

Stadt Heidelberg

Drucksache:

0172/2020/BV

Datum:

20.10.2020

Federführung:

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan „Neuenheim-Mitte
Teilbereich 1: Ladenburger Straße – Werderstraße –
Schröderstraße – Lutherstraße,,
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die
öffentliche Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Neuenheim	10.11.2020	Ö	() ja () nein () ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	17.11.2020	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	17.12.2020	Ö	() ja () nein () ohne	

Drucksache:

0172/2020/BV

00314208.doc

...

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Nach Anhörung des Bezirksbeirates Neuenheim empfiehlt der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- *Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Neuenheim-Mitte, Teilbereich 1: „Ladenburger Straße – Werderstraße – Schröderstraße – Lutherstraße“ einschließlich der Entwurfsbegründung, jeweils in der Fassung vom 05.10.2020 zu (Anlage 02 und 03 zur Drucksache) Weiterhin stimmt der Gemeinderat dem Umweltbericht in der Fassung von Oktober 2019 / Mai 2020 zu (Anlage 04 zur Drucksache).*
- *Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraf 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan und der Begründung (Anlagen 02 und 03 zur Drucksache), des Umweltberichtes, (Anlage 04 zur Drucksache) sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 05 zur Drucksache).*
- *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung der im Bebauungsplanentwurf enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gemäß Paragraf 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (Anlage 02 zur Drucksache).*

Mit der Vorlage und der Begründung zum Bebauungsplan werden die Fragen aus dem Antrag 0052/2020/AN behandelt.

In den Unterlagen, Gutachten und Stellungnahmen werden folgende umweltrelevanten Themen behandelt:

- *Schutzgut Mensch:
Immissionen durch Gewerbelärm, Barrierefreiheit*
- *Schutzgut Boden:
Bodenversiegelungen, Versickerungsfähigkeit, Altlasten*
- *Schutzgut Wasser:
Verzögerung des Wasserabflusses durch Dachbegrünung*
- *Schutzgüter Luft/Klima:
Verbesserung des Mikroklimas durch Begrünungsmaßnahmen, Dachbegrünung*
- *Schutzgüter Vegetation und Fauna:
Verbesserung des Vegetationszustands durch Begrünungsmaßnahmen, Erhalt von Baumbestand*
- *Schutzgüter Kultur- und Sachgüter, Stadtbild:
Aufwertung des Stadtbilds*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• einmalige / laufende Kosten Ergebnishaushalt	circa 20.000
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• Deckung bei TH 61	circa 20.000
Folgekosten:	
• Die Abschätzung der jährlichen Folgekosten ist derzeit noch nicht möglich.	

Zusammenfassung der Begründung:

Der Bebauungsplan „Bebauungsplan „Neuenheim-Mitte, Teilbereich 1: Ladenburger Straße – Werderstraße – Schröderstraße – Lutherstraße“ schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Sicherung der städtebaulichen Ziele in dem dicht bebauten Bestandsgebiet. Diese Ziele sind insbesondere der Erhalt und die Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes, die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

Begründung:

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Heidelberg verfolgt seit mehreren Jahren das Ziel, die städtebauliche Entwicklung Neuenheims mit verschiedenen städtebaulichen Instrumenten zu ordnen. Hierzu wurden bereits zwei Erhaltungssatzungen und ein Bebauungsplan aufgestellt, um die schützenswerte städtebauliche Gestalt dieser Bereiche vor ortsbildfremden und untypischen Überformungen zu bewahren.

Um die Sicherung der städtebaulichen Ziele in dem dicht bebauten Bestandsgebiet zu gewährleisten, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Diese Ziele sind besonders der Erhalt und die Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes, die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

Ein Großteil des Geltungsbereichs des Neuenheim-Mitte, Teilbereich 1: Ladenburger Straße – Werderstraße – Schröderstraße – Lutherstraße“ ist bislang planungsrechtlicher Innenbereich gemäß Paragraf 34 Baugesetzbuch (BauGB). Um die städtebaulichen Ziele umsetzen zu können ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich

2. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Teilbereich 1 umfasst ein zentrales Quartier des Gesamtgeltungsbereichs Neuenheim-Mitte, welches im Süden von der Ladenburger Straße, im Westen von der Werderstraße, im Norden von der Schröderstraße und im Osten von der Lutherstraße umfasst wird. Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 2,7 Hektar.

Der überwiegende Teil der im Geltungsbereich gelegenen Flächen befindet sich im Privateigentum.

3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Das Quartier des Teilbereich 1 ist durch die vorwiegend gründerzeitliche Blockrandbebauung und einen unterschiedlich stark verdichteten Blockinnenbereich geprägt.

Die Wohnnutzung überwiegt deutlich und soll durch den Bebauungsplan weiter gestärkt werden. Charakteristisch für diesen Wohnstandort ist aber auch die Nutzungsmischung - über Jahrzehnte gewachsen ist ein Miteinander von Wohnen, Gewerbe- und Handwerksbetrieben, Läden und gastronomischen Einrichtungen.

Der nutzungsdurchmischte „Stadtteil der kurzen Wege“ soll planerisch durch den Bebauungsplan gesichert werden, sofern die Wohnnutzung dadurch keine Beeinträchtigung erfährt. Den vorhandenen Betrieben wird neben dem Bestandsschutz auch die Möglichkeit von baulicher Veränderung und Erweiterung gegeben, um deren Fortbestehen zu sichern.

Für den Quartiersinnenbereich, der derzeit unterschiedlich stark bebaut ist, soll der Bebauungsplan ein städtebauliches Konzept vorgeben und die bebauten und unbebauten Flächen des Quartiersinnenbereiches neu strukturieren. Dazu werden Baufenster festgesetzt, die zum einen den Gebäudebestand sichern und zum anderen Flächen die von Bebauung frei zu halten sind, festlegen. Über eine Verschattungsstudie wurde die Notwendigkeit dieser Maßnahmen bestätigt.

4. Stand des Bebauungsplanverfahrens

Der Aufstellungsbeschluss für den Gesamtbereich Bebauungsplan "Neuenheim Mitte - Quinckestraße bis Bergstraße" wurde am 28.04.2016 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 11.05.2016.

Die Verwaltung schlägt vor, das Bebauungsplanverfahren in Teilbereichen weiter zu führen. Als erstes soll der Teilbereich 1 „Ladenburger-, Werder-, Schröder-, Lutherstraße“ zur Satzung gebracht werden.

An bisherigen Verfahrensschritten wurde im Oktober 2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. Paragraf 3 Absatz 1 BauGB durchgeführt. Weiterhin wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt.

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß Paragraf 3 Absatz 1 und Paragraf 4 Absatz 1 BauGB abgegeben wurden, sind in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans (Anlage 02 zur Drucksache) dargestellt. Die planungsrelevanten Anregungen wurden geprüft und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Zur Sicherung der künftigen Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 15.01.2020 bekannt gemacht und ist damit an diesem Tag in Kraft getreten.

Nach dem Beschluss des Gemeinderats zur Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan und der ortsüblichen Bekanntmachung der Auslegung im stadtblatt werden die Unterlagen gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange werden gemäß Paragraf 4 Absatz 2 BauGB parallel erneut um Stellungnahme gebeten. Die öffentliche Auslegung dient der vollständigen Ermittlung dieses Abwägungsmaterials und versetzt die Gemeinde in die Lage, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan als Satzung die von der Planung berührten privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

5. Wesentliche Vertiefungen und Änderungen der Planungsinhalte gegenüber dem Vorentwurf

Folgende Änderungen des Bebauungsplans sind erfolgt:

- die textlichen Festsetzungen wurden gemäß den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung überarbeitet. So wurden Aussagen zur Beleuchtung und zur Fassadenbegrünung aufgenommen.
- Die Baufenster im Blockinnenbereich wurden geringfügig angepasst.
- Es wurden drei prägende Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt.

6. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Da es sich um planungsrechtliche Regelungen innerhalb einer vorhandenen Bebauungsstruktur handelt, ist eine Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen nicht erforderlich.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer

/n: + / -
(Codierung) berührt

ng)	t:	Ziel/e:
SL 5		Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6		Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
SL 13		Dichtere Wohnformen
		Begründung: Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Steuerung eines Bestandsquartiers und schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine nachhaltige, dichte und Nutzungsgemischte Entwicklung im Sinne der europäischen Stadt.
AB 9		Ziel/e: Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten
		Begründung: Im Geltungsbereich sind neben Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen vorhanden.
WO 1		Ziel/e: Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr
		Begründung: Der Bebauungsplan dient unter anderem der Schaffung von Wohnraum in einer dichten, urbanen Bebauung.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Städtebauliches Konzept
02	Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Neuenheim-Mitte, Teilbereich 1: „Ladenburger Straße – Werderstraße – Schröderstraße – Lutherstraße“.
03	Entwurfsbegründung
04	Umweltbericht
05	vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen