

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0424/2020/BV**

Datum:  
30.12.2020

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Neuenheim "Nördliches Neckarufer,  
Änderung im Bereich Ziegelhäuser Landstraße 21-23"  
hier: Aufstellungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 12. Februar 2021

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	19.01.2021	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	10.02.2021	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:*

- 1. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördliches Neckarufer, 2. Änderung im Bereich Ziegelhäuser Landstraße 21-23“ für den in der Anlage 01 gekennzeichneten Bereich.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt, dass das Bebauungsplanverfahren gemäß Paragraph 13a BauGB ohne eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt wird.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• noch nicht absehbar	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• keine	
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Mit dem Bebauungsplan soll die Möglichkeit einer Neubebauung, im Sinne des bestehenden städtebaulichen Rhythmus der benachbarten Villenbebauung, ermöglicht werden.

## **Beschlussfassung im elektronischen Verfahren des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 19.01.2021**

**Ergebnis:** im Umlaufverfahren zur Beschlussfassung empfohlen

## **Sitzung des Gemeinderates vom 10.02.2021**

**Ergebnis:** beschlossen  
*Enthaltung 1*

## **Begründung:**

### **1. Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im Heidelberger Stadtteil Neuenheim, entlang des nördlichen Neckarufers. Der Geltungsbereich liegt im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördliches Neckarufer Bereich östlich des Schlangeweges und nördlich der Ziegelhäuser Landstraße“ ((Datum der Rechtskraft 04.10.2001) Anlage 02)) sowie im Umgriff der Gesamtanlagenschutzsatzung (GASS) „Alt Heidelberg“, gemäß Paragraph 19 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Gegenstand der GASS ist es, das vorhandene Erscheinungsbild der Altstadt mit den umgebenden Hanglagen und dem Neckar zu schützen. Der Schutz umfasst das nach außen wirkende Bild der Altstadt, wie es sich dem Betrachter von den Hängen des Neckartales bietet, und das innere Bild der durch die historische Bebauung geprägten Straßen und Plätze, sowie die Sichtbeziehung von der Altstadt auf die Hanglagen.

Begrenzt wird das Plangebiet durch die Verkehrsfläche der Scheffelstraße im Norden und Westen, das Grundstück der Ziegelhäuser Landstraße 27 im Osten und die Verkehrsfläche der Ziegelhäuser Landstraße im Süden. Der Geltungsbereich beinhaltet das Grundstück der Ziegelhäuser Landstraße 21-25, das mit drei Gebäuden bebaut ist. Im Osten des Grundstücks befindet sich eine nach Paragraph 2 DSchG unter Denkmalschutz stehende Jugendstilvilla (Hausnummer 25) aus dem Jahr 1908. Im westlichen Grundstücksteil befinden sich zwei eingeschossige Flachbauten (Hausnummer 21 und 23) aus dem Jahr 1965.

Die Freiflächen des Grundstücks sind entlang der Ziegelhäuser Landstraße unter ökologischen und gartenhistorischen Gesichtspunkten hochwertig und erhaltenswert. Darüber hinaus wird das Grundstück von einer nach Paragraph 2 DSchG unter Denkmalschutz stehenden Sandsteinmauer umgrenzt. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von circa 0,31 Hektar. Die Umgebung des Plangebiets ist durch Villenbebauung und Hanggärten geprägt. Der Naturhaushalt und das Stadtbild haben an dieser Stelle eine herausragende Bedeutung für die Stadt Heidelberg.

### **2. Planungsanlass und -konzept**

Das Ziel bei der Planaufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördliches Neckarufer Bereich östlich des Schlangeweges und nördlich der Ziegelhäuser Landstraße“ war es, die Bestandssituation zu erhalten. Demgemäß wurde die Bestandssituation durch zwei Baufenster festgeschrieben. Im Bestand sind an der entsprechenden Stelle die bereits erwähnten eingeschossigen Flachbauten so in das Gelände eingebunden, dass sie sich, auch aufgrund ihrer Mauer- und Dachbegrünung, in gelungener Weise integrieren und dem Betrachter kaum ins Auge fallen.

Aufgrund von Sanierungsbedarf wurde vom Eigentümer ein Konzept für den Abbruch des Bestandes beziehungsweise eine Neubebauung eingereicht. Dieses Konzept basiert auf den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und beinhaltet zwei kompakte, teilweise dreigeschossige Bauwerke mit Flachdach.

Aufgrund der herausragenden Lage in Heidelberg, in dem sich das Vorhaben befindet, wurde in der Sitzung des Gestaltungsbeirats am 16.06.2020 über die Neubebauung beraten. Bei der Beratung wurde deutlich, dass bei einer Neuplanung auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans der städtebauliche Rhythmus der benachbarten Villenbebauung unterbrochen wird. Ein einzelnes Baufenster im Maßstab der Nachbarvillen, anstelle der festgeschriebenen zwei kleineren Baufenster, würde sich wesentlich besser in die Umgebung integrieren und darüber hinaus die Qualität des Landschaftsraumes stärken.

Die Verwaltung schließt sich dem Ergebnis des Gestaltungsbeirats an.

### **3. Planungsverfahren**

Mit dem vorliegenden Planverfahren soll der betroffene Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördliches Neckarufer Bereich östlich des Schlangeweges und nördlich der Ziegelhäuser Landstraße“, zur Sicherung und Optimierung der bestehenden städtebaulichen Struktur überplant werden. Eine Bürgerbeteiligung gemäß BauGB wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgen.

Der Bebauungsplan wird gemäß Paragraph 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen für ein Planverfahren gemäß Paragraph 13a BauGB sind, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, gegeben. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für das Vorhaben nicht vorgesehen, da es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt. Ebenfalls sind Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen. Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften des Paragraph 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Das heißt, in diesem Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 und Paragraph 4 Absatz 1 BauGB abgesehen. Im vorliegenden Verfahren nach Paragraph 13a BauGB sind eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 BauGB und ein Umweltbericht nach Paragraph 2a BauGB nicht erforderlich.

### **4. Beteiligung Bezirksbeirat**

Da im Plangebiet bereits Baurecht besteht, ist der Bezirksbeirat nach dem Grundsatzbeschluss zur Anhörung des Bezirksbeirats nur einmal zu beteiligen. Die Beteiligung wird zum Offenlagebeschluss sichergestellt.

## 5. **Kosten**

Die Entstehung von Kosten ist noch nicht absehbar. Es sind voraussichtlich keine Gutachten erforderlich. Der Bebauungsplan wird von der Verwaltung erstellt.

## **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:	Ziel/e:
SL 1		<b>Ziel/e:</b> Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren. <b>Begründung:</b> Es handelt sich um eine herausragende Lage im Stadtbild, deren städtebauliche Qualität durch den Bebauungsplan gestärkt wird.
SL 2		<b>Ziel/e:</b> Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren. <b>Begründung:</b> Durch den Bebauungsplan integriert sich ein Neubau deutlich besser in die bestehende Umgebung.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### **Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan mit Geltungsbereich, Stand 14.12.2020
02	Bebauungsplan „Nördliches Neckarufer Bereich östlich des Schlangenweges und nördlich der Ziegelhäuser Landstraße“(Datum der Rechtskraft 04.10.2001)