

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0 2 0 7 / 2 0 2 2 / B V**

Datum:  
08.06.2022

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Neuenheim-Mitte – Teilbereich 1  
Ladenburger Straße / Werderstraße / Schröderstraße/  
Lutherstraße  
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	28.06.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	20.07.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*1. Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum Bebauungsplan „Neuenheim – Mitte – Teilbereich 1, Ladenburger Straße /Werderstraße /Schröderstraße/Lutherstraße“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlagen 01), wie in Anlage 02 zur Drucksache vorgeschlagen, zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.*

*2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Neuenheim – Mitte – Teilbereich 1, Ladenburger Straße /Werderstraße /Schröderstraße/Lutherstraße“ in der Fassung vom 18.05.2022 (Anlage 03 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als Satzung. Der Gemeinderat beschließt die Begründung in der Fassung vom 18.05.2022 (Anlage 04 zur Drucksache) sowie den Umweltbericht in der Fassung vom Mai 2020 (Anlage 05 zur Drucksache).*

*3. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg als Satzung.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• Umweltbericht, Gutachten, Öffentlichkeitsarbeit 2019/2020	6.300
<b>Einnahmen:</b>	0
<b>Finanzierung:</b>	
• Teilhaushalt Stadtplanungsamt 2019/2020	6.300
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	0

**Zusammenfassung der Begründung:**

Der 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. Ausgangssituation**

Die Stadt Heidelberg verfolgt seit mehreren Jahren das Ziel, die städtebauliche Entwicklung Neuenheims mit verschiedenen städtebaulichen Instrumenten zu ordnen.

Bei dem Plangebiet „Neuenheim-Mitte, Teilbereich 1: Ladenburger Straße – Werderstraße – Schröderstraße – Lutherstraße“ handelt es sich um ein gewachsenes, zentral gelegenes, circa 2,7 Hektar großes Bestandsquartier am Marktplatz in Neuenheim. Der überwiegende Teil der im Geltungsbereich gelegenen Flächen befindet sich im Privateigentum. Der Geltungsbereich ist durch die vorwiegend gründerzeitliche Blockrandbebauung und einen unterschiedlich stark verdichteten Blockinnenbereich geprägt. Mit Ausnahme der Werderstraße sind die straßenseitigen Mehrfamilienhäuser zumeist dreigeschossig mit Dach, die Bürgerhäuser in der Werderstraße haben vier bis fünf Geschosse und rücken durch eine weitgehend gut erhaltene begrünte Vorgartenzone ein Stück von der Straße ab.

Der Geltungsbereich ist bislang planungsrechtlich als Innenbereich gemäß Paragraph 34 Baugesetzbuch einzuordnen. Um die Ortstypik der Bebauung und eine geordnete bauliche Weiterentwicklung sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **2. Städtebauliches Konzept**

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die historisch gewachsene städtebauliche Struktur und bauliche Gestalt dieses Bereiches vor ortsbildfremden und untypischen Überformungen zu bewahren und gleichzeitig den Blockinnenbereich für die Bewohner qualitativ durch eine in die Zukunft gerichtete Planung zu ordnen.

Die Wohnnutzung überwiegt deutlich in diesem Quartier und soll durch den Bebauungsplan weiter gestärkt werden. Charakteristisch ist jedoch auch eine Nutzungsmischung; über Jahrzehnte ist ein Miteinander von Wohnen, Gewerbe- und Handwerksbetrieben, Läden und gastronomischen Einrichtungen gewachsen. Der nutzungsgemischte „Stadtteil der kurzen Wege“ soll planerisch gesichert werden, sofern die Wohnnutzung dadurch keine Beeinträchtigung erfährt. Den vorhandenen Betrieben wird die Möglichkeit baulicher Veränderung und Erweiterung gegeben, um deren Fortbestehen zu sichern.

Das Motiv des geschlossenen Blockrandes soll planerisch gestärkt und ermöglicht werden durch Baufenster, die die vorhandenen Lücken im Blockrand schließen. Für den Quartiersinnenbereich, der derzeit unterschiedlich stark und ohne erkennbares städtebauliches Konzept bebaut ist, soll der Bebauungsplan durch die Festsetzung überbaubarer Flächen eine geordnete Nachverdichtung im Sinne einer doppelten Innenentwicklung ermöglichen und die Bebauung des Quartiersinnenbereiches strukturieren.

Dazu werden Baufenster festgesetzt, die unter weitgehender Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestands teilweise auch Anbauten und Erweiterungen ermöglichen. Um in diesem stark verdichteten Bereich zudem eine Verbesserung der Belichtung und Belüftung zu erreichen und somit die Wohnqualität zu verbessern, werden teilweise heute bebaute als künftig nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Über eine Verschattungsstudie wurde die Notwendigkeit dieser Maßnahmen bestätigt.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt der Vorgartenzonen in der Werderstraße wie auch einzelner gebietsprägender Bäume im Quartiersinnenbereich. Die entsprechenden Festsetzungen dienen der Bewahrung eines attraktiven Wohnumfeldes, dem Schutz des prägnanten Charakters des Straßenraumes und sollen den positiven Effekt von Vegetation auf das Mikroklima erhalten.

Die Blockrandbebauung ist stark geprägt durch gut erhaltene und teilweise schmuckvoll gestaltete denkmalgeschützte bauliche Substanz. Durch örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan gemäß Paragraph 9 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) sowie gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg werden besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

### **3. Änderungen im Bebauungsplan nach der Offenlage**

Im Rahmen der Beteiligungen gemäß Paragraph 3 Absatz 2 sowie Paragraph 4 Absatz 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein, die zu einer Änderung von planerischen Festsetzungen führten. Neben redaktionellen Änderungen in der Begründung wurden inhaltlich:

- Hinweise vom Regierungspräsidium Karlsruhe – höhere Raumordnungsbehörde (Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen) sowie des Regierungspräsidiums Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege ebenso wie der Hinweis des Nachbarschaftsverbandes in die Begründung und Textfestsetzungen übernommen,
- bestehende Baumstandorte nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die örtlichen Bauvorschriften wurden redaktionell überarbeitet und teilweise gekürzt zur besseren Handhabung im bauordnungsrechtlichen Verfahren, da sie durch andere Vorschriften wie den Denkmalschutz bereits abgedeckt sind.

Die textlichen Änderungen in der Begründung, die nach der Offenlage vorgenommen wurden, sind mit blauer Schrift kenntlich gemacht.

### **4. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wurde bei der Offenlage beteiligt. Die Belange von Menschen mit Behinderungen sind (soweit sie innerhalb der Bauleitplanung geregelt werden können) bei der Planung berücksichtigt.

## 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	+	<p>Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren.</p> <p><b>Begründung:</b> Das Zentrum Neuenheims mit der gründerzeitlichen Blockrandbebauung um den Geschäftskern, stellt nicht zuletzt durch die direkte Nähe zum Neckar einen bedeutenden Stadt- und Landschaftsraum für Heidelberg dar.</p>
SL 3	+	<p>Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken</p> <p><b>Begründung:</b> Die Geschäftsstraßen Ladenburger Straße, Schröderstraße und Lutherstraße zählen zu dem lebendigen und intakten Versorgungsbereich des Stadtteils, den es in seiner Funktion und Ausprägung zu schützen gilt.</p>
SL 13	+	<p>Dichtere Bauformen</p> <p><b>Begründung:</b> Durch den Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung im Geltungsbereich nur in einem städtebaulich verträglichen Maßstab ermöglicht werden, der den historischen Kontext bewahrt. 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.</p>
WO 4	+	<p>Verdrängungsprozesse verhindern</p> <p><b>Begründung:</b> Auf Grund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt ist die vorhandene Wohnnutzung zu stärken</p>

Abwägung: keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum Planentwurf <b>(Steht nur digital zur Verfügung!)</b>
02	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen Stand 12.08.2021 <b>(Steht nur digital zur Verfügung!)</b>
03	Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Bebauungsplan Neuenheim-Mitte – Teilbereich 1 Ladenburger Straße /Werderstraße / Schröderstraße/ Lutherstraße“, Stand 12.08.2021 <b>(Steht nur digital zur Verfügung!)</b>
04	Begründung zum Bebauungsplan, Stand 12.08.2021 <b>(Steht nur digital zur Verfügung!)</b>
05	Umweltbericht – Firma Plan A, Stand Mai 2020 <b>(Steht nur digital zur Verfügung!)</b>