

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0187/2023/BV**

Datum:  
22.05.2023

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Altstadt "Villenanlagen oberhalb des  
Schlosses"**  
hier: Verlängerung der Veränderungssperre

## Beschlussvorlage

### Beschluslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien  
beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 25. Juli 2023

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zu stimmung zur Beschluss- empfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	04.07.2023	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	20.07.2023	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

*Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Altstadt „Villenanlagen oberhalb des Schlosses“ vom 10.11.2021 gemäß Paragraph 17 Absatz 1 Baugesetzbuch um ein Jahr zu verlängern.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

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

**Zusammenfassung der Begründung:**

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat eine Veränderungssperre für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Altstadt „Villenanlagen oberhalb des Schlosses“ beschlossen. Zur Sicherung der Planung soll diese um ein Jahr verlängert werden.

## **Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 04.07.2023**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Gemeinderates vom 20.07.2023**

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Das Plangebiet befindet sich auf dem Schlossberg der historischen Altstadt Heidelbergs und verläuft entlang des Schloss-Wolfsbrunnenwegs. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von circa 14,7 Hektar. Charakteristisch für den Planungsraum sind große Grundstücke mit einer villenartigen Bebauung, die mit dem Wald verschmilzt und eine zurückhaltende Kulisse für das Schloss bildet. Die Villenanlagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Schlosses und bilden für dieses einen städtebaulichen Rahmen. Diese prominente Lage trägt maßgeblich zur prägenden Stadtsilhouette bei. Andererseits bilden die Villen herausragende Wohnlagen, die besondere Blicke auf das Schloss und die Altstadt ermöglichen. Darüber hinaus zeichnet sich innerhalb des Plangebiets ein Übergang von der Stadt in die Landschaft ab.

Zur Sicherung des Charakters der bestehenden Strukturen, zum Schutz vor ortsbilduntypischen Änderungen und um die Lücke zwischen den bestehenden Bebauungsplänen planungsrechtlich zu schließen, hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 14.10.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen (Beschlussvorlage 0187/2021/BV).

Um die Planung zu sichern wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 10.11.2021 im „stadtblatt“ eine Veränderungssperre mit einer Gültigkeit von zwei Jahren gemäß Paragraph 16 Baugesetzbuch erlassen (Beschlussvorlage 0187/2021/BV).

### **2. Verlängerung der Veränderungssperre**

Für die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch ist zunächst eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 Baugesetzbuch vorzunehmen. Diese soll nach der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 und Paragraph 4 Absatz 1 Baugesetzbuch, im Laufe dieses Jahres beauftragt werden. In einem Umweltbericht nach Paragraph 2a Baugesetzbuch werden die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet.

Zur weiteren Sicherung der Planung ist die Veränderungssperre gemäß Paragraph 17 Absatz 1 Baugesetzbuch um ein Jahr zu verlängern.

Es ist vorgesehen für das mehrfach im Gestaltungsbeirat vorgestellte und diskutierte Vorhaben des Schloss-Wolfsbrunnenwegs 16 eine Ausnahme zu erteilen.

## 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 bewahrt werden soll. <b>Ziel/e:</b>
SL 2	+	<b>Ziel/e:</b> Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren <b>Begründung:</b> Das Ortsbild soll fortentwickelt und erhalten werden. <b>Ziel/e:</b>
SL 9	+	<b>Ziel/e:</b> Bewahrung des Charakters als Stadt im Grünen <b>Begründung:</b> Die Übergänge zwischen der Stadt und dem Landschaftsraum sollen planungsrechtlich gesichert werden.

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

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes, Stand: 18.06.2021
02	Lageplan mit Abgrenzung der Verlängerung der Veränderungssperre, Stand: 20.04.2023
03	Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes