

Betreff:

**Bebauungsplan Neuenheim – Nördliches Neckarufer
zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße und
örtliche Bauvorschriften
Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	18.11.2014	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	18.12.2014	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum Bebauungsplan Neuenheim „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 2 bis 4 zur Drucksache) wie in Anlage 1 zur Drucksache vorgeschlagen zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung. Bei der Abwägung findet auch das landschaftsplanerische Gutachten, insbesondere dessen Teil 2 „Bestandsaufnahme und Stellungnahme zu exemplarisch ausgewählten Einzelgrundstücken hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild, den Arten- und Biotopschutz und den Denkmalschutz“ Berücksichtigung.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Neuenheim „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“ in der Fassung vom 15.10.2014 (Anlage 6 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als Satzung. Der Gemeinderat beschließt die Begründung in der Fassung vom 15.10.2014 (Anlage 7 zur Drucksache).*
- 3. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als Satzung.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	39.800 €
Ausgaben 2012	22.300 €
Ausgaben 2013	17.500 €
Einnahmen:	
keine	0 €
Finanzierung:	
• Ansatz in 2012	0 €
• Ansatz in 2013	35.000 €
• Deckung in Verwaltungszuständigkeit 2013	17.500 €

Zusammenfassung der Begründung:

Mit dem Bebauungsplan soll die stadtbildprägende Hanglage am nördlichen Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße planungsrechtlich gesichert werden.

Begründung:

1. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Stadt Heidelberg verfolgt seit mehreren Jahren das Ziel, die städtebauliche Entwicklung der stadtbildprägenden Hanglagen des Neckartals durch Bebauungspläne zu ordnen. So wurde die Südseite des Neckars im Bereich der Altstadt durch die Bebauungspläne „Altstadt – Bereich Neue Schloßstraße/ Graimbergweg“ (Rechtskraft 11.02.1998) und „Altstadt – Bereich Neue Schloßstraße/ Graimbergweg Teilbereich Unter der Schanz – Klingenteichstraße“ (Rechtskraft 08.12.1999), sowie im Bereich des Stadtteils Schlierbach durch die Bebauungspläne „Schlierbach – Bereich zwischen Elisabethenweg und Rombachweg“ (Rechtskraft 26.08.1998) und „Schlierbach – Bereich zwischen Rombachweg und Wolfsbrunnensteige“ (Rechtskraft 27.01.1999) planungsrechtlich gesichert. Auf der Nordseite des Neckars wurde der Bebauungsplan „Neuenheim – Nördliches Neckarufer, Bereich östlich des Schlangenweges und nördlich der Ziegelhäuser Landstraße bis Flurstück Nummer 6538/2“ (Rechtskraft 04.10.2001) erstellt. Der Bereich zwischen Schlangenweg und Bergstraße ist derzeit noch unbeplanter Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch beziehungsweise in Teilen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Es ist daher beabsichtigt, auch diesen Bereich über einen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern.

In der Sitzung des Bezirksbeirats Neuenheim am 17.05.2011 wurde intensiv die Frage diskutiert, inwieweit der betreffende Bereich über eine Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch unter Schutz gestellt werden kann; es gab den Antrag 0093/2011/AN der SPD vom 29.11.2011 für Neuenheim eine Erhaltungssatzung zu erlassen (siehe hierzu auch Informationsvorlage 0013/2012/IV). Da der betreffende Bereich zwischen Schlangenweg und Bergstraße im Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung „Alt Heidelberg“ (GASS) liegt, würde nach Auffassung der Verwaltung eine zusätzliche Erhaltungssatzung zu keiner weitergehenden Regelungstiefe gegenüber der Gesamtanlagenschutzsatzung führen. Es wurde daher vorgeschlagen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Gemeinderat folgte dem Vorschlag der Verwaltung.

2. Inhalte des Bebauungsplans

Mit dem Plan soll die künftige Entwicklung des Plangebiets geregelt werden, hier sollen einige der wesentlichen Festsetzungen aufgezeigt werden.

Zum Maß der baulichen Nutzung wurde die Gebietsstruktur mit seiner lockeren Einzelhausbebauung, eine Ausnahme bildet hier der Übergang Bergstraße zur Neuenheimer Landstraße, als besonders prägend festgestellt. Die Baufenster sind daher immer sehr dicht am Bestand orientiert. Bei den Kulturdenkmälern, die einen Großteil der Bebauung ausmachen, sind die Baugrenzen sogar auf der Hauskante festgesetzt worden. Neue Baufenster werden lediglich in wenigen Fällen in einem städtebaulich vertretbaren Maßstab festgesetzt, sodass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Neben der Fläche, die überbaut werden darf, spielt auch die Höhe an dieser prominenten Hanglage eine entscheidende Rolle. Die Höhenfestsetzungen entsprechen weitestgehend dem Bestand, jedoch wird an einigen wenigen Stellen korrigierend für eine zukünftige Entwicklung eingegriffen, um ein ruhiges Ortsbild zu erzeugen. Die Höhenfestsetzungen erfolgten aufgrund der Hanglage in der Angabe über Normal Null (NN) um eine Eindeutigkeit zu gewährleisten.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch Wohnen geprägt, daher ist es städtebaulich gerechtfertigt, bis auf einige Ausnahmen, das reine Wohngebiet (WR) festzusetzen.

Die Ausnahmen bilden die Gebäude entlang Bergstraße, die Gebäude zwischen der Neuenheimer Landstraße und der Uferstraße, die Gebäude im Bereich des Brückenkopfs der Karl-Theodor-Brücke, sowie die Gebäude Neuenheimer Landstraße 10 bis 16. In diesen Bereichen befinden sich Nutzungen, die über das reine Wohngebiet (WR) hinausgehen. Daher ist eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gerechtfertigt. Ein wichtiger Faktor für das Gebiet ist die Universität, die als gebietsprägend eingestuft wird und für eine gewisse Durchmischung sorgt. Um die Universität in dem Bereich zu halten, wurden sämtliche Flächen, die von ihr genutzt werden, als Sondergebiet Universität (SO) festgesetzt. Um die universitäre Nutzung zu halten wurden der Universität Entwicklungsmöglichkeiten in einem städtebaulich vertretbaren Maßstab gewährt. Darüber hinaus sind im Sondergebiet Wohnnutzungen ausgeschlossen, lediglich im Physikalischen Institut und der Villa Bergius sind je eine Hausmeisterwohnung zulässig.

Ein sehr wichtiger Punkt sind die Hanggärten, die historisch für den Weinbau oder für den Obstanbau genutzt wurden. An den Hängen ist eine zunehmende sukzessive Waldentwicklung zu erkennen, auch wenn einige Garteneigentümer bereits tatkräftig daran arbeiten den Hang von Bewaldung frei zu halten. Daher wurde festgesetzt, dass die Baumschutzsatzung lediglich in den Wohn- und Sondergebieten Anwendung findet um dieses Bemühen weiter zu unterstützen. Auch werden den Garteneigentümern im landschaftsplanerischen Gutachten Möglichkeiten aufgezeigt, welche Fördermittelprogramme es zum Beispiel für Trockenmauersanierungen gibt. Gerade die Trockenmauern wurden als bindendes Glied für das Plangebiet gesehen und sind deshalb zum Erhalt festgesetzt.

Die Naherholungsfunktion und die hohe touristische Bedeutung wurden ebenfalls im Plan berücksichtigt. So wird der Kiosk in der Eichendorff-Anlage planungsrechtlich gesichert und die Möglichkeit eingeräumt eine öffentliche Toilettenanlage in dem Bereich zu schaffen.

Um der prominenten Lage gerecht zu werden sollen örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) erlassen werden. Wichtige Aspekte hierbei waren vor allem die Fassaden- und Dachgestaltung. Aber ebenso der Umgang mit Einfriedungen, Werbeanlagen, der Umgang mit nicht überbauten Flächen und die Höhenentwicklung der einzelnen Grundstücke.

2.1 Änderungen des Bebauungsplans nach der Offenlage

Nach der Offenlage des Bebauungsplans wurden geringfügige Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen, die die Grundzüge der Planung nicht betreffen und keine nachteiligen Wirkungen auf andere Grundstücke im Plangebiet oder auf Dritte haben, weshalb auf eine erneute Offenlage verzichtet werden kann.

Änderung aufgrund einer Eingabe im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB: Das Baufenster für das Werkstattgebäude an der Albert-Ueberle-Straße 3-5 wird auf den Status Quo vergrößert.

Änderung aufgrund des Denkmalschutzes: Für das Baufenster WA 14 (Neuenheimer Landstraße 80) war im Entwurf zur Neuenheimer Landstraße eine Baulinie festgesetzt. Da die historische Gartenmauer zu erhalten ist, jedoch der Anschluss der Mauer zu dem zukünftigen Gebäude nicht geklärt ist, wird die Baulinie zu einer Baugrenze verändert.

Änderungen nach interner Überprüfung: Aufgrund der teilweise sehr geringen Breite des Philosophenwegs wird die maximale Breite von 3 Metern für Garagenzufahrten als zu gering erachtet. Daher wird die maximale Breite für Garagenzufahrten auf 3,5 Meter vergrößert.

Die Größenangaben für den Kiosk in der Eichendorff-Anlage wurden gestrichen, für den Fall eines Erweiterungswunsches muss eine Einzelprüfung zur Verträglichkeit stattfinden.

Redaktionelle Änderung: Beim Baufeld WR 10 (Philosophenweg 5a) entsprach das Baufenster nicht exakt dem Bestand. Da es sich um ein Kulturdenkmal handelt, bei denen die Baugrenzen auf der Hauskante festgesetzt worden sind, wurde das Baufenster an den Bestand angepasst.

3. Verfahren

3.1 Aufstellungsbeschluss (0030/2012/BV)

Am 15.03.2012 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Neuenheim – Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2012 ortsüblich im „Stadtblatt“ bekannt gemacht.

3.2 Veränderungssperre (0045/2013/BV)

Zur Sicherung der Planung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 14.03.2013 der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 16 Baugesetzbuch beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 20.03.2013 ortsüblich im „Stadtblatt“ bekannt gemacht.

3.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde am 18.07.2013 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung in den Räumen des Seniorenzentrums Neuenheim in der Uferstraße 12 durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 26.06.2013 im „Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung vom 04.07.2013 bis zum 02.08.2013 im Internet unter www.heidelberg.de und im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Die Äußerungen im Rahmen der Informationsveranstaltung und die schriftlich eingegangenen Anregungen sind in Anlage 01 inhaltlich behandelt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Beschlussvorlage als Anlage 02 beigelegt.

3.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 02.07.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch über die Planung informiert und bis zum 02.08.2013 um Stellungnahme gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise sind in Anlage 01 behandelt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Beschlussvorlage als Anlage 03 beigelegt.

3.5 Erneute Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde aufgrund der Änderungen im Bebauungsplan, die sich durch die erstmalige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden ergeben haben, erneut durchgeführt. Die Nachverdichtung war in der ersten frühzeitigen Bürgerbeteiligung ein gewichtiges Thema, sodass aufgrund der neu hinzugekommenen Baufelder eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung als sinnvoll erachtet wurde.

Die Informationsveranstaltung erfolgte am 13.11.2013 im Seniorenzentrum Neuenheim, Uferstraße 12, 69120 Heidelberg nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Stadtblatt“ am 06.11.2013. Darüber hinaus bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit die Unterlagen im Stadtplanungsamt, Emil-Meier-Straße 16, 69115 Heidelberg und im Internet unter www.heidelberg.de vom 13.11.2013 bis zum 22.11.2013 einzusehen und Anregungen zur Planung zu äußern.

Die Äußerungen im Rahmen der Informationsveranstaltung und die schriftlich eingegangenen Anregungen sind in Anlage 01 inhaltlich behandelt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Beschlussvorlage in Anlage 02 beigefügt.

3.6 Beteiligung der Öffentlichkeit (0036/2014/BV)

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in öffentlicher Sitzung am 10.04.2014, nach Vorberatung im Bau- und Umweltausschuss am 18.03.2014, dem Entwurf des Bebauungsplans, den örtlichen Bauvorschriften und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans, die örtlichen Bauvorschriften, die Entwurfsbegründung und die bereits vorliegenden umweltrelevanten Informationen lagen nach ortsüblicher Bekanntmachung im Heidelberger „Stadtblatt“ vom 30.04.2014 in der Zeit vom 08.05.2014 bis einschließlich 10.06.2014 im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg aus. Zusätzlich waren sie im Internet unter www.heidelberg.de einsehbar.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 01 behandelt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Beschlussvorlage als Anlage 04 beigefügt.

3.7 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 02.05.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB von der Offenlage der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung gemachten Anregungen sind in Anlage 01 behandelt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Beschlussvorlage als Anlage 05 beigefügt.

4. Kosten

Der Bebauungsplan wird in Eigenarbeit im Stadtplanungsamt erstellt. Kosten fallen für das Landschaftsplanerische Gutachten, die Erstellung des Umweltberichts, Höhenaufmessungen im Plangebiet, Fotografien des Stadtmodells, Raummieten, Drucke und Scans an.

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>Begründung: Das nördliche Neckarufer mit seiner Villenbebauung und den historischen Hanggärten, sowie dem Philosophenweg, der jährlich von mehr als 300.000. Touristen genutzt wird, stellt einen bedeutenden Stadt- und Landschaftsraum für Heidelberg dar. Diesen gilt es, auch wegen der Sichtbeziehungen von Schloss und Altstadt zu, bewahren.</p> <p>Ziel/e:</p>
SL 9	+	<p>Bewahrung des Charakters als Stadt im Grünen</p> <p>Begründung: Für Heidelberg als stark verdichtete Stadt ist es wichtig unbebaute Freiflächen zu sichern</p> <p>Ziel/e:</p>
UM 6	+	<p>Biotop- und Artenschutz unterstützen, Vielfalt der Landschaft erhalten und fördern</p> <p>Begründung: Die Vielfalt des Hanges mit Streuobstwiesen, Weinreben usw. soll erhalten werden.</p>
SL 13	-	<p>Dichtere Bauformen</p> <p>Begründung: Durch den Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur in einem städtebaulich verträglichen Maßstab ermöglicht werden, der den historischen Kontext bewahrt.</p>

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Die Bewahrung des baulichen Charakters und der Freiflächenschutz lassen sich mit „Dichteren Bauformen“ schwerlich gemeinsam verwirklichen. Daher musste bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs abgewogen werden, welche Ziele des Stadtentwicklungsplans hier verfolgt werden sollen. Da im Stadtteilrahmenplan Neuenheim die Sicherung der Kulturlandschaft und der Freiräume genannt werden und eine Nachverdichtung nur in einem sehr engen Rahmen gewünscht ist, wurde hier dem Schutz der Kulturlandschaft und den Freiräumen eine höhere Gewichtung zuteil.

gezeichnet
Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
02	Stellungnahmen der frühzeitigen und erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
03	Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung
04	Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Planentwurf
05	Stellungnahmen der Behörden zum Planentwurf
06	Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplans, Stand 15.10.2014
07	Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan, Stand 15.10.2014
08	Landschaftsplanerisches Gutachten Teil 1 vom Landschaftsarchitekturbüro bierbaum.aichele aus Mainz, Stand 16. Dezember 2013
09	Landschaftsplanerisches Gutachten Teil 2 vom Landschaftsarchitekturbüro bierbaum.aichele aus Mainz, Stand 16. Dezember 2013
10	Artenschutzrechtliche Einschätzung von der Beratungsgesellschaft NATUR aus Nackenheim, Endbericht vom 02.05.2014