

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0095/2016/BV

Datum:
16.03.2016

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan
"Neuenheim Mitte - Quinckestraße bis Bergstraße"
Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	05.04.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	28.04.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderats:
Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die
Aufstellung eines Bebauungsplans „Neuenheim Mitte zwischen Quinckestraße und
Bergstraße“ für den in der Anlage gekennzeichneten Bereich, mit dem Ziel bauliche,
gestalterische und funktionale Qualitäten zu ordnen.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Umweltbericht, Öffentlichkeitsarbeit, Gutachten	20.000 Euro
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
• Deckung aus dem Teilhaushalt 61 im Jahr 2016	10.000 Euro
• Deckung aus dem Teilhaushalt 61 im Jahr 2017	10.000 Euro

Zusammenfassung der Begründung:

Die Stadt Heidelberg verfolgt seit mehreren Jahren das Ziel, die städtebauliche Entwicklung Neuenheims durch Bebauungspläne und Erhaltungssatzungen zu ordnen. Da sich der Geltungsbereich durch eine heterogene städtebauliche Struktur auszeichnet, empfiehlt die Verwaltung zur planungsrechtlichen Sicherung des Gebiets das Instrument des Bebauungsplans. Mit dem Bebauungsplan soll die künftige bauliche Entwicklung des Gebiets, die auf unterschiedlichen historischen Schichten aufbaut, geordnet werden. Dabei sollen sowohl städtebaulich gestalterische, als auch freiraumplanerische Qualitäten gesichert und weiterentwickelt werden. Die Wohnfunktion des Gebiets soll gestärkt werden.

Begründung:

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich des Neckars und umfasst das Zentrum des Stadtteils Neuenheim. Es erstreckt sich im Westen von der Quinckestraße bis zur Bergstraße im Osten. Die südliche Abgrenzung bildet die Uferstraße, im Norden begrenzt die Mönchhofstraße den Geltungsbereich. Der Mönchhofplatz und das Quartier der Johanneskirche zwischen Handschuhshheimer Landstraße und Lutherstraße sind Bestandteil des Geltungsbereichs. Bereiche in denen bereits ein qualifizierter Bebauungsplan besteht und in denen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, sind aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Betroffen sind der Bebauungsplan Neuenheim „Baublock Mönchhofstraße / Lutherstraße / Schröderstraße / Werderstraße“ mit Rechtskraft vom 11. März 1998 sowie der Bebauungsplan Neuenheim „Uferstraße / Lutherstraße / Brückenkopfstraße / Schulzengasse“ mit Rechtskraft vom 14. Dezember 1995. Teile des Bebauungsplans „Alte und Neue Krone“ enthalten keine planungsrechtlichen Festsetzungen und sind deshalb in dem aktuellen Bebauungsplan enthalten. Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 29,6 Hektar.

2. Anlass und Ziel der Planung

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

Aufgrund des Antrags 0093/2011/AN der SPD vom 29. November 2011, für Neuenheim eine Erhaltungssatzung aufzustellen (siehe hierzu auch Informationsvorlage 0013/2012/IV), sind bereits zwei Erhaltungssatzungen aufgestellt worden, um die schützenswerte städtebauliche Gestalt des Stadtteils vor ortsbildfremden und untypischen Überformungen zu bewahren.

Die Erhaltungssatzung Neuenheim „Alter Dorfkern im Bereich um die Schulzengasse“ ist seit dem 17. Juli 2013 rechtskräftig. Es folgte die Erhaltungssatzung Neuenheim „zwischen Mönchhofstraße und Hainsbachweg sowie zwischen Quinckestraße und Bergstraße“. Diese besitzt seit dem 28. Oktober 2015 Rechtskraft.

Der jüngste Bebauungsplan in Neuenheim ist der Bebauungsplan „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“ mit Rechtskraft vom 14. Januar 2015, bei dem das Ziel verfolgt wurde, die städtebauliche Entwicklung der stadtbildprägenden Hanglagen des Neckartals zu ordnen (Vergleich hierzu Anlage 03 – Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne und Erhaltungssatzungen).

Ein Großteil des Geltungsbereiches ist zurzeit planungsrechtlicher Innenbereich gemäß § 34 BauGB (Baugesetzbuch). Einzelne Bereiche, für die es bereits rechtskräftige Satzungen gibt, sollen überplant werden, wie zum Beispiel der Bebauungsplan „Mönchhof – Quinckestraße“ mit Rechtskraft vom 12. Juli 1964. Die Ziele der Erhaltungssatzung Neuenheim „Alter Dorfkern im Bereich um die Schulzengasse“, Rechtskraft vom 17. Juli 2013, sollen Bestandteil des Bebauungsplans werden. Somit bleibt die Erhaltungssatzung bestehen, und kann mit dem neuen Instrument Bebauungsplan ergänzt werden.

Der aktuelle Geltungsbereich zeichnet sich durch seine heterogene städtebauliche Struktur aus. Im Bereich des heutigen Geschäftszentrums um die Brückenstraße und Ladenburger Straße ist eine gründerzeitliche Blockrandbebauung mit erdgeschossiger Laden- und Gastronomienutzung vorzufinden.

Die Bauweise wird in Richtung Westen und Süden offener und weniger dicht. Verschiedene Wohnsiedlungen unterschiedlicher Bauzeit und Struktur befinden sich im Geltungsbereich. Im Bereich der Uferstraße sind gründerzeitliche Stadthäuser als Einzel- und Doppelhäuser, die die Stadtansicht vom Neckar und dem südlichen Neckarufer Bergheims aus charakterisieren.

Aus diesem Grund wird für den aktuellen Geltungsbereich als sinnvolles städtebauliches Instrument ein Bebauungsplan empfohlen. Die Ziele des Bebauungsplans sind unter anderem, den Stadtteil Neuenheim als Wohnstandort zu stärken. Die Quartiersinnenbereiche, die unterschiedlich stark verdichtet sind, gilt es zu ordnen und die straßenraumwirksame grüne Vorgartenzone als prägendes städtebauliches Element von Bebauung frei zu halten. Zudem sollen einzelne städtebaulich prägnante Ensembles über eine Erhaltungssignatur zusätzlich geschützt werden.

3. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan 2015/2020 wird der Bereich um die Brückenstraße als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der übrige Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Mönchhofplatz ist im Flächennutzungsplan eine Grünfläche. Es befindet sich ein Spielplatz darauf.

4. Kosten für die Planung

Der Bebauungsplan soll im Stadtplanungsamt in Eigenarbeit erstellt werden, jedoch sind für die Aufstellung des Bebauungsplans ein Umweltbericht und ein Bestandsgutachten der Innenhöfe notwendig. Hierfür wurde folgende Kostenschätzung aufgestellt:

- Umweltbericht: 10.000 €
- Bestandsgutachten der Innenhöfe: 5.000 €
- Öffentlichkeitsarbeit inklusive Kopier- und Druckkosten, Moderation, Raummiete für Infoveranstaltung, Broschüre: ca. 5.000 €

Die Kosten werden aus dem Teilhaushalt des Stadtplanungsamts gedeckt, beziehungsweise bei der Anmeldung für den Doppelhaushalt 2017/2018 berücksichtigt.

5. Beteiligung des Bezirksbeirats Neuenheim

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 1. März 2016 wurde der Verwaltung der Arbeitsauftrag erteilt für die nächste Sitzung am 5. April 2016 einen Aufstellungsbeschluss für ein städtebauliches Instrument (Erhaltungssatzung oder Bebauungsplan) vorzulegen. Da in der Zwischenzeit keine Bezirksbeiratssitzung in Neuenheim terminiert war, wurde von einer Beteiligung des Bezirksbeirats im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses, auf Grund der engen Terminfolge, abgesehen. Daher ist eine Beteiligung des Bezirksbeirats sowohl zum Offenlagebeschluss als auch für den Satzungsbeschluss vorgesehen.

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 Zentrum Neuenheims mit der gründerzeitlichen Blockrandbebauung um den Geschäftskern, aber auch die weiter nach Westen befindliche offenere Wohnbebauung stellen nicht zuletzt durch die direkte Nähe zum Neckar einen bedeutenden Stadt- und Landschaftsraum für Heidelberg dar. Das Miteinander der historischen Dorfbebauung und der gründerzeitlichen Stadthäuser prägen den Bereich in besonderem Maße und es gilt auch wegen der Sichtbeziehungen von Altstadt und Bergheim dieses Gefüge zu bewahren.</p>
SL 3	+	<p>Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken</p> <p>Begründung: Der Bereich um die Brückenstraße und Ladenburger Straße mit dem Marktplatz gilt als lebendiger und intakter Versorgungsbereich, den es in seiner Funktion und Ausprägung zu schützen gilt.</p>
SL 13	+	<p>Dichtere Bauformen</p> <p>Begründung: Durch den Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung im Geltungsbereich nur in einem städtebaulich verträglichen Maßstab ermöglicht werden, der den historischen Kontext bewahrt.</p>
WO 4	+	<p>Verdrängungsprozesse verhindern</p> <p>Begründung: Auf Grund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt ist die vorhandene Wohnnutzung zu stärken</p>

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan mit Geltungsbereich Stand 10.3.2016
02	Übersichtsplan vorhandener Denkmäler im Geltungsbereich
03	Übersichtsplan rechtskräftiger Bebauungspläne und Erhaltungssatzungen
04	Übersichtsplan der stadtbildprägenden Bereiche Stand 10.9.2012