

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0364/2019/BV

Datum:
17.10.2019

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Neuenheim-Mitte, "Teilbereich 1:
Ladenburger-, Werder-, Schröder-, Lutherstraße"
hier: Erlass einer Veränderungssperre**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 20. Dezember 2019

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Neuenheim	12.11.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	26.11.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.12.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Neuenheim und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Neuenheim – Mitte, Teilbereich 1: Ladenburger-, Werder-, Schröder-, Lutherstraße" die Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 Baugesetzbuch (BauGB) zu erlassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Finanzierung:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Am 28. April 2016 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuenheim-Mitte – Quinckestraße bis Bergstraße“ beschlossen. Zur Sicherung der Planungsziele für den 1. Teilbereich „Ladenburger-, Werder-, Schröder- und Lutherstraße“ muss eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB erlassen werden.

Sitzung des Bezirksbeirates Neuenheim vom 12.11.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Neuenheim vom 12.11.2019

3 **Bebauungsplan Neuenheim-Mitte, „Teilbereich 1: Ladenburger-, Werder-, Schröder-, Lutherstraße“ hier: Erlass einer Veränderungssperre Beschlussvorlage 0364/2019/BV**

Es ist ein Plan im Sitzungssaal ausgehängt (siehe Anlage 01 zur Drucksache 0364/2019/BV). Der Planungsbrief (siehe Anlage 03 zur Drucksache 0364/2019/BV) ist zu Beginn des Tagesordnungspunktes an das Gremium verteilt worden.

Die Vorsitzende Frau Greßler stellt die Frage der Befangenheit.
Bezirksbeirätin Blaser zeigt sich befangen und verlässt den Sitzungsbereich.

Frau von Bothmer-Eichkorn vom Stadtplanungsamt geht anhand des Plans und des Planungsbriefes (Anlagen 01 und 03 zur Drucksache 0364/2019/BV) ausführlich auf den Inhalt der Vorlage ein.

Auf Nachfrage der Bezirksbeiräte Dr. Rubik, Kober und Dr. Hanke sowie Bezirksbeirätin Isenberg teilt sie folgendes mit:

Man befinde sich mit dem Bebauungsplan gerade in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, bei der man Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und der Bürgerschaft erhalte. Diese würden in den Entwurf einfließen, mit dem man anschließend in die Offenlage gehe. In diesem Zuge werde auch der Bezirksbeirat Neuenheim beteiligt. Im Rahmen der Offenlage können erneut Stellungnahmen eingebracht werden, die dann abgewogen und gegebenenfalls in den Satzungsbeschluss einfließen würden. Auch beim Satzungsbeschluss werde der Bezirksbeirat Neuenheim wieder beteiligt.

Bezüglich der Zeitschiene erläutert sie, diese sei abhängig von den Stellungnahmen / Einwänden und wie schnell man einen Entwurf erarbeiten könne. Man rechne derzeit mit einer Fertigstellung des Bebauungsplans in 2021.

Weiter geht sie kurz auf den im Planungsbrief (Anlage 03 zur Drucksache 0364/2019/BV) dargestellten Vorentwurf ein und erklärt die Planzeichnung (rote, blaue Linien, Schraffierungen et cetera).

Hinsichtlich des in der Vorlage beschriebenen zurückgestellten Bauvorhabens könne sie nur so viel sagen, dass dieses nicht innerhalb der vorgesehenen Baufenster liege. Ohne Veränderungssperre müsste das zurückgestellte Bauvorhaben nach Ablauf der 12-Monatsfrist genehmigt werden.

Bezirksbeirätin Claus gibt anschließend zu Protokoll:

Ihr fehle Klarheit bei der Zielsetzung des Bebauungsplans – hauptsächlich in Bezug auf Bäume, Nachverdichtung und Neuversiegelung.

Bezüglich der Erhaltung von Grünflächen fände sie eine Flächenbilanz / eine Darstellung des Ist-Zustands sinnvoll: Zum Beispiel, wie viel an Grünflächen sei vorhanden (auch Grünflächen und Gärten über Garagen et cetera). Grundsätzlich sollten möglichst alle Grünflächen erhalten bleiben.

In diesem Zusammenhang verweist sie auf § 9, Absatz 1 Baugesetzbuch:

Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

Nummer 15: „die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe“

und Nummer 25: „für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen

b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Des Weiteren seien ihr die Ausgleichsmaßnahmen sehr wichtig. Hier verweist sie auf § 26, Absatz 1a Baugesetzbuch:

„Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a, Absatz 3 können auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden.“ [...]

Frau von Bothmer-Eichkorn erklärt hierzu, es seien keine Baufenster im Bereich vorhandener großkroniger Bäume vorgesehen. Diese seien bei der Planung bereits berücksichtigt worden. Aufgrund der aktuell vorliegenden Planung habe man daher nicht die Notwendigkeit gesehen, die vorhandenen Bäume an dem Bestandsort festzusetzen. Es gebe in Heidelberg die Baumschutzsatzung, die gemäß § 7 „Ersatzpflanzung“ bei Entfernung oder Abgang eines Baumes eine Ersatzpflanzung auf demselben Grundstück erfordere.

Weiter führt sie aus, die privaten Grünflächen und Vorgärten im Bereich der Werderstraße seien genau als solche festgesetzt worden.

Herr Dr. Baader, Leiter des Landschafts- und Forstamtes, ergänzt, auf der jetzigen Ebene des Planungsrechtes sei alles getan worden, um sicherzustellen, dass der Baumbestand zu erhalten sei. Ob sich dies im späteren Verlauf noch genauso darstelle, müsse im Zuge der Baugenehmigungen geprüft werden.

Frau Greßler weist darauf hin, dass es heute nicht um den Bebauungsplan gehe, sondern um den Erlass einer Veränderungssperre.

Da es daraufhin keine weiteren Wortmeldungen mehr gibt, stellt sie abschließend den **Beschlussvorschlag der Verwaltung** zur Abstimmung:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Neuenheim empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Neuenheim – Mitte, Teilbereich 1: Ladenburger-, Werder-, Schröder-, Lutherstraße" die Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 Baugesetzbuch (BauGB) zu erlassen.

gezeichnet
Isolde Greßler
Vorsitzende

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Befangen 1

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 26.11.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 26.11.2019

11 **Bebauungsplan Neuenheim-Mitte, „Teilbereich 1: Ladenburger-,Werder-, Schröder-, Lutherstraße“ hier: Erlass einer Veränderungssperre** Beschlussvorlage 0364/2019/BV

Pläne zum Tagesordnungspunkt hängen aus.

Auf die Frage nach Befangenheit meldet sich kein Mitglied befangen.

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und fasst den Inhalt der Vorlage kurz zusammen.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Steinbrenner, Stadtrat Michelsburg, Stadtrat Lachener:

- Der zukünftige Bebauungsplan solle die Grünflächenbilanz nicht verändern, großkronige Bäume sollten erhalten bleiben. Grundsätzlich solle das soziale Gefüge erhalten bleiben.
- Könne der Bebauungsplan in einer Mitgliederversammlung der Bunten Linken vorgestellt werden?
- Es wird die Frage nach dem Sinn dieses Bebauungsplanes gestellt, der viel Arbeitszeit binde. Dieser Bereich sei bereits bebaut, Wirkungen erlange er nur bei Veränderungen in der Zukunft.
- Per E-Mail sei über einen Bauantrag informiert worden, welcher nur eine kleine Maßnahme sei und keinen großen Einfluss auf den Gebietscharakter haben würde. Daher stelle sich die Frage auf, ob eine Veränderungssperre gerechtfertigt sei.
- Könne zu einem solch kleinen Bauvorhaben eine Einzelentscheidung getroffen?
- Wie schwer es sei, später eine Aufstockung abzulehnen. Könnten andere kleinere Baumaßnahmen anschließend möglich seien, wie zum Beispiel Aufzüge. Müsse für das Bauvorhaben ein Baum gefällt werde.

Erster Bürgermeister Odszuck weist darauf hin, dass es sich hier nur um eine Veränderungssperre handle und nicht um den Bebauungsplan. Frau Friedrich bestätigt die Einladung der Bunten Linken, den Bebauungsplan vorzustellen. Man sei noch in der Phase Anregungen zu sammeln

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert, dass es hier zu Zielkonflikten komme. Der Bauantrag beziehe sich auf ein Gebäude in zweiter Reihe, das weiter in den Innenbereich des Quartiers erweitert werde. Ein Bauvorhaben im unbeplanten Gebiet löse immer auch eine Wirkung auf die Umgebung aus, andere könnten nachziehen. Daher sei eine Abwägung nötig. Um den Abwägungsprozess zu sichern, müsse die Veränderungssperre erlassen werden und man müsse auch bei kleinen Maßnahmen konsequent bleiben. Frau Friedrich ergänzt, dass man noch Zeit benötige, bis der Entwurf des Bebauungsplans vorliege, der die Ziele des Bebauungsplans darstelle und eine Abwägung ermögliche. Es sei vorgesehen, die Bäume in diesem Gebiet zu erhalten.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Schenk, Stadtrat Michelsburg, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Steinbrenner, Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Zieger:

- Wann werde der Bebauungsplan vorgelegt werden können? Der Bauherr warte schon lange auf eine Entscheidung, ob er seinen Wohnraum behindertengerecht umbauen dürfe. Das sei unzumutbar. Bei Bedarf könne man auch später noch eine Veränderungssperre beschließen.
- Es solle keine Einzelfallentscheidung getroffen werden, weil sonst alles zugebaut werden würde.
- Der Aspekt Mikroklima sei für den Bebauungsplan wichtig, inwiefern könne ein begrüntes Dach im Vergleich zu einer Rasenfläche kompensiert werden?
- Der Veränderungssperre werde zugestimmt, damit eine Prüfung möglich sei.
- Könne der Veränderungssperre zugestimmt werden, verbunden mit einer späteren Beratung und Beschlussfassung über den Einzelfall?
- Könne die Verwaltung das Bauvorhaben genehmigen und der Gemeinderat anschließend die Veränderungssperre beschließen?

Erster Bürgermeister Odszuck erklärt, dass der Bebauungsplan aufgestellt werden solle, weil es Fehlentwicklungen gegeben habe. Dies sei anhand des Lageplans deutlich zu erkennen. Hier gebe es dringenden Handlungsbedarf. In diesem Gebiet gebe es zu wenig Grünflächen, zum Beispiel seien die Grundstücke bis zu 35 Meter tief voll versiegelt. Eine Einzelfallentscheidung sei hier nicht sachgerecht. Eine Kompensation könne ebenfalls erst nach der Abwägung geprüft werden.

Frau Friedrich berichtet, dass Ziel sei, den Entwurf für den Bebauungsplan im Laufe des Jahres 2020 vorzulegen.

Erster Bürgermeister Odszuck und Bürgermeister Erichson erläutern, dass für die Entscheidung über Bauvorhaben die Verwaltung zuständig sei, ein Beschluss, der dies dem Gemeinderat vorbehalte, sei rechtlich nicht zulässig. Bei einer Veränderungssperre handle es sich um eine Satzung, an die getroffenen Regelungen müsse sich die Verwaltung halten. Man müsse zumindest eine Offenlage durchführen, vorher sei eine Entscheidung rechtlich nicht möglich. Erster Bürgermeister Odszuck erläutert die Rechtslage, eine vorgezogene Genehmigung sei nicht möglich.

Stadträtin Dr. Schenk stellt den **Antrag**,

Die Schaffung barrierefreien Wohnraums solle wohlwollend geprüft werden.
--

Erster Bürgermeister Odszuck gibt zu bedenken, dass dies seiner Auffassung nicht rechtlich hinreichend bestimmt sei, er könne dies als Arbeitsauftrag mitnehmen. Er stellt den Sachantrag trotzdem zunächst zur Abstimmung

Abstimmungsergebnis: Abgelehnt mit 01: 13: 0 Stimmen

Anschließend stellt er den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Neuenheim – Mitte, Teilbereich 1: Ladenburger-, Werder-, Schröder-, Lutherstraße" die Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 Baugesetzbuch (BauGB) zu erlassen.

gezeichnet

Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Ja 08 Nein 04 Enthaltung 02

Sitzung des Gemeinderates vom 17.12.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.12.2019

5 **Bebauungsplan Neuenheim-Mitte, „Teilbereich 1: Ladenburger-, Werder-, Schröder-, Lutherstraße“**

hier: Erlass einer Veränderungssperre

Beschlussvorlage 0364/2019/BV

Ein Plan zu diesem Tagesordnungspunkt ist im Sitzungssaal ausgehängt.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Es wird keine angezeigt.

Ferner verweist er auf den Arbeitsauftrag aus dem Bau- und Umweltausschuss vom 26.11.2019, die Schaffung barrierefreien Wohnraums wohlwollend zu prüfen und stellt die Beschlussempfehlung der Verwaltung nach kurzem Meinungsaustausch zur Abstimmung:

Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beschließt, für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Neuenheim – Mitte, Teilbereich 1: Ladenburger-, Werder-, Schröder-, Lutherstraße" die Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 Baugesetzbuch (BauGB) zu erlassen.

gezeichnet

Prof. Dr. Eckart Würzner

Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Ja 23 Nein 16 Enthaltung 8

Begründung:

1. Verfahrensstand und Rechtslage

Am 28. April 2016 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans Neuenheim-Mitte „Quinckestraße bis Bergstraße“ beschlossen (Vergleiche Drucksache Nummer 0095/2016/BV). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11. Mai 2016 ortsüblich im „stadtblatt“ bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird zunächst mit Teilbereich 1 „Ladenburger-, Werder-, Schröder-, Lutherstraße“ erarbeitet. Dieser befindet sich derzeit in der Vorentwurfsphase.

Im Februar 2019 wurde ein Bauantrag im Plangebiet gemäß § 15 BauGB für die Dauer von einem Jahr zurückgestellt. Gemäß § 15 Absatz 1 Satz 1 BauGB hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht würde. Voraussetzung hierfür ist ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan.

Die Zurückstellung von Baugesuchen ist eines der Instrumente zur Sicherung der kommunalen Planungshoheit. Die Zurückstellung selbst führt nur zur Aussetzung der Entscheidung über die Zulässigkeit des Bauvorhabens. Die Baurechtsbehörde ist während des Zurückstellungszeitraums von der Pflicht zur Bescheidung des eingereichten Baugesuchs unabhängig von den materiellen Erfolgsaussichten befreit. Die Zurückstellung wirkt längstens für die Dauer eines Jahres nach der Zustellung des Zurückstellungsbescheids beim Antragsteller.

Zusätzlich kann die Gemeinde für die Dauer von zwei Jahren eine Veränderungssperre als Satzung beschließen. Auf die Veränderungssperre ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Absatz 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch in Form eines öffentlichen Erörterungstermins soll noch im Jahr 2019 durchgeführt werden. Die Durchführung wird zuvor im „stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht. Darüber hinaus soll die Planung im Internet unter www.heidelberg.de und im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel über die Planung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Äußerungen aus der Erörterungsveranstaltung und die schriftlich eingehenden Anregungen werden im Zuge der weiteren Bearbeitung so weit wie möglich berücksichtigt.

2. Begründung für den Erlass einer Veränderungssperre

Im aktuellen Geltungsbereich wurde im Februar 2019 ein Bauvorhaben im Blockinnenbereich zurückgestellt. Daher muss im Anschluss zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB erlassen werden. Ohne Veränderungssperre müsste das zurückgestellte Vorhaben nach Ablauf der 12-Monatsfrist genehmigt werden, und die Planung würde wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht.

Die Begründung für die Veränderungssperre ergibt sich aus den Zielen des Bebauungsplans. Die Ziele des gesamten Bebauungsplans „Neuenheim Mitte – Quinckestraße bis Bergstraße“, die auch für den Teilbereich 1 gelten, sind unter anderem die Stärkung Neuenheims als Wohnstandort, Erhalt von städtebaulichen Ensembles sowie straßenraumprägenden Grünbereichen und auch das Ordnen der unterschiedlich stark verdichteten Quartiersinnenbereiche.

Der Blockinnenbereich des Teilbereich 1 zwischen Ladenburger-, Werder-, Schröder-, und Lutherstraße hat keine einheitliche Struktur, er besteht aus einem Mix aus Wohnhäusern sowie eingeschossigen Werkstätten und Lagerhallen, die teilweise zu Wohnraum umgestaltet worden sind. Nachverdichtung soll hier in einem städtebaulich verträglichen Maß ermöglicht werden. Die städtebauliche Zielvorstellung wird im Vorentwurf des Bebauungsplans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung dargestellt. Im Vorentwurf orientieren sich die Baufenster im Quartiersinnenbereich stark am Bestand.

3. Kosten

Durch die Veränderungssperre werden keine Kosten entstehen.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Menschen mit Behinderungen sind nicht besonders betroffen.

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	+	Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren. Begründung: Das Zentrum Neuenheims mit der gründerzeitlichen Blockrandbebauung um den Geschäftskern, stellen nicht zuletzt durch die direkte Nähe zum Neckar einen bedeutenden Stadt- und Landschaftsraum für Heidelberg dar.
SL 3	+	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken Begründung: 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.
SL 13	+	Dichtere Bauformen Begründung: Durch den Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung im Geltungsbereich nur in einem städtebaulich verträglichen Maßstab ermöglicht werden, der den historischen Kontext bewahrt.
WO 4	+	Verdrängungsprozesse verhindern Begründung: Auf Grund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt ist die vorhandene Wohnnutzung zu stärken

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten: keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan Abgrenzung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Neuenheim-Mitte, Teilbereich 1: Ladenburger-, Werder-, Schröder-, Lutherstraße“ und der Veränderungssperre, Plan vom 15.08.2019
02	Satzung über die Veränderungssperre im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Neuenheim-Mitte, Teilbereich 1: Ladenburger-, Werder-, Schröder-, Lutherstraße“
03	Planungsbrief Bebauungsplan