

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0113/2021/BV**

Datum:  
05.05.2021

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Wieblingen "Am Neckarufer, südlicher  
Bereich des historischen Ortskerns"  
hier: Aufstellungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	11.05.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	24.06.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:*

- 1. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Neckarufer, südlicher Bereich des historischen Ortskerns“ für den in der Anlage 01 gekennzeichneten Bereich.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt, dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß Paragraph 13a BauGB ohne eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt wird.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

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

**Zusammenfassung der Begründung:**

Mit dem geplanten Bebauungsplan sollen die Sanierungsziele des Sanierungsgebietes Wieblingen, welches im Jahr 2032 ausläuft, bewahrt werden. Der südliche Teilbereich des historischen Ortskerns soll mit der geplanten Satzung vor ortsbilduntypischen Veränderungen geschützt werden. Die erhaltenswerten Freiflächen in dem Gebiet sollen erhalten werden.

## **Begründung:**

### **1. Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im historischen Ortskern des Heidelberger Stadtteils Wieblingen. Der Geltungsbereich liegt teilweise im Umgriff des Sanierungsgebietes Wieblingen und unmittelbar am Neckarufer. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Verkehrsflächen der Mannheimer Straße und der Wundtstraße, im östlichen Bereich durch den Neckar. Der geplante Bebauungsplan grenzt im Norden an den Bestandsbebauungsplan „Wieblingen-Mitte, Teilbebauungsplan, Klostergasse/Wundtstraße“ an.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von circa 3,18 Hektar. Die Lage des geplanten Geltungsbereichs ist der Anlage 01 zu entnehmen.

### **2. Planungsanlass und -konzept**

Das Sanierungsgebiet Wieblingen ist auf 12 Jahre bis 2032 befristet. Um die Sanierungsziele dauerhaft zu sichern sind Satzungen erforderlich.

In diesem Teilbereich ist es erforderlich, einen Bebauungsplan gemäß Paragraph 1 Absatz 3 Seite 1 BauGB (Baugesetzbuch) aufzustellen, um die städtebauliche Ordnung langfristig zu sichern. Insbesondere sollen Teilbereich mit wertvollem Grünbestand bewahrt werden.

Die Umgebung des Plangebiets ist vor allem durch die Uferzone des Neckars geprägt. Die Freibereiche der Uferzone sowie der klare, städtebauliche Abschluss des Siedlungsrandes sollen erhalten werden.

Innerhalb des geplanten Bebauungsplans besteht ein zentraler Teilbereich aus einer neuzeitlichen Bebauung, der nicht Teil des Sanierungsgebiets war. Um das Ortsbild und den zusammenhängenden Grünbereich insgesamt zu bewahren und vor ortsbilduntypischen Veränderungen zu schützen, wurde dieser Bereich mit in den Gebietsbereich aufgenommen.

Im Sanierungsgebiet werden insbesondere folgende Ziele verfolgt, die in den geplanten Bebauungsplan aufgenommen werden sollen:

- Der historische Ortskern soll erhalten, erneuert und fortentwickelt, die Gestaltung des Ortsbildes verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden.
- Ortstypische Gebäude sollen erhalten und modernisiert werden, auch wenn sie nicht unter Denkmalschutz stehen.

- Das Ortsbild wird auch geprägt durch bestimmte Freiflächen und Plätze, sowie durch bestimmte stadtbildprägende Ensembles.
- Im Gebietsbereich befinden sich stadtbildprägende Freiflächen, die erhalten werden sollen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Ziele sind Festsetzungen insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren bzw. von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen vorgesehen. Örtliche Bauvorschriften sollen den Bereich vor ortsbilduntypischen Veränderungen schützen.

### **3. Planungsverfahren**

Der Bebauungsplan wird gemäß Paragraph 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen für ein Planverfahren gemäß Paragraph 13a BauGB sind gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für das Vorhaben nicht vorgesehen, da es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt. Ebenfalls sind Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen. Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften des Paragraph 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Das heißt, in diesem Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 und Paragraph 4 Absatz 1 BauGB abgesehen. Im vorliegenden Verfahren nach Paragraph 13a BauGB sind eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 BauGB und ein Umweltbericht nach Paragraph 2a BauGB nicht erforderlich. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß BauGB wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgen.

### **4. Beteiligung Bezirksbeirat**

Der Bezirksbeirat ist nach dem Grundsatzbeschluss zur Anhörung des Bezirksbeirats einmal zu beteiligen. Die Beteiligung wird zum Offenlagebeschluss sichergestellt.

### **5. Kosten**

Die Entstehung von Kosten ist noch nicht absehbar. Es sind voraussichtlich keine Gutachten erforderlich. Der Bebauungsplan wird von der Verwaltung erstellt.

## 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 durch den Bebauungsplan gestärkt wird.
SL 2	+	<b>Ziel/e:</b> Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren. <b>Begründung:</b> Durch den Bebauungsplan wird das Ortsbild fortentwickelt und erhalten.

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

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan mit Geltungsbereich, Stand 06. April 2021