

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0145/2021/BV**

Datum:  
14.06.2021

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan „Neuenheim - Nördliches Neckarufer, 2.  
Änderung im Bereich Ziegelhäuser Landstraße 21-23,  
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der  
öffentlichen Auslegung**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 18. Oktober 2021

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Neuenheim	01.07.2021	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	21.09.2021	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	14.10.2021	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Nach Anhörung des Bezirksbeirats Neuenheim empfiehlt der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:*

- 1. Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften „Neuenheim - Nördliches Neckarufer, 2. Änderung im Bereich Ziegelhäuser Landstraße 21-23“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.05.2021.*
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.05.2021 gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zu.*
- 3. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Neuenheim - Nördliches Neckarufer, 2. Änderung im Bereich Ziegelhäuser Landstraße 21-23“ mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften.*

**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 Bebauungsplan soll die Möglichkeit einer Neubebauung, im Sinne des bestehenden städtebaulichen Rhythmus der benachbarten Villenbebauung, eröffnet und die Qualität des Landschaftsraumes und des Stadtbildes an dieser Stelle gestärkt werden.

## **Sitzung des Bezirksbeirates Neuenheim vom 01.07.2021**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 13 Nein 0 Enthaltung 2*

## **Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 21.09.2021**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Gemeinderates vom 14.10.2021**

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen

## Begründung:

### 1. Planungsanlass und -konzept

Der Geltungsbereich liegt im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördliches Neckar- ufer Bereich östlich des Schlangenweges und nördlich der Ziegelhäuser Landstraße“ und beinhaltet das Grundstück der Ziegelhäuser Landstraße 21-25, das mit drei Gebäuden bebaut ist. Im Osten des Grundstücks befindet sich eine nach Paragraph 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz stehende Jugendstilvilla (Hausnummer 25) aus dem Jahr 1908. Im westlichen Grundstücksteil befinden sich zwei eingeschossige Flachbauten (Hausnummer 21 und 23) aus dem Jahr 1965.

Das Ziel bei der Planaufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördliches Neckar- ufer Bereich östlich des Schlangenweges und nördlich der Ziegelhäuser Landstraße“ im Jahr 2001 war es, die Bestandssituation zu erhalten. Demgemäß wurde die Bestandssituation mit den beiden Flachbauten und der Jugendstilvilla im vorliegenden Geltungsbereich durch drei Baufenster festgeschrieben. Die beiden Flachbauten sind im Bestand so in das Gelände eingebunden, dass sie sich, auch aufgrund ihrer Mauer- und Dachbegrünung, in gelungener Weise integrieren und dem Betrachter kaum ins Auge fallen.

Aufgrund von Sanierungsbedarf wurde vom Eigentümer ein Konzept für den Abbruch der beiden Flachbauten und eine Neubebauung eingereicht. Dieses Konzept basiert auf den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans von 2001 und beinhaltet zwei kompakte, teilweise dreigeschossige Bauwerke mit Flachdach. Die Jugendstilvilla bleibt dabei unberührt.

Aufgrund der herausragenden Lage in Heidelberg, in dem sich das Vorhaben befindet, wurde in der Sitzung des Gestaltungsbeirats am 16.06.2020 über die Neubebauung beraten. Bei der Beratung wurde deutlich, dass bei einer Neuplanung auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans der städtebauliche Rhythmus der benachbarten Villenbebauung unterbrochen wird. Ein einzelnes Baufenster im Maßstab der Nachbarvillen, anstelle der festgeschriebenen zwei kleineren Baufenster, würde sich wesentlich besser in die Umgebung integrieren und darüber hinaus die Qualität des Landschaftsraumes stärken.

Die Verwaltung schloss sich dem Ergebnis des Gestaltungsbeirats an, woraufhin der Eigentümer das Konzept dahingehend überarbeitet hat. Dieses bildet die Grundlage für die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Das Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Möglichkeit einer Neubebauung, im Sinne des bestehenden städtebaulichen Rhythmus der benachbarten Villenbebauung, zu eröffnen und darüber hinaus die Qualität des Landschaftsraumes und des Stadtbildes an dieser Stelle zu stärken.

Ein Neubau soll sich in Lage, Grundfläche, Höhe und Geschossigkeit an der benachbarten Villenbebauung orientieren. Ein möglicher Baukörper bleibt niedriger als die benachbarte, denkmalgeschützte Villa, er hat eine vergleichbare Breite zum Neckar hin und eine größere Tiefe nach Norden. Die Dachform und mögliche Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind den historischen Vorbildern in der Umgebung anzupassen.

Die unter Denkmalschutz stehende Natursteinmauer entlang der Scheffel- und Ziegelhäuser Landstraße, ein Großteil der erhaltenswerten Gartenanlage, der baumbestandene Vorplatz im Südwesten des Grundstücks sowie Teile der eingeschossigen begrünten Flachbauten sollen erhalten bleiben.

## 2. Planungsverfahren

Mit dem vorliegenden Planverfahren soll der betroffene Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördliches Neckarufer Bereich östlich des Schlangengweges und nördlich der Ziegelhäuser Landstraße“, zur Sicherung und Optimierung der bestehenden städtebaulichen Struktur überplant werden.

Der Bebauungsplan wird gemäß Paragraph 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. 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.

## 3. Beteiligung Bezirksbeirat

Da im Plangebiet bereits Baurecht besteht, ist der Bezirksbeirat nach dem Grundsatzbeschluss zur Anhörung des Bezirksbeirats nur einmal zu beteiligen. Die Beteiligung erfolgt mit der vorliegenden Beschlussvorlage.

## 4. Kosten

Die Fläche im Geltungsbereich befindet sich im Privateigentum. Durch den Bebauungsplan bleiben die Eigentumsverhältnisse unberührt. Die Entstehung von Kosten ist nicht absehbar. Es sind voraussichtlich keine Gutachten erforderlich. Der Bebauungsplan wird von der Verwaltung erstellt.

## **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Belange von 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		<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 integriert sich ein Neubau deutlich besser in die bestehende Umgebung.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften, Fassung vom 18.05.2021
02	Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan, Fassung vom 18.05.2021