

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0187/2021/BV

Datum:
08.07.2021

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Altstadt "Villenanlagen oberhalb des
Schlosses"**
hier: Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

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

Beratungsfolge:

| Gremium: | Sitzungstermin: | Behandlung: | Zu stimmung zur Beschluss- empfehlung: | Handzeichen: |
|----------------------------------------|-----------------|-------------|-------------------------------------------|--------------|
| Bezirksbeirat Altstadt | 20.07.2021 | 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 Altstadt empfiehlt der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

- 1. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans Altstadt - „Villenanlagen oberhalb des Schlosses“ für den in der Anlage 01 gekennzeichneten Bereich.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 14 bis 16 Baugesetzbuch eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Altstadt „Villenanlagen oberhalb des Schlosses“ (Anlagen 02 und 03).*

Finanzielle Auswirkungen:

| Bezeichnung: | Betrag in Euro: |
|---------------------------------|-----------------|
| Ausgaben / Gesamtkosten: | |
| • Noch nicht abschätzbar | |
| | |
| Einnahmen: | |
| • keine | |
| | |
| Finanzierung: | |
| • keine | |
| | |
| Folgekosten: | |
| • keine | |
| | |

Zusammenfassung der Begründung:

Das Areal oberhalb des Schlosses beherbergt stadtbildprägende Villenanlagen sowie erhaltenswerte Grünstrukturen. Die Charakteristik des Gebiets soll mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und vor ortsbilduntypischen Veränderungen geschützt werden. Zur Sicherung der Planungsziele soll bis zur Fertigstellung des Bebauungsplans eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB erlassen werden.

Sitzung des Bezirksbeirates Altstadt vom 20.07.2021

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 21.09.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 21.09.2021

14 **Bebauungsplan Altstadt "Villenanlagen oberhalb des Schlosses"** **hier: Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre** Beschlussvorlage 0187/2021/BV

Pläne zum Tagesordnungspunkt hängen im Sitzungssaal aus. Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und fragt nach Befangenheit, Befangenheiten werden nicht angezeigt. Er fährt mit einer Vorstellung der Vorlage fort bei der er über den Bestand, die Ausgangslage und die Ziele des geplanten Bebauungsbereiches berichtet.

Anschließend melden sich folgende Stadträte zu Wort:

Stadträtin Dr. Röper, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg:

- Fast alle Grundstücke einschließlich der Grünanlagen stünden bereits unter Denkmalschutz. Man schlage vor, den Bebauungsplan abzulehnen.
- In der jüngsten Vergangenheit hätten sich in diesem Gebiet viele unerwünschte Veränderungen wie zum Beispiel das Terrassenhaus ergeben. Daher halte man die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dringend notwendig, da es sich um die unmittelbare Schlossnähe handle. Unmittelbar nördlich des Plangebietes gebe es eine Reihe von unbebauten Grundstücken zwischen dem Schloss-Wolfsbrunnen-Weg und dem nördlichen Rand des vorgesehenen Bebauungsplanes, die ebenfalls in das Plangebiet einbezogen werden sollten. Nach einem Ortstermin werde gegebenenfalls die Erweiterung des Plangebiets beantragt.

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert, dass die Aufstellung vorgeschlagen werde, um eine auftretende politische Sorge und Unruhe eindämmen zu können. Die Veränderungssperre solle gewährleisten, gemeinsam in Ruhe über planerische Ziele und verschiedene Varianten nachdenken zu können.

Der vorgesehene Geltungsbereich umfasse die Grundstücke, die aufgrund ihrer Größe in der Lage seien, Veränderungsdruck auszulösen. Man habe die Wirkungen des Terrassenhauses in der Vergangenheit sowohl im Gestaltungsbeirat, im GAST-Beirat als auch im damaligen Bau- und Umweltausschuss gründlich behandelt und beraten.

Erster Bürgermeister Odszuck lässt im Anschluss über die Nummern des Beschlussvorschlages der Verwaltung einzeln abstimmen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans Altstadt - „Villenanlagen oberhalb des Schlosses“ für den in der Anlage 01 gekennzeichneten Bereich.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 05:05:02 Stimmen

Die Nummer 2 des Beschlussvorschlages der Verwaltung kommt nach Ablehnung des Aufstellungsbeschlusses **nicht mehr zur Abstimmung.**

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: abgelehnt
Ja 05 Nein 05 Enthaltung 02

Sitzung des Gemeinderates vom 14.10.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.10.2021

06 **Bebauungsplan Altstadt "Villenanlagen oberhalb des Schlosses"** **hier: Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre** Beschlussvorlage 0187/2021/BV

Ein Plan zum Tagesordnungspunkt hängt im Sitzungssaal aus.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner fragt nach Befangenheiten. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Er verweist auf die Ablehnung der Beschlussempfehlung durch den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss vom 21.09.2021 sowie die Stellungnahme des NABU Heidelberg (Naturschutzbund), die in ihrem Schreiben vom 12.10.2021 an die Gemeinderäte appellieren würden, der Aufstellung des Bebauungsplanes zuzustimmen.

Stadträtin Dr. Röper begründet die ablehnende Haltung ihrer Fraktion im Stadtentwicklungs- und Bauausschuss. Man habe angenommen, die Gebäude, das Stadtbild und die Grünanlagen seien durch den Denkmalschutz bereits ausreichend geschützt. Mittlerweile habe man die Auffassung erlangt, dass es sinnvoller sei, der Aufstellung des Bebauungsplanes zuzustimmen, um auf der sicheren Seite zu sein.

Bürgermeister Schmidt-Lamontain bestätigt auf Frage von Stadtrat Pfeiffer, dass das Umweltamt nach eigenen Untersuchungen festgestellt habe, dass die Hangsicherung beim Bauvorhaben Schlosswolfsbrunnenweg 18 für das Amphibiensterben verantwortlich sein könnte. Daher empfehle das Umweltamt vor erneuter Baufreigabe, dass jeweils ökologische Gutachten auf Basis des § 44 Bundesnaturschutzgesetz und des Wassergesetzes Baden-Württemberg eingeholt werden sollen. Das Baurechtsamt werde Entsprechendes beauftragen im weiteren Verfahren.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz bringt für die **Bunten Linken** folgenden **Antrag** (Anlage 04 zur Drucksache 0187/2021/BV)

Der Gemeinderat möge beschließen:

Der Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre werden um folgende Flurstücke ergänzt:

4455, 4456, 4462, 4461, 4460/5, 4460/4, 4460, 4460/3.

ein und begründet diesen.

Erster Bürgermeister Odszuck erklärt, dass es für die im Antrag der Bunten Linken genannten Grundstücke bereits einen rechtskräftig vorliegenden Bebauungsplan gebe. Dieser umfasse den Bereich Elisabethenweg und Rombachweg.

Stadtrat Dr. Gradel erklärt für seine Fraktion, man halte einen Bebauungsplan in dem vorgesehenen Bereich für nicht notwendig. Daher lehne man die Beschlussempfehlung ab.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner hält fest, dass sich eine Abstimmung über den Antrag der Bunten Linken damit erübrigt habe.

Er ruft den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung auf. Daraus ergeht folgender

Beschluss des Gemeinderates:

- 1. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans Altstadt - „Villenanlagen oberhalb des Schlosses“ für den in der Anlage 01 gekennzeichneten Bereich.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 14 bis 16 Baugesetzbuch eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Altstadt „Villenanlagen oberhalb des Schlosses“ (Anlagen 02 und 03).*

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen
Ja 32 Nein 7 Enthaltung 1

Begründung:

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich auf dem Schlossberg der historischen Altstadt Heidelbergs und verläuft entlang des Schloss-Wolfsbrunnenwegs, welcher das Schloss über einen Höhenzug mit dem Wolfsbrunnen in Schlierbach verbindet. Der Geltungsbereich liegt unmittelbar gegenüber des Schlosses mit dem dazugehörigen Schlossgarten. Der Naturhaushalt und das Stadtbild haben an dieser Stelle eine herausragende Bedeutung für die Stadt Heidelberg.

Im Norden wird das Plangebiet durch den Schlossgarten sowie einem rechtskräftigen Bebauungsplan, im Süden durch die Waldflächen sowie im Osten und Westen durch die Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne begrenzt.

Der geplante Bebauungsplan grenzt im Westen an den bestehenden Bebauungsplan „Neue Schloßstraße / Graimbergweg“ (Datum der Rechtskraft 11.02.1998), nordöstlich an den bestehenden Bebauungsplan „Schlosshotel“ (24.03.2010) und im Osten an den bestehenden Bebauungsplan „Zwischen Elisabethenweg und Rombachweg“ (Datum der Rechtskraft 08.02.2006) an.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Umgriff der Gesamtanlagenschutzsatzung (GASS) „Alt Heidelberg“, gemäß Paragraph 19 Denkmalschutzgesetz. Gegenstand der GASS ist es, das vorhandene Erscheinungsbild der Altstadt mit den umgebenden Hanglagen und dem Neckar zu schützen. Der Schutz umfasst das nach außen wirkende Bild der Altstadt, wie es sich dem Betrachter von den Hängen des Neckartales bietet, und das innere Bild der durch die historische Bebauung geprägten Straßen und Plätze, sowie die Sichtbeziehung von der Altstadt auf die Hanglagen.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von circa 14,7 Hektar. Die genaue Lage des geplanten Geltungsbereichs ist der Anlage 01 zu entnehmen.

2. Planungsanlass und Ziele

Für das Plangebiet ist bisher kein Bebauungsplan vorhanden, die Entstehung bodenrechtlicher Spannungen ist daher nicht auszuschließen. Deshalb soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplans Planungsrecht nach Paragraph 30 Baugesetzbuch geschaffen und damit die Lücke zwischen den bestehenden Bebauungsplänen planungsrechtlich geschlossen werden.

Charakteristisch für den Planungsraum sind große Grundstücke mit einer villenartigen Bebauung, die mit dem Wald verschmilzt und eine zurückhaltende Kulisse für das Schloss bildet. Dieser Charakter der bestehenden Strukturen soll planungsrechtlich gesichert und vor ortsbilduntypischen Änderungen geschützt werden.

Die Villenanlagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Schlosses und bilden für dieses einen städtebaulichen Rahmen. Diese prominente Lage trägt maßgeblich zur prägenden Stadtsilhouette bei. Andererseits bilden die Villen herausragende Wohnlagen, die besondere Blicke auf das Schloss und die Altstadt ermöglichen.

Die bestehenden Gebäude im Geltungsbereich sind in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstanden und tragen einen hohen Wert in der Gestaltung sowie für den Charakter des Schloss-Wolfsbrunnenwegs, welche eine historisch bedeutende Straße darstellt. Die ortsbildprägenden, freistehenden Villen im Geltungsbereich stehen hierbei fast gänzlich unter Denkmalschutz. Die Gebäude des Schloss-Wolfsbrunnenwegs 6, 8, 10, 12, 14, 18, 20, 22 und des Elisabethenwegs 1 stellen Kulturdenkmäler nach Paragraph 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dar. Vereinzelt sind zudem erhaltenswerte Nebengebäude, ein nach Paragraph 2 DSchG geschütztes Gartenhaus (Hausnummer 20) und eine Laube (Hausnummer 6), sowie nach Paragraph 2 DSchG geschützte Einfriedungen (insbesondere Hausnummer 6 und 8) vorhanden. Darüber hinaus steht ein Großteil der Gartenanlagen unter Denkmalschutz.

Hieran wird bereits deutlich, dass neben den Villenanlagen, auch die bestehenden Grünstrukturen im Geltungsbereich erhaltenswert sind. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Bergstraße – Mitte“. Es sind zudem Gartenanlagen vorhanden, die einen parkähnlichen Charakter aufweisen (beispielweise Hausnummer 10). Zudem existiert ein weitreichender Baumbestand, da der Wald innerhalb des Plangebietes teilweise bis zum Schloss-Wolfsbrunnenweg heranreicht. Dies trägt unter anderem zum Eindruck eines grünen Hangs bei, welche für das Heidelberger Stadtgefüge innerhalb des Neckartals typisch sind. Darüber hinaus zeichnet sich innerhalb des Plangebiets ein Übergang von der Stadt in die Landschaft ab, welcher durch die planungsrechtliche Sicherung der Grünstrukturen gewahrt werden soll.

3. Planungsverfahren und Veränderungssperre

Mit dem vorliegenden Planverfahren soll der betroffene Planbereich zur Sicherung der bestehenden städtebaulichen Struktur überplant werden. Eine Bürgerbeteiligung gemäß BauGB wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgen.

Zur Sicherung der Planungsziele soll bis zur Fertigstellung des Bebauungsplans eine Veränderungssperre gemäß Paragraph 16 Baugesetzbuch erlassen werden. Es ist vorgesehen für das mehrfach im Gestaltungsbeirat vorgestellte und diskutierte Vorhaben des Schloss-Wolfsbrunnenwegs 16 eine Ausnahme zu erteilen.

Die Veränderungssperre wird gemäß Paragraph 16 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen und tritt nach Bekanntgabe gemäß Paragraph 17 Baugesetzbuch für die Dauer von zwei Jahren in Kraft.

4. Kosten

Die Entstehung von Kosten ist noch 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. Eine Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen ist daher nicht erforderlich.

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 | + | Ziel/e: Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren Begründung: Es handelt sich um eine herausragende Lage im Stadtbild, deren städtebauliche Qualität durch den Bebauungsplan bewahrt wird. Ziel/e: |
| SL 2 | + | Ziel/e: Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren Begründung: Durch den Bebauungsplan wird das Ortsbild fortentwickelt und erhalten. Ziel/e: |
| SL 9 | + | Ziel/e: Bewahrung des Charakters als Stadt im Grünen Begründung: Durch den Bebauungsplan sollen die Übergänge zwischen der Stadt und dem Landschaftsraum planungsrechtlich gesichert werden. |

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

| Nummer: | Bezeichnung |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 | Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes, Stand: 18.06.2021 |
| 02 | Lageplan mit Abgrenzung der Veränderungssperre, Stand: 18.06.2021 |
| 03 | Satzung über die Veränderungssperre im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes |
| 04 | Sachantrag von Stadtrat Dr. Weiler Lorentz vom 14.10.2021 (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 14.10.2021) |