

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0 0 3 4 / 2 0 2 2 / B V**

Datum:  
25.01.2022

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan „Neuenheim - Nördliches Neckarufer, 2.  
Änderung im Bereich Ziegelhäuser Landstraße 21-23,  
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 18. März 2022

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	15.02.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	17.03.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

- 1. Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum Bebauungsplan „Neuenheim - Nördliches Neckarufer, 2. Änderung im Bereich Ziegelhäuser Landstraße 21-23“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 01) wie in Anlage 02 zur Drucksache vorgeschlagen zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Neuenheim - Nördliches Neckarufer, 2. Änderung im Bereich Ziegelhäuser Landstraße 21-23“ in der Fassung vom 10.01.2022 (Anlage 03 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als Satzung. Der Gemeinderat beschließt die Begründung in der Fassung vom 10.01.2022 (Anlage 04 zur Drucksache).*
- 3. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als Satzung.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

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

**Zusammenfassung der Begründung:**

Nach Abschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange kann nunmehr der Abwägungs- und Satzungsbeschluss erfolgen.

## **Hybrid-Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 15.02.2022**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Gemeinderates nach § 37a Gemeindeordnung vom 17.03.2022**

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen

## Begründung:

### 1. Planungsanlass und -konzept

Der Geltungsbereich liegt im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördliches Neckarufer 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 Neckarufer 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.

Aufgrund von Sanierungsbedarf wurde vom Eigentümer ein Konzept für den Abbruch der beiden Flachbauten und eine Neubebauung eingereicht, basierend auf den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans von 2001.

In der Sitzung des Gestaltungsbeirats am 16.06.2020 wurde über die Neubebauung beraten. Ergebnis der Beratung war, dass ein einzelnes Baufenster im Maßstab der Nachbarvillen, anstelle der festgeschriebenen zwei kleineren Baufenster, sich wesentlich besser in die Umgebung integrieren würde. Die Verwaltung schloss sich dem Ergebnis des Gestaltungsbeirats an, woraufhin der Eigentümer das Konzept dahingehend überarbeitete. 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.

## **2. Planverfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß Paragraph 13a BauGB ohne eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Das bisherige Verfahren ist in den Drucksachen Nummer 0424/2020/BV und 0145/2021/BV beschrieben.

Nach Beschluss des Gemeinderats am 14.10.2021 lag der Entwurf des Bebauungsplans, die örtlichen Bauvorschriften und die Entwurfsbegründung nach ortsüblicher Bekanntmachung im Heidelberger „stadtblatt“ vom 27.10.2021 in der Zeit vom 04.11.2021 bis einschließlich 03.12.2021 im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg aus. Zusätzlich waren sie im Internet unter [www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de) einsehbar.

Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung sind seitens der Öffentlichkeit keine schriftlichen Stellungnahmen eingegangen.

Mit Schreiben vom 28.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß Paragraph 4 Absatz 2 BauGB von der Offenlage der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung gemachten Anregungen sind in Anlage 02 behandelt und als Anlage 01 beigefügt.

## **3. Beteiligung Bezirksbeirat**

Der Bezirksbeirat Neuenheim wurde im Rahmen des Offenlagebeschlusses beteiligt.

## **4. Änderung des Bebauungsplans nach Offenlage**

Neben einer redaktionellen Änderung wurde inhaltlich der Hinweis aufgenommen, dass durch die Planung ein archäologischer Prüffall gemäß DSchG BW betroffen ist und in diesem Zusammenhang dezidiert auf die Einhaltung der Bestimmungen der Paragraphen 10 und 27 DSchG verwiesen. Darüber hinaus wurden Hinweise aufgenommen wie in den Boden eingreifende Maßnahmen vorgenommen werden dürfen und wie mit auftretenden Bodenfunden umgegangen werden muss.

## **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	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf
02	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
03	Planzeichnung des Bebauungsplans (Fassung vom 10.01.2022)
04	Begründung zum Bebauungsplan (Fassung vom 10.01.2022)