

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0195/2024/BV**

Datum:  
28.08.2024

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Neuenheim-Mitte -Teilbereich 2, Alter  
Dorfkern  
hier: Aufstellungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	24.09.2024	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	17.10.2024	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- 1. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften für den im Lageplan (Anlage 01 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt, dass der Bebauungsplan gemäß Paragraph 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren ohne eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 Baugesetzbuch aufgestellt wird.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• Öffentlichkeitsarbeit	5.000,-
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• Im Doppelhaushalt 2025/2026 im Teilhaushalt zu berücksichtigen	5.000,-
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die Stadt Heidelberg verfolgt das Ziel, die städtebauliche Entwicklung Neuenheims durch Bebauungspläne und Erhaltungssatzungen zu ordnen. Mit dem Bebauungsplan soll der besonderen historischen Situation im alten Dorfkern Neuenheims Rechnung getragen werden – eine künftige bauliche Entwicklung des Gebietes soll durch den Bebauungsplan und die textlichen Festsetzungen geordnet und städtebaulich gestalterische Qualitäten sollen gesichert werden.

## **Begründung:**

### **1.1. Anlass**

Trotz Überformungen und mehrgeschossigen Neubauten der Gründerzeit sind im Bereich des alten Ortskerns um den Marktplatz von Neuenheim einige kleinteilige dörfliche Gebäude und Strukturen erhalten, die es auch weiter zu bewahren gilt. Durch Abriss der alten Dorfhäuser sowie überdimensionierte Ergänzungsbauten oder Nachverdichtungen, droht dem städtebaulich wichtigen Ensemble ein Verlust seiner historischen und städtebaulichen Qualität. Die seit 17.07.2013 rechtskräftige Erhaltungssatzung Neuenheim – „Alter Dorfkern“ im Bereich um die Schulzengasse sichert bereits heute den grundsätzlichen Erhalt des dörflichen Bestands. Nicht immer ist ein Erhalt möglich.

Bei Neu-, An- oder Umbauten mangelt es bislang an Vorgaben, welche der Ortstypik und dem Charakter des Stadtquartiers gerecht werden.

### **1.2. Ziele**

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans soll in Ergänzung zur Erhaltungssatzung auch bei Neu-, Um- oder Anbauten die städtebauliche Eigenart des Gebietes geordnet werden. Zum städtebaulichen Erscheinungsbild gehört neben dem Ortsbild auch die Stadtgestalt, die sich unter anderem aus den nutzungsbedingten Strukturen, der Topographie und dem Stadtgrundriss zusammensetzt. Die kleinteilige Bebauung ist ein letztes Relikt der dörflichen Struktur, die mit den Nachverdichtungen durch die gründerzeitliche Bebauung, beispielsweise in der Ladenburger Straße, Schulzengasse und Brückenkopfstraße, einherging, standgehalten hat. Das Nebeneinander dieser beiden sehr unterschiedlichen Bauepochen ist in dieser Form in Neuenheim einzigartig – daher soll der Bebauungsplan sowohl die dörflichen, als auch die direkt angrenzenden, vorwiegend gründerzeitlichen Strukturen betrachten.

Bauliche Entwicklungen und Veränderungen müssen diese historischen Gegebenheiten berücksichtigen und sich behutsam einfügen.

Wesentliche Zielsetzungen sind entsprechend:

- städtebaulich angemessenes Maß und Art der baulichen Nutzungen im Falle von Neubauten und Nachverdichtungen
- Sicherung von freizuhaltenden Flächen (Blockinnenbereiche) zur ökologischen und qualitativen Aufwertung des Wohnstandortes
- Architektonisch - gestalterische Vorgaben im Sinne der Ortsbildtypik und dem Charakter des Stadtquartiers (Formensprache, Proportionen, Material- und Farbwahl)

### **1.3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt nördlich des Neckars und umfasst das Zentrum des alten Dorfkerns von Neuenheim. Es erstreckt sich von der Lutherstraße bis zur Brückenstraße. Im Süden markieren die Uferstraße und im Norden die Rahmengasse die äußeren Grenzen des Geltungsbereichs. Der Marktplatz ist in dieser Umfassung enthalten. Ein qualifizierter Bebauungsplan besteht zwischen Lutherstraße und Schulzengasse sowie zwischen Brückenkopf- und Uferstraße – daher ist dieses Quartier aus dem Geltungsbereich ausgenommen (Bebauungsplan Neuenheim „Uferstraße / Lutherstraße / Brückenkopfstraße / Schulzengasse“ mit Rechtskraft vom 14. Dezember 1995). Das Plangebiet hat eine Größe von circa 2 Hektar. Der Geltungsbereich ist in beiliegendem Lageplan Anlage 1 gekennzeichnet.

### **1.4. Verfahren und Kosten:**

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in öffentlicher Sitzung am 28. April 2016 gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, für den Bereich Neuenheim Mitte – Quinckestraße bis Bergstraße einen Bebauungsplan aufzustellen. Ein erster Teilbereich wurde mit dem Bebauungsplan Neuenheim-Mitte, Teilbereich 1 – Mönchhofstraße – Lutherstraße – Ladenburger Straße – Werderstraße (61.32.11.35.01) am 20.7.2022 vom Gemeinderat beschlossen – Rechtskraft vom 21.9.2022. Auf Grund der städtebaulichen Homogenität im Gesamtumgriff des Bebauungsplan Neuenheim-Mitte werden die Teilbereiche räumlich und auch zeitlich getrennt voneinander abgearbeitet. Der Teilbereich 2 zeichnet sich inhaltlich von den anderen Bereichen ab, da er durch die Erhaltungssatzung „Alter Dorfkern“ ergänzt wird, und das Miteinander der unterschiedlichen historischen Bauepochen in diesem Geltungsbereich einzigartig ist.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Deshalb soll der Bebauungsplan gemäß Paragraph 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. 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 nach Paragraph 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch entsprechend. Das heißt, dass in diesem Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 und Paragraph 4 Absatz 1 Baugesetzbuch abgesehen werden kann. Um dennoch frühzeitig über die Zielsetzungen zu informieren und Anregungen aus der Öffentlichkeit berücksichtigen zu können, ist eine öffentliche Veranstaltung vorgesehen. Der Bezirksbeirat wird im Zuge des Offenlagebeschlusses zum Bebauungsplanentwurf beteiligt. Im vorliegenden Verfahren sind auch eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 BauGB und ein Umweltbericht nach Paragraph 2a Baugesetzbuch nicht erforderlich.

Die Rechtskraft der Erhaltungssatzung „alter Dorfkern“ im Bereich um die Schulzengasse bleibt von dem Verfahren unberührt.

Die für oben genannte Satzung erstellte Ortsbildanalyse wird auch den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans zugrunde gelegt. Der Bebauungsplan wird durch die Vorschriften zum Festsetzen gestalterischer Anforderungen (öffentliche Bauvorschriften) ergänzt.

Nach derzeitigem Stand sind keine Gutachten erforderlich. Die Kosten des Verfahrens belaufen sich auf die geplante Beteiligung der Öffentlichkeit.

Mit dem Beschluss des Gemeinderats zur Aufstellung des Bebauungsplans kann eine Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 Baugesetzbuch erfolgen.

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

Der Bebauungsplan bereitet rahmensetzend die Umsetzung von baulichen Projekten vor, ohne diese jedoch unmittelbar auf Ausführungsebene zu konkretisieren. Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird im Laufe des Verfahrens beteiligt.

## 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
		<b>Begründung:</b>
		Bauliche Entwicklungen im Sinne des historischen Erbes ermöglichen.
		<b>Ziel/e:</b>
SL 2		Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren
		<b>Begründung:</b>
		Zeugnisse einer vergangenen prägenden Zeit
		<b>Ziel/e:</b>
UM 4		Klima- und Immissionsschutz vorantreiben
		<b>Begründung:</b>
		Entsiegeln der dicht versiegelten Freiflächen zur Aufwertung des Wohn- und Lebensraums von Mensch und Tier bei baulichen Veränderungen zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation in den Höfen
2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:		
Keine		

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung:
01	Lageplan Bebauungsplan Neuenheim-Mitte Teilbereich 2, Alter Dorfkern