

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0 4 1 4 / 2 0 2 4 / B V**

Datum:  
22.01.2025

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Altstadt "Villenanlagen oberhalb des  
Schlosses"**  
hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Altstadt	04.02.2025	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	18.03.2025	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	09.04.2025	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

*Der Gemeinderat stimmt der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und der Einstellung des Bebauungsplanverfahrens gemäß Paragraf 2 Absatz 1 in Verbindung mit Paragraf 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) zu.*

**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:**

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wurden zahlreiche Konfliktpunkte zusammengetragen, wodurch die Aufstellung eines rechtssicheren Bebauungsplans als nicht umsetzbar erscheint. Es wird daher vorgeschlagen, das Bebauungsplanverfahren nicht weiter fortzuführen und den Aufstellungsbeschluss aufzuheben.

## **Begründung:**

### **1. Verfahren**

Der Gemeinderat hat am 14. Oktober 2021 gemäß Paragraf 2 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans Altstadt „Villenanlagen oberhalb des Schlosses“ beschlossen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans war die planungsrechtliche Sicherung des Charakters der bestehenden Strukturen, verbunden mit einer Prüfung ob verträgliche Nachverdichtungspotentiale bestehen.

Zur Sicherung der künftigen Planung hat der Gemeinderat in gleicher Sitzung den Erlass einer Veränderungssperre gemäß Paragraf 14 bis 16 Baugesetzbuch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 10.11.2021 im Stadtblatt trat die Veränderungssperre als Satzung in Kraft. Zur weiteren Sicherung der Planung wurde nach Beschluss des Gemeinderats am 20.07.2023 die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr am 25.10.2023 im Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß Paragraf 3 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde am 27.09.2023 im Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht. Die Planung wurde in der Zeit vom 05.10.2023 bis einschließlich zum 03.11.2023 im Internet und im Kompetenzzentrum Bauen - Wohnen - Förderung der Stadt Heidelberg zur Einsichtnahme veröffentlicht. Im Rahmen der Offenlage sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Mit Schreiben vom 05.10.2023 wurden zudem die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig von der Planung unterrichtet und gemäß Paragraf 4 Absatz 1 Baugesetzbuch am Verfahren beteiligt.

### **2. Frühzeitige Beteiligung: Abwägung der Belange**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf zahlreiche Konfliktpunkte hingewiesen.

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Bei einem Abriss und Neubau innerhalb des Schutzgebiets sollte dieser möglichst auf derselben Fläche erfolgen. Die Unbedenklichkeit von Bauvorhaben ist zu gewährleisten und nachzuweisen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Amphibien-Wanderkorridore bekannt. Es ist daher eine genauere Kartierung sowie ein Nachweis notwendig, dass vorhandene Korridore nicht von Bauvorhaben blockiert werden.

Die Unbedenklichkeit von Vorhaben hinsichtlich vorhandener Hangwasserverläufe ist durch ein geohydrologisches Gutachten nachzuweisen. Der Wasserverlauf in den Schlossgarten darf nicht weiter beeinträchtigt werden. Zudem ist zu beachten, dass im Bereich des Flurstücks 4426/1 Starkregen vom Schlossberg abfließt.

Des Weiteren ist der gesetzliche Waldabstand von 30 Metern nach Paragraph 4 Absatz 3 Landesbauordnung einzuhalten. Bei einer Festsetzung zur Unterschreitung des Waldabstands nach Paragraph 4 Absatz 3 Satz 2 Landesbauordnung ist der Belang der Gebäudesicherheit abzuwägen. Eine solche Festsetzung kann nur dann getroffen werden, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass umstürzende Bäume nicht auf die Gebäude fallen können. Hierzu wäre eine bedingte Festsetzung im Bebauungsplan notwendig, welche sicherstellt, dass die Bebaubarkeit der festgesetzten Baufenster nur bei Einhalten von gestalterischen Maßnahmen des Waldes möglich ist. Die Bäume dürfen nicht höher wachsen, als der Abstand zu den Gebäuden beträgt. Bei Unterschreitungen zu anderen Eigentümern wären zusätzlich privatrechtliche Einigungen und eine dingliche Sicherung der Wuchshöhenbeschränkungen durch Eintragung einer Baulast notwendig. Dies wäre bei fast allen Grundstücken im Geltungsbereich der Fall. Gestalterische Maßnahmen des Waldes wären wiederum mit den abwägungsrelevanten Belangen des Waldschutzes und der Waldbewirtschaftung in Einklang zu bringen. Im Waldabstandsbereich liegen in dem vorliegenden Geltungsbereich auch geschützte Waldbiotope. Rodungen zur Zurückdrängung des Waldes werden in diesem Gebiet als nicht verhältnismäßig beurteilt. Es wären starke Eingriffe notwendig und es würden zahlreiche Zielkonflikte zwischen verschiedenen Artengruppen entstehen.

Den zuvor dargestellten öffentlichen Belangen steht insbesondere das Bauvorhaben am Schloss-Wolfsbrunnenweg 16 als privater Belang entgegen. Geplant war ein Neubau mit drei Wohneinheiten. Das Vorhaben ist ohne den Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig. Der Vorhabenträger wartet auf die Schaffung von Planrecht durch den Bebauungsplan. Der Neubau wäre ohne Bebauungsplan nur auf dem Fußabdruck des bestehenden Gebäudes möglich und dadurch kleiner als in der Planung.

### **3. Fazit**

Im Zuge der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist festzustellen, dass aufgrund der zahlreichen Konflikte keine wesentlichen Nachverdichtungspotentiale mehr vorhanden sind. Die Schaffung eines rechtssicheren Bebauungsplans, insbesondere in Hinblick auf eine Schaffung von Baurecht im rückwärtigen Bereich des Schloss-Wolfsbrunnenwegs 16, erscheint nicht umsetzbar. Es stellt sich außerdem die Frage nach der Verhältnismäßigkeit der Planungen, vor allem in Bezug auf die aktuelle Haushaltslage. Durch notwendig werdende Gutachten und Vermessungen würden geschätzte Kosten in Höhe von 55.000 Euro für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens anfallen. Der Bebauungsplan erzielt einen geringen Mehrwert bei hohen Kosten. Denn es bestehen bereits ohne den Bebauungsplan zahlreiche Restriktionen (unter anderem im Denkmal-, Natur-, Landschafts- und Umweltschutz; Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs nach Paragraph 34 und 35 Baugesetzbuch), die bei der Beurteilung von Bauvorhaben anzuwenden sind. Mit dem Bebauungsplan würde auch kein wesentlicher Beitrag für den Wohnungsmarkt Heidelbergs geschaffen werden. Da es nach der Abwägung der Belange keine zielgerichtete Planung gab, die es zu sichern galt, wurde keine erneute Verlängerung der Veränderungssperre veranlasst. Stattdessen wird vorgeschlagen das Bebauungsplanverfahren nicht weiter fortzuführen und den Aufstellungsbeschluss aufzuheben.

## Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Besondere Belange des Beirats von Menschen von Behinderungen sind von der Aufhebung nicht 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:
QU1	+	Solide Haushaltswirtschaft
<b>Begründung:</b>		
Mit der Einstellung des Verfahrens, bei welchem im Verhältnis zu den Kosten kein großer Nutzen erwartet wird, können Kosten eingespart werden.		
2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:		
Keine		

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung:
01	Aufzuhebender Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plan vom 30.10.2024)