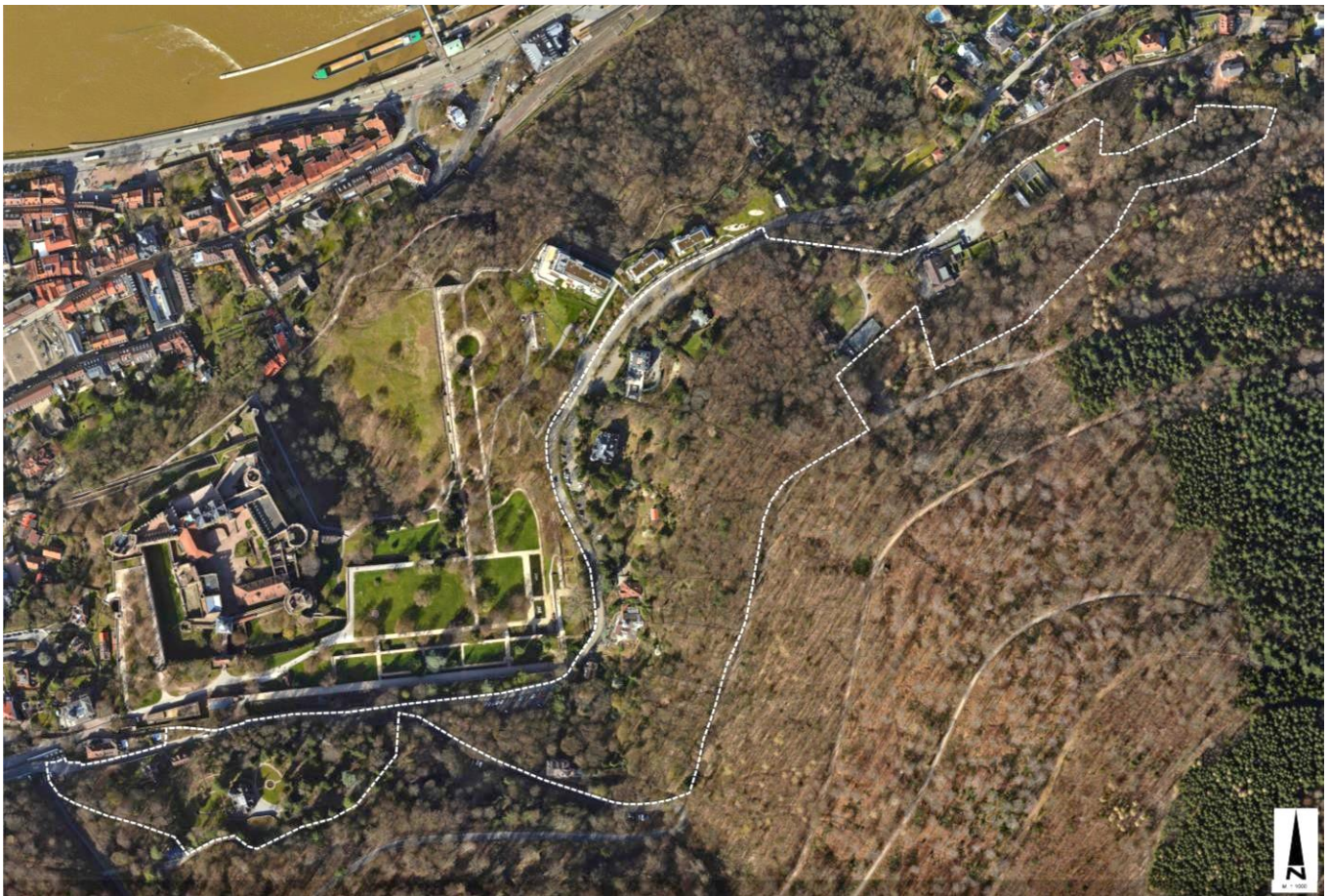


Planungsbrief Nr. 64

**Bebauungsplan Altstadt
„Villenanlagen oberhalb des Schlosses“**

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der
Bauleitplanung**



Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs, Quelle: Stadtplanungsamt Heidelberg

Anlass und Ziel der Planung

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. Das Plangebiet liegt zudem 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.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Bergstraße - Mitte“. Es sind vereinzelt Gartenanlagen vorhanden, die einen parkähnlichen Charakter aufweisen. 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 Plangebietes ein Übergang von der Stadt in die Landschaft ab, welcher durch die planungsrechtliche Sicherung der Grünstrukturen gewahrt werden soll.

Zur Sicherung der Planungsziele wurde eine Veränderungssperre gemäß Paragraph 16 Baugesetzbuch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen.

Städtebauliche Planungskonzeption - Vorentwurf

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht den Nutzungen im Bestand und soll den bestehenden Charakter des Gebietes erhalten. Das Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die reinen Wohngebiete sowie die Sondergebiete „Schießsport-Anlage“ und „Beherbergungs- und Freizeitzentrum“ wurden entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur festgesetzt.

Die Festsetzungen zu dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und die festgesetzten Baugrenzen beschränken die mögliche Bebauung auf ein städtebaulich verträgliches Maß und sollen gewährleisten, dass der städtebauliche Charakter erhalten bleibt. Bereits bestehende Planungen im Schloss-Wolfsbrunnenweg 16 und

18 werden entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die ortsbildtypischen Elemente werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und insbesondere durch die örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan festgeschrieben, um das historische und erhaltenswerte Ortsbild zu bewahren.

Die Flächen im Sinne des Waldgesetzes werden entsprechend im Bebauungsplan übernommen.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt zudem ein von Starkregen besonders gefährdeter Bereich. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind diese Flächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als von Bebauung

freizuhalten. Schutzflächen festgesetzt.

Die Haupt-Erschließung des Gebiets durch den Individualverkehr erfolgt über den Schloß-Wolfsbrunnenweg. Die Erschließung der vereinzelt gelegenen Gebäude auf den Hängen erfolgt zum einen über den Molkenkurweg und zum anderen über den Elisabethenweg. Die bestehenden Straßen werden als Verkehrsfläche im Bebauungsplan übernommen, ebenso wie das vorhandene öffentliche Verkehrsgrün.

Die Lage innerhalb einer Gesamtanlagenschutzsatzung sowie Schutzgebiete und Schutzobjekte sind nachrichtlich übernommen.

Bebauungspläne

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende soziale Bodenordnung gewährleisten. Darüber hinaus sollen sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Wie können Sie sich beteiligen?

Als Bürger haben Sie die Gelegenheit, sich gemäß § 3 BauGB zweistufig an der Planung für einen Bebauungsplan zu beteiligen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB

Sie können sich frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren. Sie finden die Planunterlagen in der angegebenen Frist im Internet unter <https://www.heidelberg.de/hd/HD/Leben/Aktuelle+Planverfahren.html> und im Kompetenzzentrum Bauen-Wohnen-Förderung (ehemals Technisches Bürgeramt).

Zeitraum der Einsichtnahme im Kompetenzzentrum Bauen-Wohnen-Förderung und im Internet vom 05. Oktober 2023 bis 03. November 2023

Zeitgleich werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden könnten, über diese unterrichtet. Öffentlichkeit und Behörden haben Gelegenheit, sich während der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu äußern und die Planung zu erörtern.

Der Entwurf wird erarbeitet

Die von Ihnen und den Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Stellungnahmen dienen als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Ist die Planung soweit konkretisiert, werden in der Regel die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung eingeholt. Die Behörden haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben. Nach Abschluss der Behördenbeteiligung beraten die Bezirksbeiräte des Stadtteils und der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss den Entwurf.

Auf der Grundlage der Empfehlungen dieser Gremien fasst der Gemeinderat den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs. Die Sitzungen des Gemeinderates sind immer öffentlich. Ort, Zeitpunkt und Tagesordnung der Sitzung des Gemeinderats werden im „stadtblatt“ (Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg) veröffentlicht.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung, die öffentliche Auslegung, wird im „stadtblatt“ bekanntgegeben. Bebauungsplanentwurf, Begründung und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen liegen für den Zeitraum eines Monats im Kompetenzzentrum Bauen-Wohnen-Förderung und im Internet aus. Sie können sich nun darüber informieren, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die eigenen Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Planung berücksichtigt wurden. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf abgegeben werden. Wichtig dabei ist, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen beim Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Wird der Entwurf aufgrund der Ergebnisse der Auslegung in seinen Grundzügen geändert, so ist die öffentliche Auslegung zu wiederholen.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Es erfolgt nun die Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Verwaltung. Diese arbeitet einen Vorschlag für die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander aus. Es besteht ein Rechtsanspruch auf die Einstellung aller Stellungnahmen in

den Abwägungsvorgang, die im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgetragen wurden, nicht jedoch auf die tatsächliche Berücksichtigung. Dies gilt vor allem dann, wenn gewichtige gegenläufige Belange entgegeng gehalten werden müssen.

Über die Vorschläge der Verwaltung beraten zunächst der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss und anschließend der Gemeinderat, der den Beschluss zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens als Abwägungs- und Satzungsbeschluss fasst. Die Bürgerinnen und Bürger, Vereine und Verbände, die Stellungnahmen zur Planung abgegeben haben, erhalten jetzt eine persönliche Benachrichtigung über die Gemeinderatsentscheidung. In den Fällen, in denen der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, prüft das Regierungspräsidium in Karlsruhe, ob bei der Planaufstellung die gesetzlichen Vorschriften beachtet worden sind. Das Inkrafttreten des Bebauungsplans wird anschließend im „stadtblatt“ verkündet. Der Plan ist damit für Jedermann verbindliches Ortsrecht. Er liegt nach vorheriger telefonischer Terminabsprache zu den Dienstzeiten des Kompetenzzentrum Bauen-Wohnen-Förderung zur Einsichtnahme für jeden Interessierten bereit.

Für weitere Informationen:

Stadtplanungsamt Heidelberg
Sachbearbeitung:

Frau Isabelle Arbert

Tel.: 06221-5823191

Isabelle.Arbert@Heidelberg.de oder

Beteiligung-

stadtplanung@Heidelberg.de