

Heidelberg



Bebauungsplan Neuenheim-Mitte Teilbereich 1

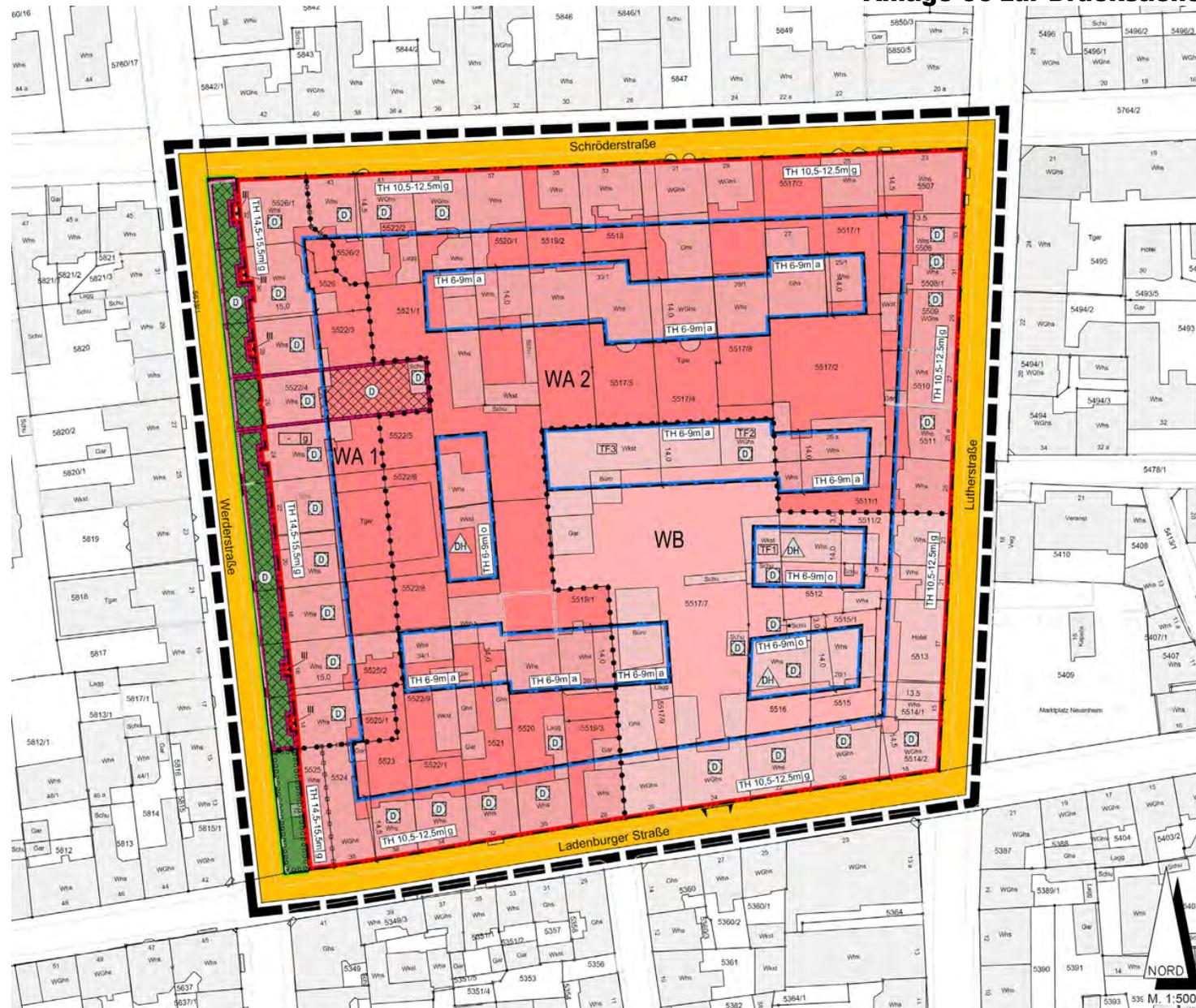
Bezirksbeirat Neuenheim 11.11.2020
Stadtplanungsamt

www.heidelberg.de

Luftbild



Bebauungsplan
Stand Vorentwurf
10.2019



Verschattungsstudie



Wintersonnenwende (21. Dezember) 09.00 Uhr
Weitgehende Verschattung der Innenbereiche

 **Verschattungsstudie**



Wintersonnenwende (21. Dezember) 15.00 Uhr
Weitgehende Verschattung der Innenbereiche

Verschattungsstudie



Tagundnachtgleiche (21. März und 21. September) 09.00 Uhr
Verschattung der südlichen und östlichen Innenbereiche

Verschattungsstudie



Tagundnachtgleiche (21. März und 21. September) 15.00 Uhr
Verschattung der westlichen und südlichen Innenbereiche

Verschattungsstudie



Sommersonnenwende (21. Juni) 09.00 Uhr
Kaum Verschattung

Verschattungsstudie



Sommersonnenwende (21. Juni) 15.00 Uhr
Etwas Verschattung im Westen und Süden

Verschattungsstudie

Um die städtebaulichen Ziele eines qualitätvollen Wohnquartiers zu unterstützen, wurde in einer Verschattungsstudie die Verschattung des Quartiers untersucht. Dabei konnten folgende Erkenntnisse gewonnen werden:

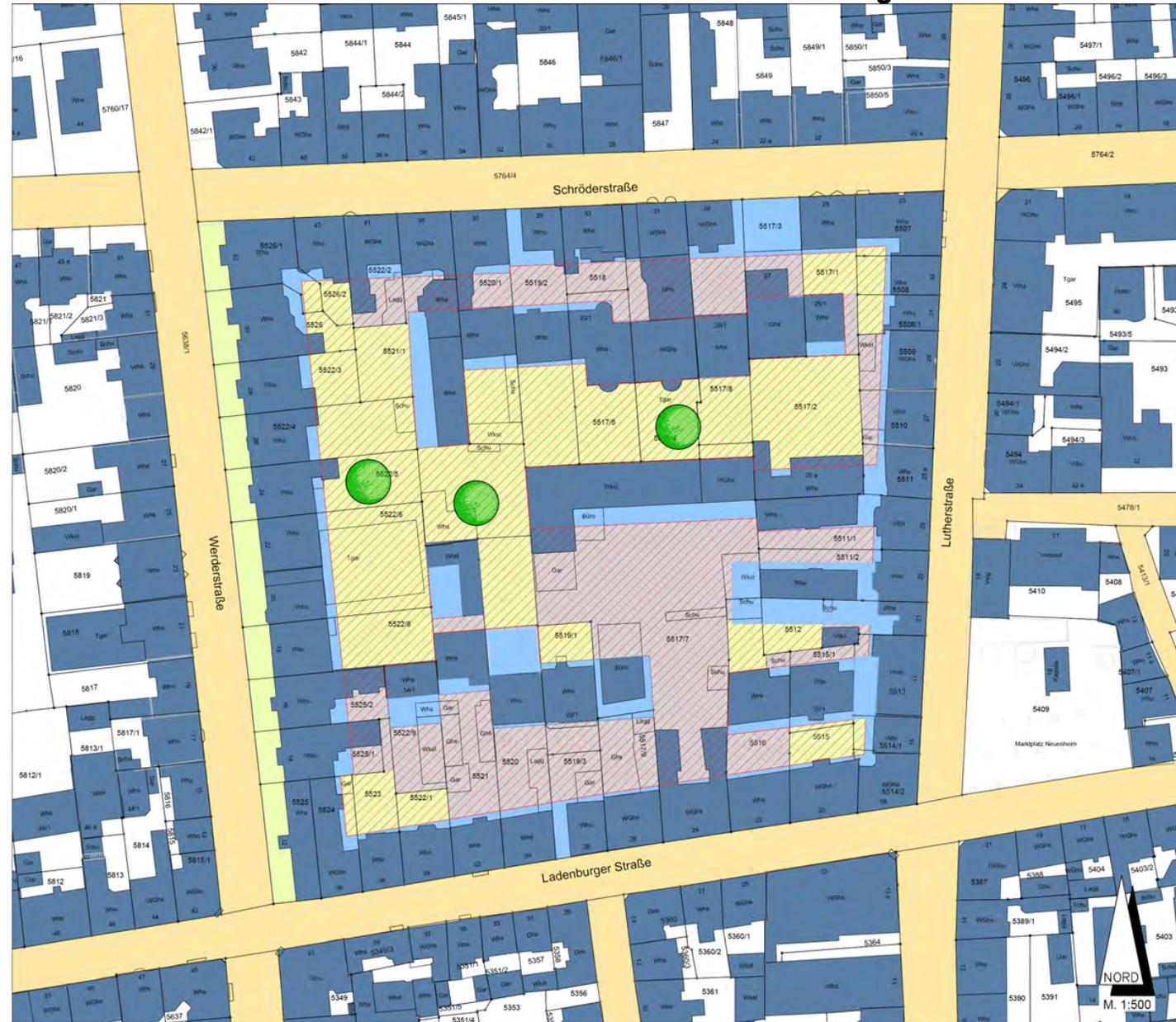
- im Winter sind die Blockinnenbereiche weitgehend verschattet. Lediglich mittags um 12.00 Uhr wird ein kleiner Teil des Innenbereichs von der Sonne beschienen.
- Auch im März und September sind die Blockinnenbereiche am Morgen und am Nach-mittag weitgehend verschattet.
- nur im Hochsommer beschränkt sich die Verschattung am Morgen und am Nachmittag auf die Blockrandbereiche, der Innenbereich des Quartiers zeigt sich ohne Verschattung.

Als Ergebnis der Verschattungsstudie lässt sich festhalten, dass eine Reduzierung der Überbauungssituation im Blockinnenbereich aus Gründen der gesunden Wohnverhältnisse und einer ausreichenden Belichtung der Wohnungen gerechtfertigt ist.

Städtebauliches Konzept

Legende

- Gebäude Bestand
- Neubau möglich
- Grünflächen
- Freiflächen (keine Bebauung)
- zu erhaltende Bäume
- nicht überbaubare Flächen gemäß Bebauungsplanentwurf



Städtebauliches Konzept

- Die Baufenster folgen einer klaren städtebaulichen Form, die in einigen Bereichen Erweiterungsmöglichkeiten für den Bestand vorsehen.
- Grundsätzlich wird eine zweite Baureihe, in Anlehnung an den Bestand ermöglicht
- Die Zwischenflächen und die Blockinnenbereiche sollen künftig von Bebauung freigehalten werden.
- Bei den Bestandsgebäuden des Blockrands werden je nach Gebäudetiefe Erweiterungsmöglichkeiten auf der straßenabgewandten Seite eingeräumt, um zumindest den Anbau oder die Vergrößerung von Balkonen zu ermöglichen.
- Die gewerblichen Bestandsnutzungen im Blockinnenbereich sollen erhalten werden, hier sind auch Erweiterungen und Umnutzungen möglich
- Auf der Ostseite der Werderstraße zwischen Schröder- und Ladenburger Straße befindet sich ein denkmalgeschütztes Ensemble mit stadtbildprägendem Charakter, welches besonders durch die Vorgartenzonen (im Plan Konzeptskizze grün markiert). Diese Vorgartenzone ist als private Grünfläche auch weiterhin von Stellplätzen und baulichen Anlagen freizuhalten.

Verfahren

Im Oktober 2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. Paragraf 3 Absatz 1 BauGB durchgeführt. Weiterhin wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Die planungsrelevanten Anregungen wurden geprüft und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Zur Sicherung der künftigen Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 15.01.2020 bekannt gemacht und ist damit an diesem Tag in Kraft getreten. Die Veränderungssperre läuft regulär 2 Jahre (bis zum 14.01.2022)

Folgende Änderungen des Bebauungsplans sind gegenüber dem Stand Vorentwurf erfolgt:

- die textlichen Festsetzungen wurden gemäß den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung überarbeitet. So wurden Aussagen zur Beleuchtung und zur Fassadenbegrünung aufgenommen.
- Die Baufenster im Blockinnenbereich wurden geringfügig angepasst.
- Es wurden drei prägende Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt.

Vielen Dank

Stadtplanungsamt

Amt 61

Stadt Heidelberg

Palais Graimberg, Kornmarkt 5

69117 Heidelberg

Telefon 06221 58-23000

Telefax 06221 46-23000

stadtplanung@heidelberg.de

www.heidelberg.de