

Bauleitplanung

Bebauungsplan

mit örtlichen Bauvorschriften

Neuenheim-Mitte

„Teilbereich 1: Ladenburger Straße, Werderstraße, Schröderstraße, Lutherstraße“

Nr. 61.32.11.35.01

Teil A: Begründung nach § 9 Baugesetzbuch
(BauGB)

Fassung vom 18.05.2022

Inhalt

1.	Lage des Geltungsbereiches	6
1.1	Gesamtgeltungsbereich Bebauungsplan Neuenheim-Mitte	6
1.2	Teilbereich 1: Ladenburger, Werder-, Schröder- und Lutherstraße	7
2.	Erfordernis der Planaufstellung	7
2.1	Anlass und Ziel der Planung	7
2.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	9
2.3	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	10
2.4	Eigentumsverhältnisse	10
3.	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	11
3.1	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	11
3.2	Flächennutzungsplan.....	11
4.	Einordnung in bestehende informelle Planungen	12
4.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	12
4.2	Modell Räumliche Ordnung	13
4.3	Stadtteilrahmenplan Neuenheim.....	13
5.	Bestehende Fachplanungen und Gutachten	14
5.1	Siedlungsstrukturkonzept.....	14
5.1.1	Städtebaulicher Leitplan	15
5.1.2	Baudichteplan	16
5.2	Freiflächenstrukturkonzept	17
5.3	Voruntersuchung zu artenschutzrechtlichem Gutachten	17
6.	Bestehende Infrastruktur.....	18
6.1	Ver- und Entsorgung	18
6.2	Verkehr	18
6.2.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	18
6.2.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	18
6.3	Öffentliche Freiflächen und Spielplätze.....	19

7.	Lärmimmission	19
8.	Städtebauliche Planungskonzeption	20
8.1	Flächenbilanz	20
8.2	Verschattungsstudie	21
8.3	Ausgangssituation und Ziel der Planung	23
9.	Baurecht	26
9.1	Vorliegende Baugenehmigungen	26
9.2	Sicherung des bestehenden Baurechts und/oder Erweiterung	26
9.3	Beschränkung des bestehenden Baurechts	26
9.3.1	Grundstücke südlich der Schröderstraße	27
9.3.2	Rückwärtige Anbauten der Werderstraße	28
9.3.3	Grundstücke nördlich der Ladenburger Straße	29
9.3.4	Gebäude im rückwärtigen Bereich der Lutherstraße	30
Teil A – Begründung einzelner Festsetzungen und sonstiger Planinhalte		
	des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)	31
10.	Art der baulichen Nutzung	31
10.1	Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) (§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO))	31
10.1.1	WA 1 – östliche Werderstraße	33
10.1.2	WA 2 – Schröderstraße, Lutherstraße, Ladenburger Straße	33
10.2	Besonderes Wohngebiet - Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (WB) (§ 4a BauNVO)	34
11.	Textliche Festsetzung (TF) (§ 1 Absatz 10 BauNVO)	35
12.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 BauGB)	36
12.1	Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Absatz 1 Nummer 1, § 18 BauNVO)	36
13.	Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)	36
13.1	Offene Bauweise (§ 22 Absatz 2 BauNVO)	36
13.2	Geschlossene Bauweise (§ 22 Absatz 3 BauNVO)	37
13.3	Abweichende Bauweise (§ 22 Absatz 4 BauNVO):	39

14.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	40
15.	Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)	41
15.1	Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Absatz 1 Nr.4 BauGB, § § 12 und 14 BauNVO)	42
15.2	Private Grünfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 sowie 25 a und b BauGB)	42
16.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB) sowie zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Absatz 1 Nr. 14 und 20 BauGB)	43
16.1	Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)	44
17.	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Absatz 4 BauGB, § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW))	45
17.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Absatz 1 Nr.1 LBO BW)	45
17.1.1	Dächer / Dachform / Dacheinschnitte / Dachaufbauten	45
17.1.2	Fassaden	46
17.2	Werbeanlagen (§ 74 Absatz 1 Nr.2 LBO BW in Verbindung mit § 11 Absatz 3 Nr.1 LBO BW)	47
17.3	Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Absatz 1 Nr.3 LBO BW)	47
18.	Nachrichtliche Übernahme	48
	Denkmalschutz - Kulturdenkmäler / Anlagen mit kulturhistorischer Bedeutung..	48
19.	Hinweise	48
19.1	Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde	48
19.2	Altlasten	52
19.3	Energie und Klimaschutz	52
19.4	Artenschutz	52
19.5	Boden	53
20.	Verfahren	53
20.1	Aufstellungsbeschluss	53

20.2	Frühzeitige Beteiligung.....	53
20.2.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	53
20.2.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖBs).....	54
20.3	Offenlagebeschluss	54
20.4	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	54
20.4.1	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	54
20.4.2	Beteiligung der Behörden und TÖB	54
20.5	Abwägungs- und Satzungsbeschluss.....	55
21.	Durchführung und Kosten	55
21.1	Grundbesitzverhältnisse Bodenordnung.....	55

1. Lage des Geltungsbereiches

1.1 Gesamtgeltungsbereich Bebauungsplan Neuenheim-Mitte

Das Plangebiet liegt nördlich des Neckars und umfasst das Zentrum des Stadtteils Neuenheim. Es erstreckt sich im Westen von der Quinckestraße bis zur Bergstraße im Osten. Die südliche Abgrenzung bildet der nördliche Rand der Uferstraße, im Norden begrenzt die Mönchhofstraße den Geltungsbereich. Der Mönchhofplatz und das Quartier der Johanneskirche zwischen Handschuhsheimer Landstraße und Lutherstraße sind Bestandteil des Geltungsbereichs. Bereiche in denen bereits ein qualifizierter Bebauungsplan besteht und in denen die Planinhalte weiterhin umgesetzt werden sollen, sind aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Betroffen sind der Bebauungsplan Neuenheim „Baublock Mönchhofstraße / Lutherstraße / Schröderstraße / Werderstraße“ mit Rechtskraft vom 11. März 1998 sowie der Bebauungsplan Neuenheim „Uferstraße / Lutherstraße / Brückenkopfstraße / Schulzengasse“ mit Rechtskraft vom 14. Dezember 1995. Teile des Bebauungsplans „Alte und Neue Krone“ enthalten keine planungsrechtlichen Festsetzungen und sind deshalb in dem aktuellen Bebauungsplan aufgenommen worden. Das gesamte Plangebiet von Neuenheim-Mitte hat eine Größe von ungefähr 29,6 Hektar.



Abbildung 1 - Gesamtgeltungsbereich Bebauungsplan Neuenheim-Mitte - (GTIS Stadt Heidelberg)

1.2 Teilbereich 1: Ladenburger, Werder-, Schröder- und Lutherstraße

Um spezifisch auf die Besonderheiten der einzelnen Quartiere eingehen zu können, wird das Bebauungsplanverfahren in Teilbereichen weitergeführt - als erstes soll der Teilbereich 1 „Ladenburger-, Werder-, Schröder-, Lutherstraße“ zur Satzung gebracht werden.

Der Geltungsbereich des Teilbereich 1 umfasst ein zentrales Quartier des Gesamtgeltungsbereichs, welches im Süden von der Ladenburger Straße, im Westen von der Werderstraße, im Norden von der Schröderstraße und im Osten von der Lutherstraße umfasst wird. Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 2,7 Hektar.

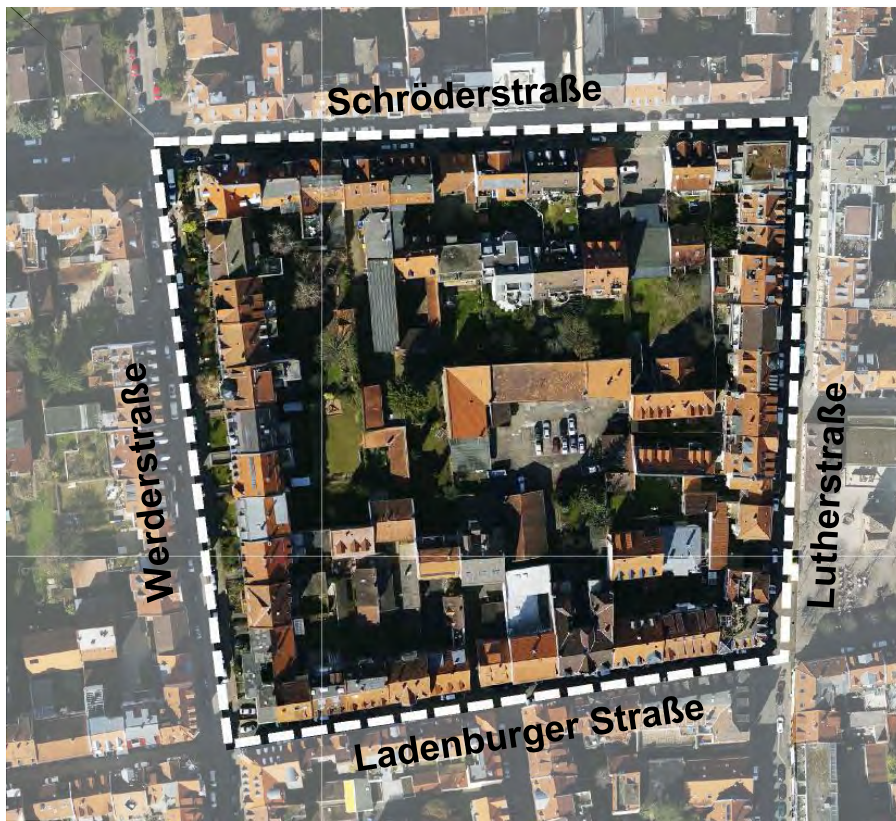


Abbildung 2 - Geltungsbereich des Teilbereich 1 - (GTIS Stadt Heidelberg)

2. Erfordernis der Planaufstellung

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Heidelberg verfolgt seit mehreren Jahren das Ziel, die städtebauliche Entwicklung Neuenheims mit verschiedenen städtebaulichen Instrumenten zu ordnen. Hierzu haben bereits zwei Erhaltungssatzungen „Alter Dorfkern im Bereich um die Schulzengasse“ seit Juli 2013 und „zwischen Mönchhofstraße und Hainsbachweg sowie zwischen Quinckestraße und Bergstraße“ seit Oktober 2015 Rechtskraft, um die schützenswerte städtebauliche Gestalt dieser Bereiche vor ortsbildfremden und untypischen Überformungen zu bewahren.

Zudem wurde mit diesem Ziel in der jüngeren Zeit der Bebauungsplan „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“ aufgestellt, der am 14. Januar 2015 Rechtskrafterlangt hat (siehe Abbildung 3 – Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne und Erhaltungssatzungen).

Ein weiterer Aspekt bei der Aufstellung ist, dass Heidelberg ein touristischer Standort ist und daher die Tendenzen zur Fremdvermietung von Wohnraum über die entsprechenden Online-Portale zugenommen hat. Neuenheim hat dabei auf Grund der Nähe zur Altstadt und den Kliniken im Neuenheimer Feld sowie der gründerzeitlichen Struktur eine hohe Attraktivität für diese Art der Nutzung. Unter dem Gesichtspunkt die Wohnnutzungen zu schützen und den Wohnraum zu erhalten werden in diesem Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.



Abbildung 3 - Gesamtgeltungsbereich mit vorhandenen Bebauungsplänen (rot) und Erhaltungssatzungen (grün) sowie dem Teilbereich 1 (gelb) - (GTIS der Stadt Heidelberg)

Das Quartier des **Teilbereich 1** (gelb) (Ladenburger-, Werder-, Schröder-, und Lutherstraße) ist durch die vorwiegend gründerzeitliche Blockrandbebauung mit unterschiedlich stark verdichtetem Blockinnenbereich geprägt. Die Wohnnutzung überwiegt deutlich und soll durch den Bebauungsplan weiter gestärkt werden. Charakteristisch für

dieses Quartier ist aber auch die Nutzungsmischung - über Jahrzehnte gewachsen, ist ein Miteinander von Wohnen, Gewerbe- und Handwerksbetrieben, Läden und gastronomischen Einrichtungen.

Es handelt sich um eine klassische Gemengelage, wobei lediglich der vorhandene Lärm der Außengastronomie um den, außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Marktplatz, Konfliktpotential birgt. Dieser Problematik wurde über die Regelung der nächtlichen Betriebszeiten begegnet. Den umliegenden Gebäuden werden zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Aus diesem Grund ist der Bereich der Blockrandbebauung an der Lutherstraße zum Marktplatz hinsichtlich der Art der Nutzung anders behandelt worden als der übrige Geltungsbereich.

Der nutzungsdurchmischte „Stadtteil der kurzen Wege“ soll planerisch durch den Bebauungsplan gesichert werden, sofern die Wohnnutzung dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung erfährt. Den vorhandenen Betrieben wird neben dem Bestandsschutz auch die Möglichkeit von baulicher Veränderung und Erweiterung gegeben, um deren Fortbestehen zu sichern.

Für den Quartiersinnenbereich, der unterschiedlich stark verdichtet ist, soll der Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baufenstern eine städtebauliche Ordnung definieren und die bebauten und unbebauten Flächen des Quartiersinnenbereiches strukturieren. Damit soll eine Aufwertung des Innenbereichs im Sinne einer doppelten Innenentwicklung, eine Verbesserung des Mikroklimas und die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht werden.

In der Werderstraße soll die straßenraumwirksame grüne Vorgartenzone des städtebaulich prägnanten Ensembles zusammen mit den teilweise künstlerisch gestalteten Einfriedungen erhalten und geschützt werden.

2.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den § 1 Abs.5 und 6 und § 1a Abs.1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die naturräumlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu sichern.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- (1) die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln,
- (2) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen,

- (3) die natürliche Lebensgrundlage für Mensch und Tierwelt zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz zu fördern,
- (4) die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- (5) die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- (6) die Wohnnutzung zu stärken bei Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen, die teilweise noch aus der Gründerzeit stammen und eine starke Nutzungsmischung aufweisen.
- (7) die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung – kleinen Handwerksbetrieben in verträglicher Gemengelage mit der Wohnnutzung das Fortbestehen sichern.

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Teilbereich 1 ist derzeit planungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB (Baugesetzbuch) zu beurteilen.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Teilbereich 1 befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Privateigentum.

3. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

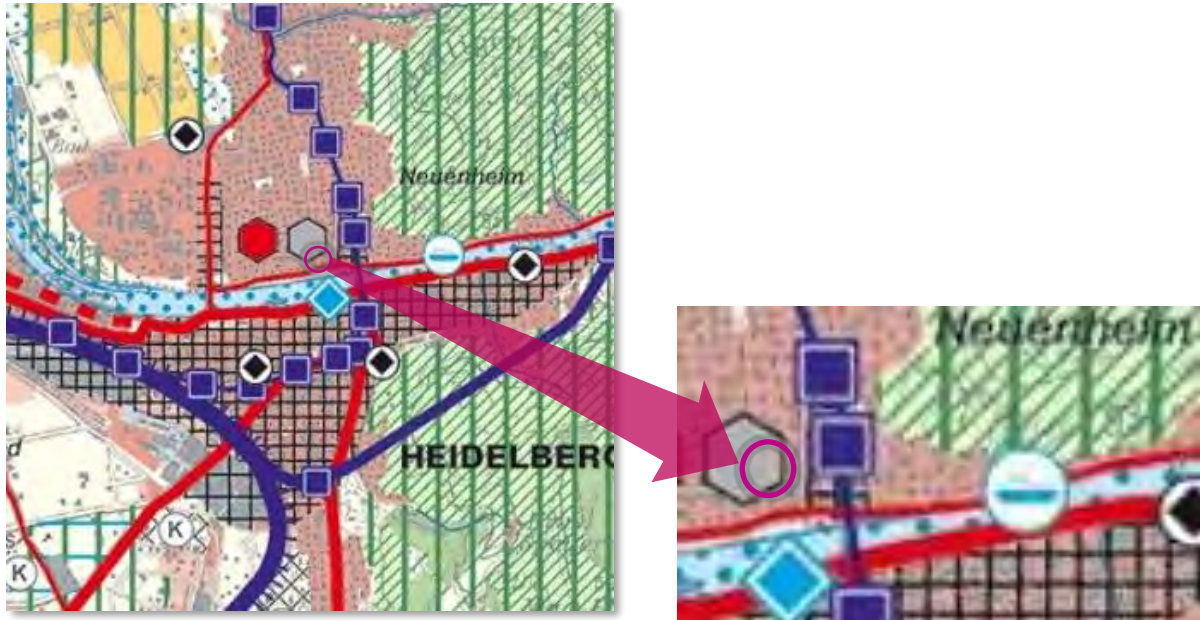


Abbildung 4 - Ausschnitt Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar rechtsverbindlich seit 2014

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche Wohnen festgelegt. Belange der Raumordnung stehen demnach nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 5 - Bildausschnitt Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ([FNP, Stand der Aktualisierung 22.6.2021](#)) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim wird der Bereich mit Ausnahme der Brückenstraße

als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich der Brückenstraße ist als Gemischte Baufläche dargestellt. Im FNP ist außerdem eine Grünfläche am Mönchhofplatz dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Einordnung in bestehende informelle Planungen

4.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) von 1997 (erste Fortschreibung 2006) zeigt für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg maßgebliche Ziele auf. Derzeit wird der STEP als Stadtentwicklungskonzept Heidelberg 2035 (STEK 2035) auf der Grundlage der weltweit geltenden „Sustainable Development Goals“ (SDG) fortgeschrieben. Für die vorliegende Planung sind insbesondere Zielsetzungen aus den Zielbereichen „Städtebauliches Leitbild“ und „Umwelt“ relevant:

- (1) Für Heidelberg als stark verdichteter Stadt ist es wichtig unbebaute Freiflächen zu sichern** -dabei geht es neben öffentlichen Plätzen ebenso um die privaten, in den Straßenraum wirkenden grünen Vorgartenzonen zur Aufwertung des privaten Wohn- und Lebensraums aber auch des Stadtbildes.
- (2) Dichtere Bauformen / Innenentwicklung vor Außenentwicklung** – Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll in einzelnen Bereichen eine Nachverdichtung in einem städtebaulich verträglichen Maßstab ermöglicht werden, der den historischen Kontext bewahrt. Zugleich soll aber ein ungeordnetes Nachverdichten bereits hoch verdichteter Blockinnenbereiche verhindert werden.
- (3) Verdrängungswettbewerb verhindern / Stärkung von Mittelstand und Handwerk / Mehr Nutzungsmischung, Stadt der kurzen Wege** - Kleinere und mittelständische Handwerks- und Einzelhandelbetriebe sowie Produktionsstätten sollen gesichert werden und Entwicklungschancen erhalten. Dadurch soll die Nutzungsdurchmischung gesichert werden und eine Stadt der kurzen Wege für Jung und Alt ermöglicht werden.

4.2 Modell Räumliche Ordnung

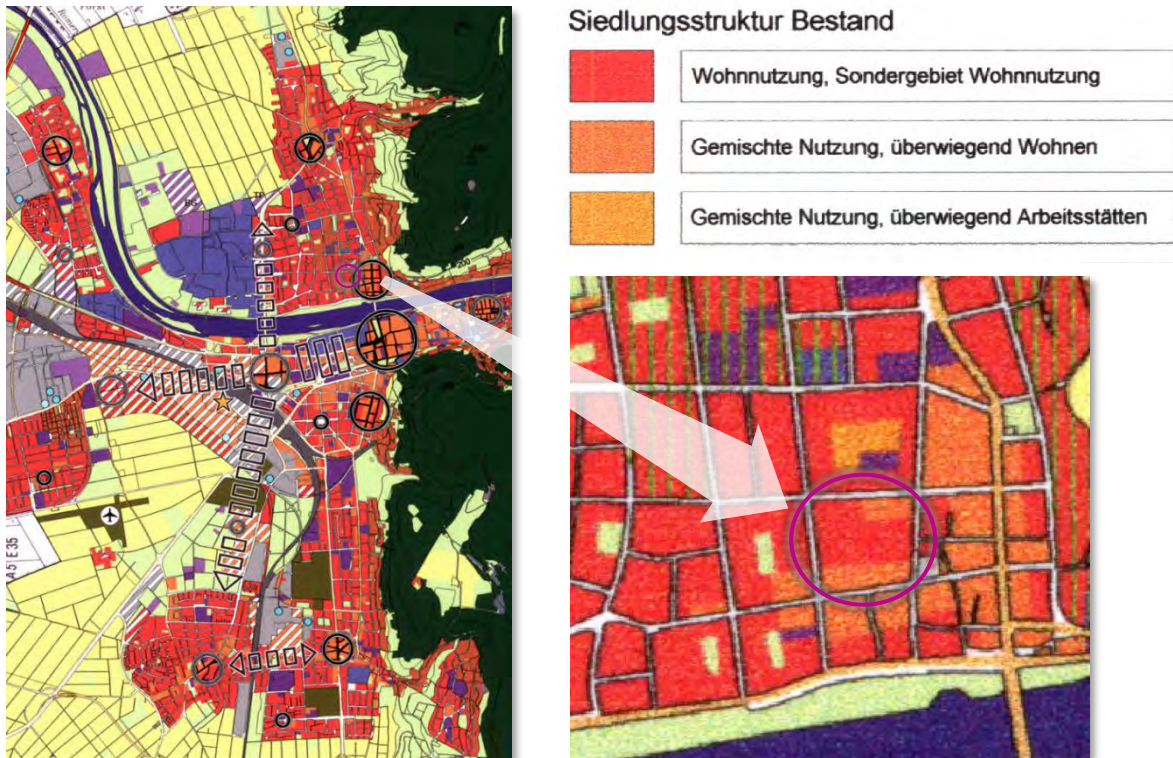


Abbildung 6 - Modell räumlicher Ordnung (1999)

Das Modell Räumliche Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 steuert die gesamte räumliche Entwicklung der Stadt Heidelberg, konkretisiert den Stadtentwicklungsplan und zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Planungspotentiale auf. Das MRO wird derzeit ebenfalls mit dem Zeithorizont 2035 fortgeschrieben.

Das Plangebiet wird im MRO in zwei Bereiche gegliedert. Die Bereiche entlang der Geschäftsstraßen Ladenburger Straße und östlicher Teil der Schröderstraße sind als gemischte Nutzung – überwiegend Wohnnutzung, und der übrige Bereich als Wohnnutzung dargestellt. Die Ziele des MRO werden mit der Planung weiterverfolgt und konkretisiert.

4.3 Stadtteilrahmenplan Neuenheim

Der Stadtteilrahmenplan Neuenheim besteht aus einem Teil I (Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung) aus dem Jahr 1995 sowie aus dem Teil II (Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge) aus dem Jahr 2002. Er ist die Beurteilungsgrundlage für die künftige räumliche und strukturelle Entwicklung von Neuenheim und zeigt sowohl Entwicklungspotentiale als auch Entwicklungsgrenzen auf.

Ein wichtiger Punkt im Stadtteilrahmenplan von Neuenheim ist die Forderung nach Bebauungsplänen, Erhaltungssatzungen und Satzungen zum Schutz des Gebietscharakters. Dem wird mit dieser Planung nachgekommen. Auf Grund der Inhomogenität des großen Geltungsbereiches wurde das Instrument eines Bebauungsplans gewählt.

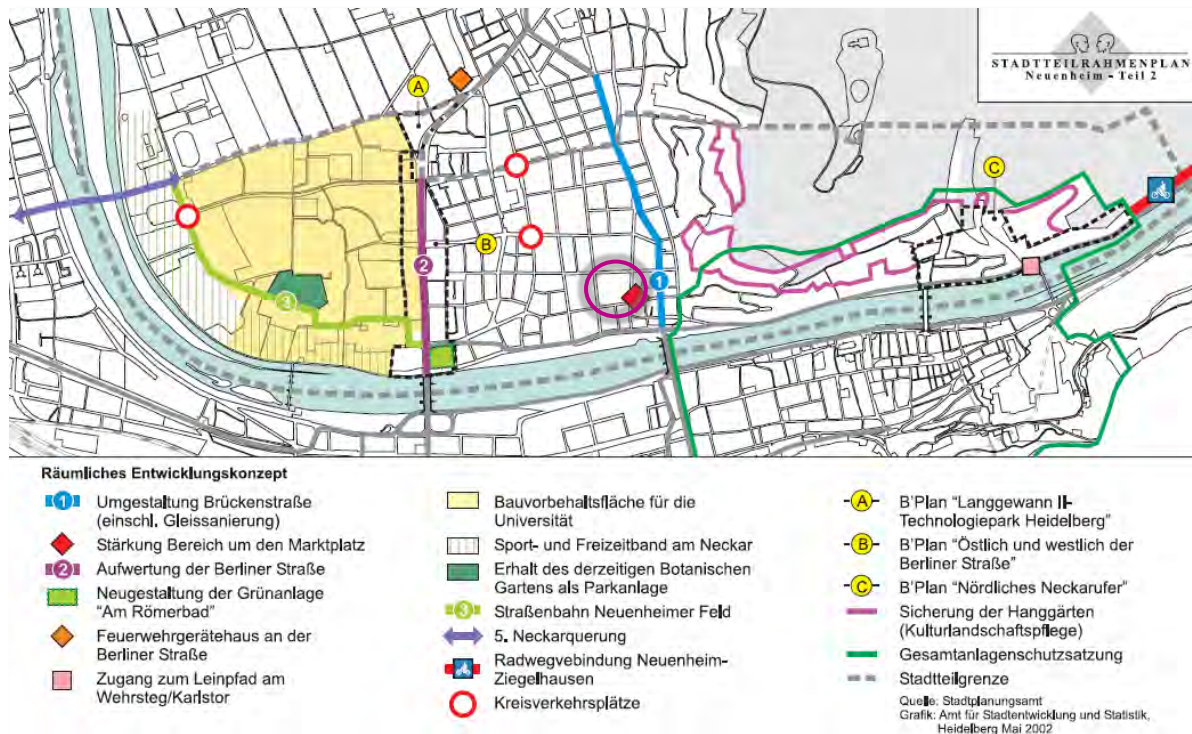


Abbildung 7 - Räumliches Entwicklungskonzept für Neuenheim

(Stadtteilrahmenplan Neuenheim Teil 2, Stadt Heidelberg, September 2002)

5. Bestehende Fachplanungen und Gutachten

5.1 Siedlungsstrukturkonzept

Das Siedlungsstrukturkonzept (SSK) der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2000 soll die städtebaulich und landschaftlich sensiblen Räume vor weiteren unerwünschten Umstrukturierungen bewahren und zugleich Impulse in den „Problemgebieten“ der städtebaulichen Entwicklung initiieren. Es besteht aus den beiden Teilkonzepten „Städtebaulicher Leitplan“ und „Baudichteplan“.

5.1.1 Städtebaulicher Leitplan

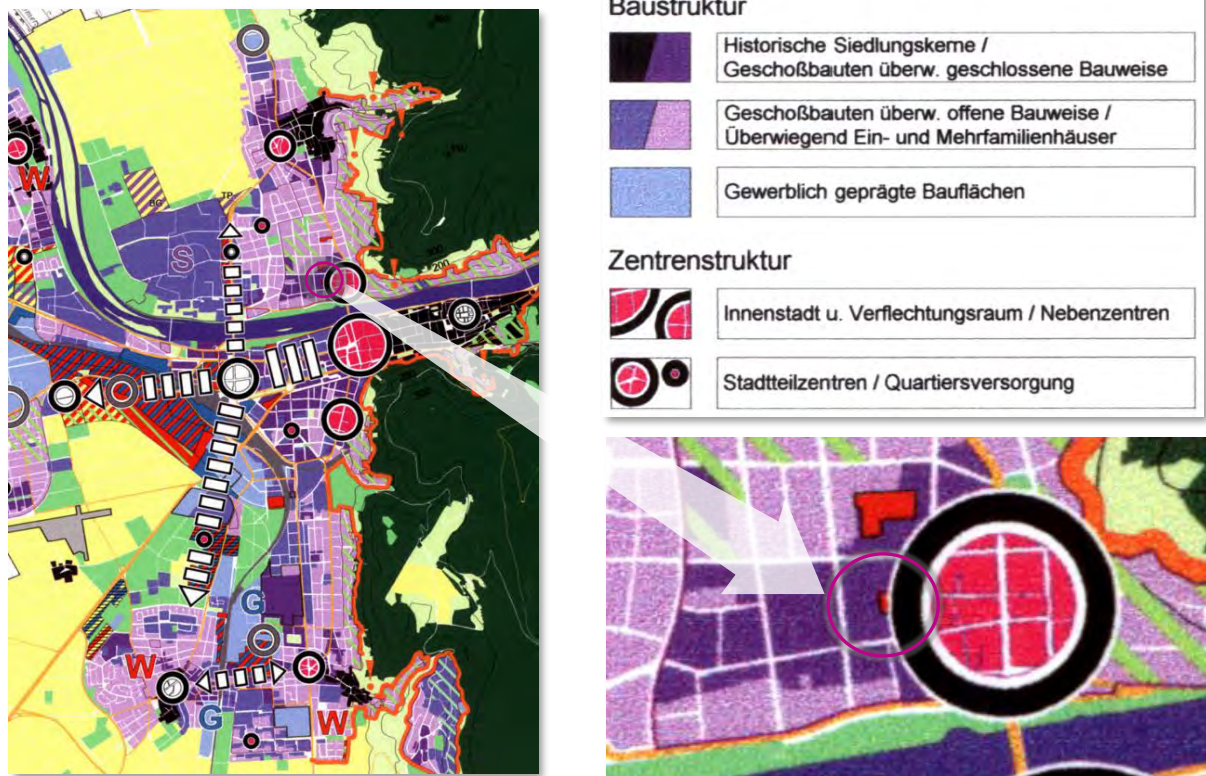


Abbildung 8 - Siedlungsstrukturkonzept von 2000 – Städtebaulicher Leitplan

Im Städtebaulichen Leitplan grenzt der Geltungsbereich an das Stadtteilzentrum mit dem Versorgungskern im Bereich der Brücken-, östlichen Ladenburger, östlichen Schröder- und Lutherstraße. Die Bebauung ist als historischer Siedlungskern mit Geschossbauten in überwiegend geschlossener Bauweise dargestellt. Das Stadtteilzentrum wird in diesem Leitplan als Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt dargestellt.

Die zukünftige Planung des Bebauungsplans trifft keine abweichenden Aussagen zu dem Städtebaulichen Leitplan.

5.1.2 Baudichteplan

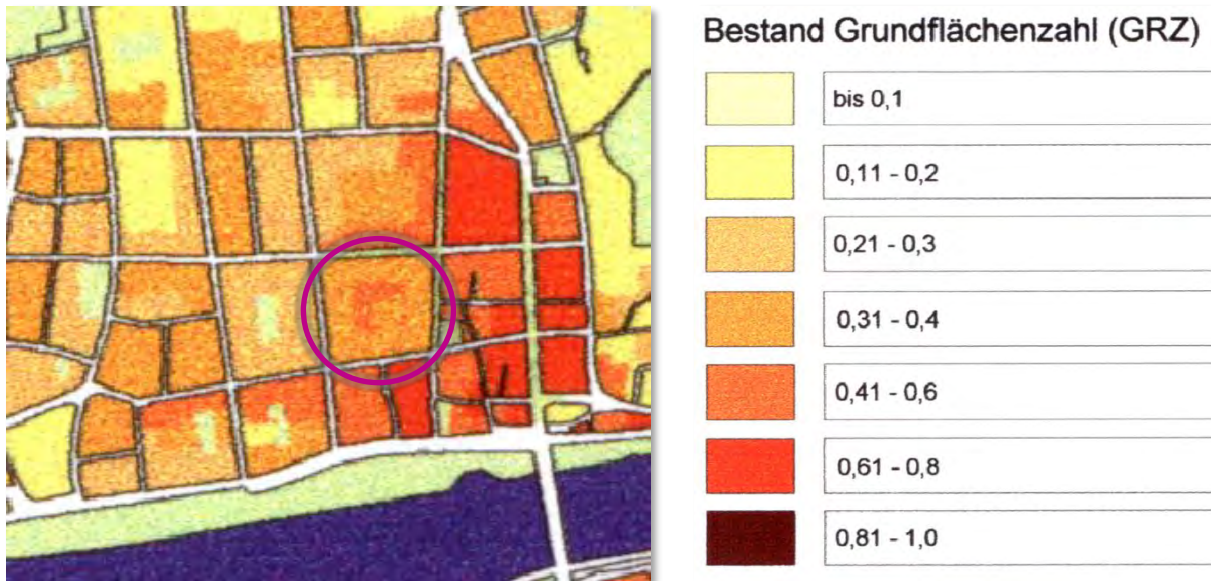


Abbildung 9 - Siedlungsstrukturkonzept von 2000 – Baudichteplan mit Aussagen zur GRZ im Bestand

Im Baudichteplan sind je nach Lage im Gebiet differenziertere Aussagen zur Traufhöhe und Grundflächenzahl getroffen worden. Die Grundflächenzahl (GRZ) im Geltungsbereich liegt zwischen 0,2 und 0,4. Mit der Planung wird der Baudichteplan weiterverfolgt, die Traufhöhen der Blockrandbebauung sollen sich bei Neubauten denen des umgebenden Bestands anpassen. Diese liegen bei durchschnittlich maximal 10,5 Metern.

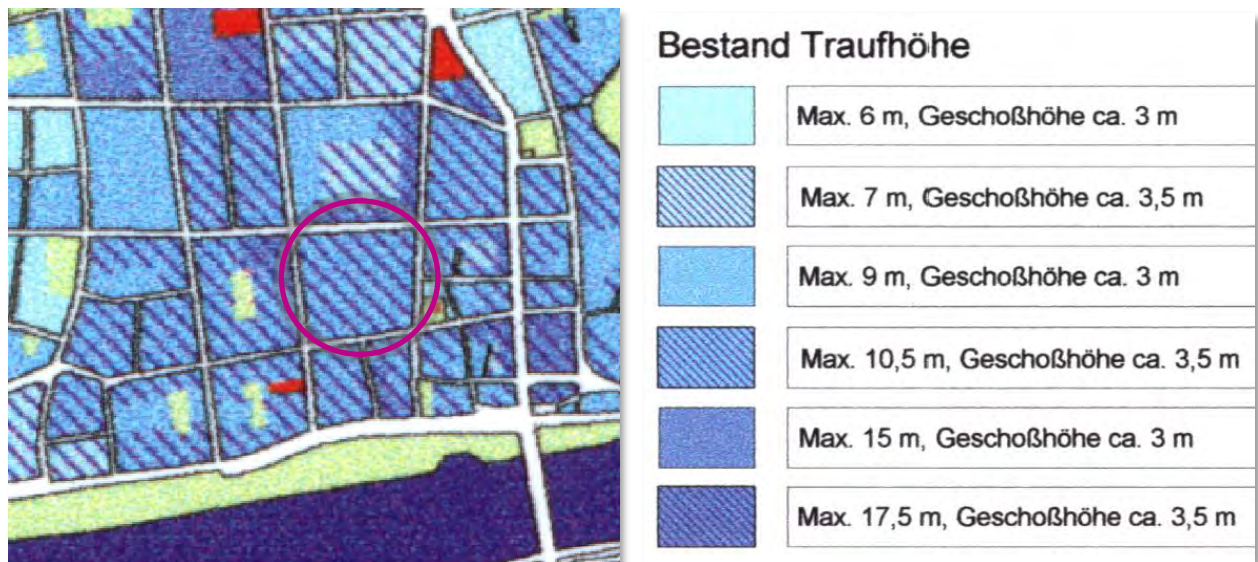


Abbildung 10 - Siedlungsstrukturkonzept von 2000 – Baudichteplan mit Aussagen zu den Traufhöhen im Bestand

5.2 Freiflächenstrukturkonzept

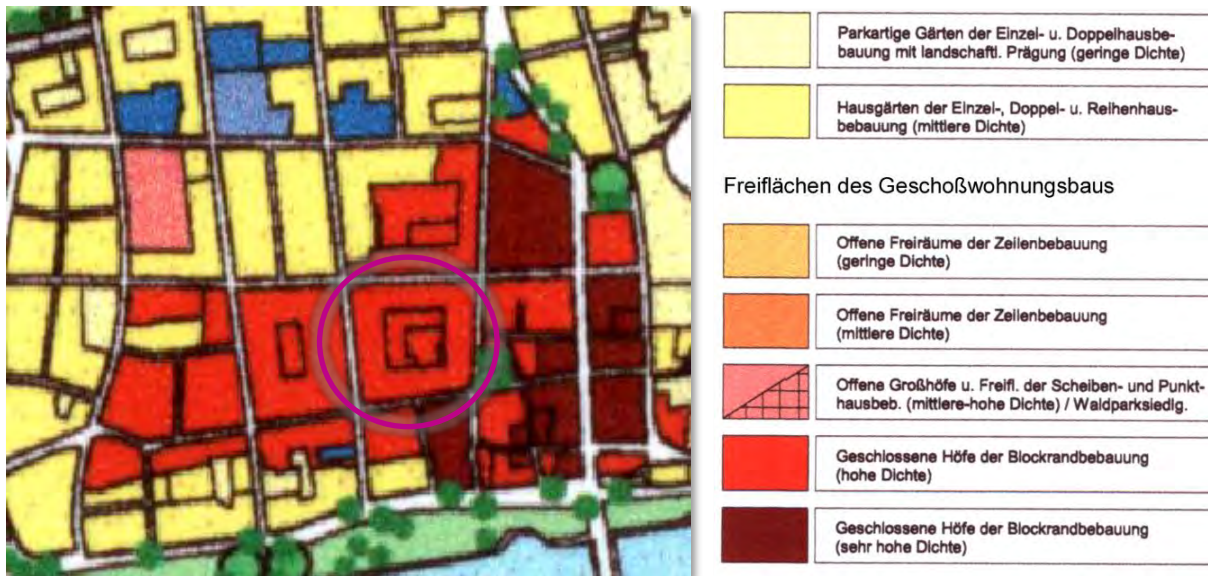


Abbildung 11 – Ökologische Strukturtypen des Siedlungsraumes - Freiflächenstrukturkonzept von 2000

Im Freiflächenstrukturkonzept (FSK) der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2000 werden die städtischen Frei- und Landschaftsräume vorrangig unter räumlich gestalterischen und nutzungsstrukturellen Aspekten thematisiert.

Im markierten Geltungsbereich befindet sich ein vorwiegend geschlossener Hof der Blockrandbebauung mit hoher Dichte. Entwicklungspotentiale werden in der begrenzt möglichen Aufwertung des Blockinnenbereiches gesehen, was teilweise Entsiegelung, Erweiterung von Vegetationsflächen und etwas Wohnraum, Schaffung von Aufenthaltsqualität und Aufwertung der Wohnqualität bedeutet.

5.3 Voruntersuchung zu artenschutzrechtlichem Gutachten

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde im Vorfeld zum Umweltbericht eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt, auf deren Ergebnisse hier Bezug genommen wird. Wie in dem Bericht zur artenschutzrechtlichen Voruntersuchung aufgeführt, weisen einige Gebäude Strukturen auf, die gebäudebrütenden Vogelarten als Lebensraum dienen oder potentiell dienen können, wie z.B. Maueröffnungen, Verkleidungen an Dächern und Fassaden oder Nischen an Fenster- und Gebäudevorsprüngen (Bioplan, 2019). Ebenso sind in den Hausgärten und Innenhöfen zahlreiche Sträucher und Bäume vorhanden, die als Lebensraum auch für andere Tierarten zur Verfügung stehen (Bioplan, 2019).

Aus der Untersuchung ergeben sich folgende Hinweise: Bei der Planung jeglicher Eingriffe in Bestandsgebäude (Abrissarbeiten und Sanierungen) sowie Gehölzbestände ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu verhindern. Dies ist durch

eine Begehung vor Ort und eine Überprüfung durch einen geeigneten Fachgutachter sicherzustellen. Möglicherweise betroffene Artengruppen sind Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse."

Die weiteren Inhalte werden im Umweltbericht näher ausgeführt.

6. Bestehende Infrastruktur

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind durch vorhandene Kanal-, Wasser-, Gas- und Stromleitungen über die durch das Gebiet laufenden öffentlichen Verkehrsflächen voll erschlossen. Das Plangebiet gilt bezüglich der Ver- und Entsorgung als voll erschlossen. Ein Teil des Plangebiets ist mit Fernwärmeversorgungsleitungen erschlossen.

6.2 Verkehr

6.2.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden mit dem motorisierten Individualverkehr über die das Quartier flankierenden Straßen (im Süden Ladenburger Straße, im Westen Werderstraße, im Norden Schröderstraße und im Osten die Lutherstraße) an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Eine Veränderung der verkehrlichen Situation ist kein Ziel und somit auch kein Inhalt des Bebauungsplans. Durch die Planung werden keine wesentlichen neuen Verkehre entstehen beziehungsweise erzeugt.

6.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über zwei nahegelegene Haltestellen an den ÖPNV angebunden. Die Haltestelle „Brückenstraße“ wird von den Straßenbahnlinien 5, 23 sowie von der Buslinie 31 und 29 bedient. Die Buslinien 31 und 29 bedienen zusätzlich in der Mönchhofstraße die Haltestelle Lutherstraße. Die Erschließung durch den ÖPNV soll in dieser Form bestehen bleiben und ist durch die hohe Taktfrequenz der Straßenbahnen und Busse gesichert, die eher erhöht werden soll.

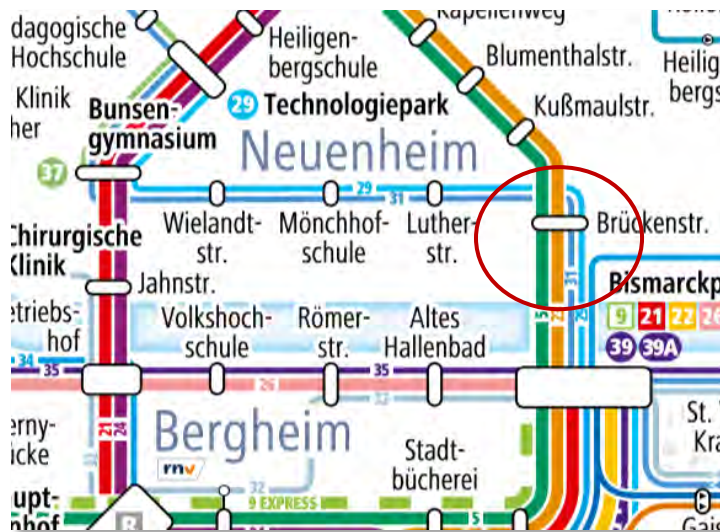


Abbildung 12 - Ausschnitt aus dem Liniennetzplan der RVN (Rhein-Neckar-Verkehrsverbund)

6.3 Öffentliche Freiflächen und Spielplätze

Das nördliche Neckarufer ist mit seinem hohen Freizeit- und Erholungswert nicht nur für den Stadtteil Neuenheim, sondern für das gesamte Stadtgebiet von großer Bedeutung und liegt in unmittelbarer fußläufiger Nähe des Geltungsbereichs.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es in dem durch Blockrandbebauung geprägten Innenbereich keine öffentlichen Plätze. In der Nachbarschaft befindet sich ein kleinerer Spielplatz auf dem Marktplatz im Bereich des Bürgerzentrums. Hier sind auch verschiedene Verweilmöglichkeiten ohne Konsumzwang neben einigen gastronomischen Einrichtungen mit Außenbewirtschaftung vorzufinden. Eine öffentliche Toilette im Gebäude des Stadtteilvereins wertet die Nutzung des dortigen Spielplatzes für die Besucher auf.

7. Lärmimmission

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird in weiten Teilen kein zusätzliches beziehungsweise nur punktuell geringfügig über die bestehende Bebauung hinausgehendes erweitertes Baurecht geschaffen. Es handelt sich um eine bereits vorhandene Bestandssituation, die nicht wesentlich verändert wird.

Da Lärmimmissionen, die üblicherweise vor allem im Bereich der belebten Geschäftsstraßen (Ladenburger Straße, Lutherstraße, Schröderstraße) und im Besonderen in den Sommermonaten um den Marktplatz (Außengastronomie) ohne die neue städtebauliche Planung bereits vorhanden sind, wird die Bewältigung des Schallschutzes auf die Baugenehmigungsebene verlagert, da man hier mögliche Nutzungskonflikte konkret identifizieren, und einzelfallbezogen darauf eingehen kann. Durch die Planung, die nur

im Quartiersinnenbereich eine moderate Nachverdichtung ermöglichen soll, wird die bestehende Lärmsituation nicht wesentlich verändert.

8. Städtebauliche Planungskonzeption

8.1 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz im Bebauungsplan ist wie folgt:

Plangebiet	27.057 m²
Davon	
Baugebiete WA1, WA2, WB	23.275 m ²
Vorgartenfläche	864 m ²
Verkehrsfläche Straßen /Gehwege	3.782 m ²
Baufenster	
WA 1	2.024 m ²
WA2	7.070 m ²
WB	3.392 m ²
Summe	12.486 m ²
Grundflächen Gebäude Bestand	
WA1	1.937 m ²
WA2	6.722 m ²
WB	3.250 m ²
Summe	11.909 m ²

Als Fazit der Flächenbilanz ist festzuhalten, dass aktuell etwa die Hälfte der Blockfläche mit Gebäuden überbaut ist. Die andere Hälfte wird sowohl von Grünflächen, als auch von Wegen und versiegelten Flächen eingenommen.

8.2 Verschattungsstudie

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

Im Winter, hier am 21. Dezember sind die Blockinnerebereiche weitgehend verschattet. Lediglich mittags um 12.00 Uhr wird ein kleiner Teil des Innenbereichs von der Sonne beschienen.



Abbildung 13 - Verschattungsstudie 21.Dezember 12.00 Uhr (Quelle: Stadtplanungsamt)



Abbildung 14 - Verschattungsstudie 21. Dezember 15.00 Uhr (Quelle: Stadtplanungsamt)

Auch im März und September sind die Blockinnenbereiche am Morgen und am Nachmittag weitgehend verschattet.



Abbildung 15 - Verschattungsstudie 21. März/21. September 15.00 Uhr (Quelle: Stadtplanungsamt)

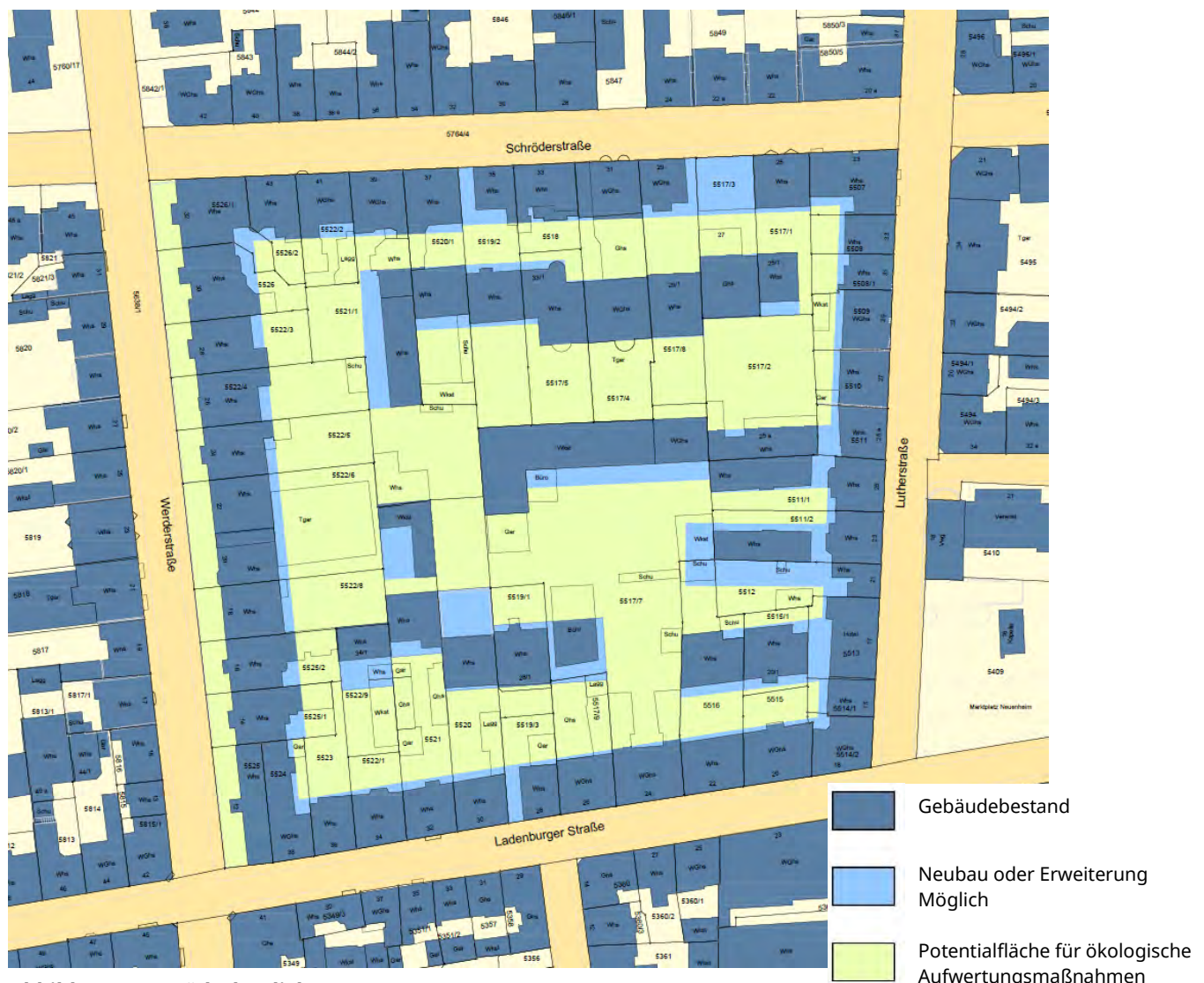
Nur Im Hochsommer beschränkt sich die Verschattung am Morgen und am Nachmittag auf die Blockrandbereiche, der Innenbereich des Quartiers zeigt sich ohne Verschattung.

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.

8.3 Ausgangssituation und Ziel der Planung

Das städtebauliche Konzept stützt sich in erster Linie auf die vorhandene Struktur, die durch den Bestand ablesbar ist. Der Geltungsbereich umfasst ein Quartier, welches durch eine vorwiegend gründerzeitliche Blockrandbebauung gefasst, und im Blockinnenbereich unterschiedlich stark bebaut ist.

Ziel ist es, die vorhandene historisch gewachsene Struktur weitestgehend zu erhalten und gleichzeitig den Blockinnenbereich für die Bewohner qualitativ durch eine in die Zukunft gerichtete Planung zu ordnen, um damit auch den Wohnstandort zu stärken.



Daher lassen sich die städtebaulichen Ziele nur umsetzen, wenn sie planungsrechtlich über die Festsetzungen in einem Bebauungsplan gesichert werden. Die Baufenster folgen einer klaren städtebaulichen Form, die in manchen Bereichen Erweiterungsmöglichkeiten für den Bestand vorsehen.

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) mit bauzeitlichen Einfriedungen geprägt wird. Diese Vorgartenzone ist als private Grünfläche auch weiterhin von Stellplätzen und baulichen Anlagen freizuhalten.

Mit Ausnahme der Werderstraße weist die Blockrandbebauung eine einheitliche vordere Bauflucht zur Straßenseite hin auf, die aus diesem Grund auch als Baulinie festgesetzt wird. In der Werderstraße prägen die rhythmisch sich wiederholenden Vorsprünge in Form von Erkern, Vorbauten und Balkonen das Straßenbild – dies soll auch in Zukunft so erhalten werden, daher sind diese mit einer Baulinie umfahren.

Das Blockinnere ist teilweise sehr stark verdichtet, Freiflächen sind in diesen Bereichen zwischen erster und zweiter Baureihe auf Grund starker Ansammlung von ergänzenden Baukörpern unterschiedlicher Nutzungen rar, daher leitet sich die Notwendigkeit ab, diesen Bereich gezielt zu steuern, dabei die vorhandenen Grünstrukturen zu sichern, neue Freiflächen zu ermöglichen und die Bebauung einer zielgerichteten städtebaulichen Ordnung zu unterziehen.

Der Begriff „doppelte Innenentwicklung“ prägt dabei das städtebauliche Konzept des Quartiersinnenbereiches. Damit wird das Ziel verfolgt, Flächenreserven im Bestand baulich sinnvoll zu nutzen, gleichzeitig aber auch urbanes Grün zu entwickeln, zu vernetzen und qualitativ aufzuwerten. Zielkonflikte zwischen baulicher und freiraumbezogener Entwicklung sind dabei nicht immer vermeidbar. Die Wohnnutzung soll gestärkt und qualitativ aufgewertet werden, der vorhandenen gewerblichen Nutzung Bestands- und Erweiterungsmöglichkeit gegeben, und gleichzeitig die von Baufenstern frei gehaltenen Freiflächen für die Nutzer erhalten und oder in Zukunft ökologisch aufgewertet werden. Der Schutz der bestehenden Bäume hat hohe Priorität und ist über die Baumschutzsatzung geregelt. 3 Baumstandorte werden zusätzlich planungsrechtlich über eine Baumerhaltungssignatur abgesichert, da diese für das städtebauliche Konzept in besonderer Weise prägend sind, die anderen Baumstandorte von Einzelbäumen oder Baumgruppen werden nachrichtlich in den Plan übernommen.

Die hintere Bauflucht der sogenannten ersten Baureihe (der Blockrandbebauung) wird durch die Baugrenze festgesetzt – sie ist weitestgehend durchgehend, es treten jedoch

wenige Versprünge in Werder- und Schröderstraße auf. Die hintere Baugrenze ermöglicht geringfügige Veränderungen und Erweiterungen von Balkonen und Anbauten, soll jedoch den daran anschließenden Freiraum zur Sicherung der Wohnqualität von neuer Bebauung und Versiegelung freihalten und eine Bewahrung beziehungsweise Schaffung von ökologisch und klimatisch wertvollen Grün- und Freiräumen mit Aufenthaltsqualitäten ermöglichen.

Einzelne Anbauten und Gebäude erhalten nach der Planung kein Baufenster mehr, haben aber weiterhin Bestandsschutz.

In diesem Fall wurde bei der Abwägung der Zielkonflikt zwischen dem Allgemeinwohl durch das formulierte Ziel einer städtebaulichen Planung im Sinne einer doppelten Innenentwicklung gegenüber dem Eigentumsrecht gemäß Artikel 14 Grundgesetz als gewichtiger gewertet.

Bestandsschutz bedeutet das Recht des Eigentümers einer ursprünglich legal errichteten, oder durch Baugenehmigung legalisierten baulichen Anlage (auch wenn sich die Rechtslage beispielsweise durch einen Bebauungsplan in der Zwischenzeit geändert hat und daher heute nicht mehr neu errichtet werden dürfte) diese zu erhalten, Instand zu setzen, zu reparieren oder zu modernisieren, sofern sich Standort und Kubatur sowie Nutzungsart nicht ändern.

Ebenfalls ein deutlicher **Zielkonflikt** stellt sich bei Gebäuden dar, die zwar durch Planeintrag unter Denkmalschutz stehen, und bei denen auch mit der Planung des Bebauungsplans das übergeordnete Ziel verfolgt wird, diese in ihrer Bausubstanz zu schützen und zu erhalten gegenüber der Tatsache, dass diese kein Baufenster mehr in der zukünftigen Planung des Bebauungsplanes erhalten. Hierbei handelt es sich nicht um den Konflikt zwischen denkmalrechtlichem und städtebaulichen Belang, da ein Denkmal in jedem Fall aus unterschiedlichen historischen Gründen zu erhalten ist. Ist jedoch ein Gebäude ohne Baufenster unabhängig davon, ob mit oder ohne Denkmaleigenschaft abgängig und nicht mehr zu halten (beispielsweise durch Alter, Befall von schädigenden Organismen, durch Urgewalten oder Katastrophen) so entspricht ein Ersatzbau an dieser Stelle nicht dem Ziel der städtebaulichen Planung. Begründet ist das darin, dass die dichte Bauweise aus der Gründerzeit nicht mehr den heutigen Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Besonnung und Belüftung) entspricht, weshalb in diesen Fällen der Belang der gesunden Wohn und Arbeitsverhältnisse wie auch der der doppelten Innenentwicklung im Sinne einer urbanen ökologischen Aufwertung und zum Wohle der Freiraumqualität gegenüber einem Neubau höher gewichtet wird als der private Belang des Eigentums.

Aus diesem Grund soll außerhalb der Baufenster der städtebauliche Missstand auch nicht durch Nutzungsänderung der Bestandsgebäude gefestigt oder verstärkt werden,

sondern gewünscht wäre bei Wegfall einer Nebennutzung vielleicht sogar ein Rückbau zur Aufwertung des gesamten Wohnumfeldes.

Ein weiteres wichtiges Ziel der Planung ist der Erhalt des Großbaumbestandes. So wurden einzelne Bäume exemplarisch als erhaltenswert festgesetzt, was in diesen Bereichen dann ein Baufenster nicht zulässt.

9. Baurecht

Das Plangebiet ist bislang planungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Bauvorhaben sind zulässig, wenn sie sich in den Rahmen der näheren Umgebung einfügen. Das bedeutet, dass Bauvorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

9.1 Vorliegende Baugenehmigungen

Im Plangebiet wurden in den letzten Jahren keine Baugenehmigungen erteilt, die nicht umgesetzt wurden.

9.2 Sicherung des bestehenden Baurechts und/oder Erweiterung

Bei Flurstücken, bei denen die Bestandsgebäude innerhalb eines Baufensters liegen, darf auch in Zukunft an dieser Stelle der Bestand umgebaut, saniert oder auch ein Neubau nach den Vorgaben des Bebauungsplanes errichtet oder aber die bestehende Nutzung geändert werden. Teilweise ist das Baufenster etwas größer als der Bestand, wenn aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle eine Erweiterung verträglich wäre.

9.3 Beschränkung des bestehenden Baurechts

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere was planungsrechtliche Regelungen der Gebäude und Nebengebäude und die Verbesserung der Freiflächensituation betrifft, entfallen in Teilbereichen bestehende Baurechte. Dies ist das Ergebnis eines umfassenden Abwägungsvorgangs unter Berücksichtigung aller in der Planung einzustellender privater und öffentlicher Belange. Dabei wurde teilweise der städtebaulichen Neuordnung unter der Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und dem städtebaulichen Ziel der „doppelten Innenentwicklung“ zur ökologischen Aufwertung dieses urbanen Gebietes Vorrang gegenüber den Eigentumsbelangen der betroffenen Grundstücksbesitzer eingeräumt. Auch die Belichtungssituation, die über das ganze Jahr simuliert wurde, zeigt deutlich den Einfluss der Dichte der Bebauung im Blockinnenbereich auf diesen Aspekt. Es gibt Flurstücke, bei denen nicht der komplette Bestand mit einem Baufenster versehen wurde. Hier gilt der Bestandsschutz und häufig zusätzlich der Denkmalschutz – ein

Neubau, eine Nutzungsänderung, eine Aufstockung oder wesentliche Vergrößerung, die über das übliche Maß einer notwendigen Modernisierung oder Reparatur des Bestandsgebäudes hinausgeht, entspricht nicht der Zielsetzung des Bebauungsplanes. Für den Bestandsschutz eines Gebäudes ist Voraussetzung, dass dieses entweder zum Zeitpunkt seiner Errichtung oder später dem materiellen Recht entsprochen hat und auch die Funktionalität des Gebäudes nach wie vorgegeben ist. Eine Nutzungsänderung fällt nicht unter den Bestandsschutz da nur die Bestandsnutzung d.h. die Funktion des rechtmäßig errichteten Gebäudes in seinen Bestandseigenschaften geschützt ist. Der übergreifende Bestandsschutz bedeutet bei einer notwendigen Modernisierungsmaßnahme, dass zwischen dem Bestand und den genehmigungsbedürftigen Folgemaßnahmen ein untrennbarer Funktionszusammenhang bestehen muss und es sich nicht um eine erhebliche Ausweitung durch die Folgemaßnahme handeln darf.

9.3.1 Grundstücke südlich der Schröderstraße

Die Planung sieht eine erste Baureihe entlang der Schröderstraße und eine hintere Baureihe mit dazwischenliegendem Freiraum vor:

- Schröderstraße 27: in der Planung ist für dieses Flurstück ein zusätzliches Baufenster entlang der Schröderstraße entsprechend der benachbarten Blockrandbebauung vorgesehen. Aus dem Grund dieser Neuordnung erhält ein Teil des heutigen Getränkehandels in der sogenannten 2. Baureihe kein Baufenster mehr zu Gunsten der Wohnqualität wie auch der Möglichkeit einer ökologischen Aufwertung der Freiflächen zwischen den Baufenstern.
- Schröderstraße 31: zwischen dem vorhandenen Wohn- und Geschäftshaus entlang der Schröderstraße und dem in 2. Reihe liegenden Wohnhaus befindet sich heute der eingeschossige Zwischenbau in dem sich aktuell ein Fahrradladen mit Reparaturwerkstatt befindet. Dieser Zwischenbaukörper bekommt zur Aufwertung der vorhandenen Wohnbebauung in Zukunft kein Baufenster mehr, sodass bei Wegfall der aktuellen Nutzung eine Umnutzung dem städtebaulichen Ziel einer ökologischen Aufwertung der Freiraumzone zwischen den Wohngebäuden entgegenstehen würde.
- Schröderstraße 33: Bei dem Wohngebäude entlang der Schröderstraße befinden sich auf der rückwärtigen Seite verschiedene Anbauten, von denen ein kleiner Bereich eines 1 geschossigen Anbaus nicht in dem Baufenster liegt und somit nur Bestandsschutz hat.
- Schröderstraße 37: entsprechend den Planungszielen für die Bebauung der südlichen Schröderstraße sind auch auf diesem Flurstück ein Baufenster für eine erste und eine zweite Baureihe vorgesehen – der Teil des Wohnhauses, der ent-

lang der westlichen Grundstücksgrenze an die Brandwand des direkten Nachbarn gebaut wurde, erhält in der Planung des Bebauungsplans kein Baufenster mehr um die beiden Baureihen zu Gunsten von Freiraumqualität voneinander zu trennen. Im Bereich südlich der hinteren Baureihe befindet sich auf dem Grundstück noch zusätzlich ein Schuppen und ein eingeschossiges Werkstattgebäude, welches in der Zukunft nur noch Bestandsschutz behält, da keine 3. Baureihe in der städtebaulichen Planung vorgesehen ist.

- Schröderstraße 39: aufgrund der geplanten Trennung von erster und zweiter Baureihe durch Freiraum erhält das an die östliche Grundstücksgrenze gebaute Wohnhaus entsprechend Schröderstraße 37 kein Baufenster mehr. Das quasi in 3. Baureihe im hinteren Garten vorhandene Wohnhaus bekommt wegen des schützenswerten Baumes kein Baufenster, es behält jedoch Bestandsschutz, so dass notwendige Instandhaltungsmaßnahmen oder Renovierungen möglich bleiben, eine Aufstockung oder Vergrößerung der Grundfläche jedoch nicht den Planungszielen entsprechen, sofern sie nicht für den funktionellen Fortbestand der Wohnnutzung notwendig sind.
- Schröderstraße 41: der denkmalgeschützte 4-geschossige Anbau an das Wohnhaus entlang der Schröderstraße befindet sich außerhalb des geplanten Baufensers, welches diesen Bereich frei von Bebauung sieht. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und ist daher zu erhalten, jedoch ist bei einem Abgang dieses Gebäudeteils an dieser Stelle auf Grund des Zieles der gesunden Wohnverhältnisse kein Neubau mehr zulässig. Ebenso ist in der städtebaulichen Planung für das vorhandene 1-geschossige Lagergebäude kein Baufenster vorgesehen. Die heutige Erdgeschossnutzung einer kleinen Bankfiliale macht das Vorhandensein eines Lagers nicht unabdingbar, es stammt vermutlich aus einer Zeit, in der die Erdgeschossnutzung ein Lager erforderte.

9.3.2 Rückwärtige Anbauten der Werderstraße

Die Planung sieht eine durchgehende hintere Bauflucht bei einer Tiefe von 16 m vor, und schließt damit an drei Gebäuden (Werderstraße 14, 24 und 30) unter Denkmalschutz stehende Anbauten und an einem Gebäude (Werderstraße 16) einen nicht denkmalgeschützten Anbau zu Gunsten einer klaren städtebaulichen Form nicht mit einem Baufenster ein. Der denkmalgeschützte Schuppen im Garten der Werderstr. 26 erhält kein zusätzliches Baufenster, da er ohnehin zu erhalten ist, sofern möglich. Im Falle eines Abgangs dieses denkmal- und bestandsgeschützten Schuppens ist an dieser Stelle kein Neubau über die Festsetzungen von Nebengebäuden hinaus mehr möglich.

9.3.3 Grundstücke nördlich der Ladenburger Straße

in diesem Bereich des Bebauungsplanes ist die Bebauung im rückwärtigen Bereich des Blockrandes sehr dicht, der Grad der Versiegelung sehr hoch und das Ziel ist eine gezielte Steuerung der Entwicklung im Sinne der Aufwertung beziehungsweise Schaffung von Freiflächen zwischen erster und zweiter Baureihe. Auch drei denkmalgeschützte Anbauten liegen außerhalb des Baufensters. Da man in der heutigen Zeit nicht mehr so dicht wie in der Gründerzeit baut, um den gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen im Sinne von Belichtung, Belüftung und auch Freiraumqualität Rechnung zu tragen, wurde die hintere Bauflucht für eine Gebäudetiefe von 13 Metern festgesetzt.

- Ladenburger Straße 34/1: Das Wohngebäude, welches in 2. Baureihe von der Ladenburger Straße 34 liegt, bekommt gemäß der durchgängigen Baufenstertiefe des Blockinnenbereiches ein deutlich größeres Baufenster mit einer Tiefe von 14 Metern. Das im Zwischenbereich liegende Werkstattgebäude das sich entlang der östlichen Brandwand zum Nachbarn erstreckt hat den erläuterten Bestandsschutz, erhält jedoch kein Baufenster mehr im Bebauungsplan. Eine Umnutzung zu Wohnzwecken ist aus genannten Gründen in diesem Bereich nicht erwünscht.
- Ladenburger Straße 32: dieses Flurstück erstreckt sich sehr in die Tiefe, weshalb als Ausnahme ein drittes Baufenster auf dem Grundstück ausgewiesen ist. Dies ist der Fall, da das hinterste Baufenster bei dem städtebaulichen Entwurf ebenso wie das in der Flucht verlaufende hintere Baufenster der Schröderstraße 39 quasi als 2. Baureihe der Werderstraße zu sehen ist. Die Geschäftshäuser und Garagen zwischen erster und 2. Baureihe erhalten zu Gunsten der Freiflächenqualität keine Baufenster. Dieser Bereich ist ohnehin fast vollständig versiegelt und eine Entsiegelung zu Gunsten der kleinklimatischen Aufwertung für Mensch und Tier ebenso wie zu Aufenthaltszwecken ist Ziel dieser Planung.
- Ladenburger Straße 30: die ebenso große Flurstückstiefe wie bei dem westlichen Nachbarn rechtfertigt ein tieferes Baufenster für einen Anbau an die zweite Baureihe zu Gunsten einer barrierefreien Wohnnutzung. Dieser Baukörper ist bereits genehmigt, auf die Nachbarbebauung ist keine negative Auswirkung zu erwarten (Brandwand im Westen, im Osten unverbaubare Freifläche). Kein Baufenster erhält wie auch bei der Ladenburger Straße 24 der denkmalgeschützte Lageranbau an das Vorderhaus, der sich entlang der östlichen Grundstücksgrenze befindet. Eine über den Bestandsschutz des Lagers hinausgehende Veränderung im Sinne von Umnutzung oder Vergrößerung der Bestandskubatur wie auch Aufstockung entspricht nicht dem Ziel des Bebauungsplans.
- Ladenburger Straße 26: Das ursprünglich als Tanzsaal, Restaurant und später als Kinosaal genutzte Geschäftshaus zwischen vorderer und hinterer Baureihe wird

heute zu Geschäftszwecken genutzt – es befindet sich derzeit im EG des Vorderhauses ein „second hand“ Laden, dessen Räumlichkeiten sich bis in die Tiefe erstrecken. Dieser Zwischenbaukörper erhält ebenso wie das angrenzende Lagergebäude bei der zukünftigen Planung kein Baufenster mehr, da die fast vollständige Überbauung des Grundstückes nicht den Zielen der Planung entspricht. Jegliche bauliche- oder Nutzungsänderung sollte nur zu Gunsten einer Entsiegelung und somit Aufwertung der benachbarten Wohn- und Bürogebäude des Flurstückes aber auch der Nachbarschaft auf Grund der aktuellen „Hitzeinsel ohne Abkühlungspotential“ erfolgen.

- Ladenburger Straße 24: Das sehr große gemischt genutzte Flurstück hat im Blockinnenbereich mehrere denkmalgeschützte Gebäude und Gebäudeteile, die im Sinne einer Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse für den Fall eines Abgangs des Bestandsgebäudes auf Grund der vorhandenen Dichte und Versiegelung bei Neuplanung kein Baufenster mehr bekommen. Hier wird der öffentliche Belang der doppelten Innenentwicklung zu Gunsten einer ökologischen Freiraumaufwertung gegenüber dem Belang des Eigentumsrechts höher gewertet. Der an dieser Stelle bestehende sogenannte Handwerkerhof soll (gemäß den Ausführungen zu den im Folgenden in Kapitel 11 beschriebenen Textfestsetzungen) die Möglichkeit bekommen, erhalten und in angemessener Form auch erweitert werden zu können. Die Situation ist die städtebauliche Fassung eines gewissermaßen halböffentlich zugänglichen versiegelten Hofes, der durch seine Lage im Quartier dem städtebaulichen Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ Rechnung trägt. Anders als bei anderen Handwerksbetrieben im Quartier hat die Bebauung wie auch gut in der Verschattungsstudie (siehe Kapitel 8.2) und im städtebaulichen Konzept (siehe Kapitel 8.3) zu sehen ist, einen vergleichsweise großen Abstand zu den Wohnbebauungen. Somit ist durch den Fortbestand keine Verschattung der umliegenden Wohngebäude gegeben und auch mit begrenzten Erweiterungen keine schwerwiegende Verschattung in Zukunft zu erwarten.

9.3.4 Gebäude im rückwärtigen Bereich der Lutherstraße

Die Planung trägt der Situation vor Ort in dem Bereich mit recht dichter Bebauung und relativ wenig Freifläche und Belichtungsmöglichkeit für einzelne Gebäudeteile zu Gunsten einer doppelten Innenentwicklung Rechnung.

- Lutherstr. 21: Bei der zukünftigen Planung wird das vorhandene Wohnhaus in zweiter Reihe der Haus Nummer 21 zu dem Bestandsschutz kein Baufenster mehr erhalten und dafür die vorhandenen Gebäude eine Aufwertung im Falle eines Wegfalls des Hinterhauses erlangen.

- Schröderstraße 25 a: Für den gesamten Blockinnenbereich wurde eine Baufens-
tertiefte von 14 Metern festgelegt, daher liegt das Bestandsgebäude entlang der
südlichen Flurstücksgrenze nicht komplett innerhalb des Baufensters, besitzt
aber für die Gebäudeteile außerhalb des Baufensters zumindest Bestands-
schutz.
- Lutherstr. 29: Das denkmalgeschützte Werkstattgebäude überbaut den rückwärtigen
Freiraum des Mehrfamilienwohnhauses zu großen Teilen. Durch Bestands-
und Denkmalschutz wird die Fortführung des Gewerbes an dieser Stelle gewähr-
leistet, bei Aufgabe des Betriebes entspricht jedoch weder ein Umbau noch eine
Nutzungsänderung der Bebauungsplanung, um die vorhandene Wohnnutzung
ökologisch im Sinne einer doppelten Innenentwicklung aufzuwerten.

Teil A – Begründung einzelner Festsetzungen und sonstiger Planinhalte des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)

10. Art der baulichen Nutzung

10.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) (§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

(1) Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften so-
wie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind nur im EG allgemein zulässig

*(2) Ausnahmsweise können nach § 4 Absatz 3 BauNVO im Blockinnenbereich zugelassen
werden:*

- Gebäude für Anlagen für sportliche Zwecke

*(3) Folgende Nutzungen, die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären
werden ausgeschlossen:*

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen der Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(4) Folgende Nutzungen, die nach § 13a BauNVO zulässig wären, werden ausgeschlossen:

- *Ferienwohnungen*

Die Festsetzungen in diesem Abschnitt betreffen die allgemeinen Wohngebiete WA 1 als auch WA 2, Differenzierungen in den einzelnen Gebieten sind den folgenden Unterpunkten zu entnehmen.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen, Analysen und Erwägungen rechtfertigen, einen großen Teil des Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen, da zum einen die Wohnnutzung die Hauptnutzung im Gebiet darstellt, und es zum anderen in diesem Bereich des Plangebiets bereits Nutzungen gibt, die über den Charakter eines reinen Wohngebiets (WR) hinausgehen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe. Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke fügen sich in den Gebietscharakter ein und sind allgemein zulässig in einem allgemeinen Wohngebiet.

Um die Wohnnutzung als Hauptnutzung zu sichern, werden Anlagen für gesundheitliche Zwecke wie Massage- und Physiotherapiepraxen auf das Erdgeschoss beschränkt

Gebäude für Anlagen für sportliche Zwecke sind im Blockinnenbereich gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern diese - auch wegen des benötigten Parkraumbedarfs - nicht zu Lasten der vorhandenen Wohnnutzung gehen.

Die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden in diesem Bereich ausgeschlossen, um die Wohnnutzung vor Beeinträchtigungen durch andere Nutzungen zu schützen und weil in der baulichen Bestandssituation, die mit dem Bebauungsplan gefestigt wird, kein Entwicklungspotential für diese Nutzungen gesehen wird. Die hohe Dichte im Quartier spricht gegen Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Verwaltungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes könnten die vorhandene Wohnnutzung verdrängen und auch der damit verbundene neu entstehende Verkehr hätte negative Auswirkungen.

Mit Ausnahme des Beherbergungsgewerbes sind oben genannte Nutzungen zudem im Bestand nicht gebietstypisch und würden eine Verdrängung der zu stärkenden Wohnnutzung bewirken.



Abbildung 18 - Hotelstandorte im Zentrum von Neuenheim – (GTIS Stadt Heidelberg)

Im Quartier ist in der Lutherstraße bereits ein Hotel vorhanden, aber es gibt auch in nächster Nähe in der Rahmengasse ein weiteres, und ein drittes Hotel wurde aktuell Ecke Brückenstraße, Ladenburger Straße saniert und durch einen Anbau deutlich vergrößert – die Zulässigkeit weiterer Beherbergungsbetriebe widerspricht dem Ziel die Wohnnutzung zu stärken, da durch einen Hotelneubau Wohnnutzungen verdrängt würden.

Ferienwohnungen sind gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 13a BauNVO allgemein zulässige Nutzungen des WA – diese sollen aber zur Sicherung des Wohnraumbestands, damit dieser durch Ferienwohnungen nicht fehlgenutzt wird, ausgeschlossen werden.

10.1.1 WA 1 – östliche Werderstraße

(1) *Folgende Nutzungen, die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären werden ausgeschlossen:*

- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.*

Die städtebauliche Konzeption sieht auf Grund des Gebietscharakters in dem WA 1 eine gewisse räumliche Beschränkung der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben vor. Diese in WA1 ausgeschlossenen Betriebe können in den nahegelegenen Geschäftsstraßen des Quartiers (Ladenburger Straße, Schröderstraße und Lutherstraße) angesiedelt werden

10.1.2 WA 2 – Schröderstraße, Lutherstraße, Ladenburger Straße

- *Zulässig ist die gesamte Nutzung des Erdgeschosses für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.*

- *Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.*

Gemäß der zuvor beschriebenen städtebaulichen Konzeption ist im Bereich des WA 2 die Unterbringung von nicht störendem Gewerbe und Handwerk einschließlich der freien Berufe in der Erdgeschoßzone zulässig, sofern die Wohngebietsverträglichkeit nicht in Frage gestellt werden muss. Die Bestandssituation bildet deutlich ab, dass in den Geschäftsstraßen Ladenburger Straße, Schröderstraße und Lutherstraße nur vereinzelt Wohnnutzung in den Erdgeschossen vorhanden ist, da hier - im Gegensatz zum WA 1 - keine Vorgartenzonen zum Straßenraum vorhanden sind, die eine Abschirmung von Einblicken und Lärm bieten könnten.

10.2 Besonderes Wohngebiet - Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (WB) (§ 4a BauNVO)

(1) Zulässig sind

- *Wohngebäude*
- *Läden, Schank- und Speisewirtschaften*
- *sonstige Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

(2) Folgende Nutzungen, die nach § 4a Absatz 2 und 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen:

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Geschäfts- und Bürogebäude*
- *Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung*
- *Vergnügungsstätten*
- *Tankstellen*

(3) Folgende Nutzungen, die zulässig wären, werden ausgeschlossen:

- *Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO*
- *bordellartige Betriebe oder Bordelle als sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 4a Absatz 2 Nummer 3*

(4) Gemäß § 4a Absatz 4 Nummer 1 BauNVO ist oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnnutzung zulässig.

Das besondere Wohngebiet im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches soll das bestehende Quartier, das sich durch die gewachsene Gemengelage von vorhandener Wohnnutzung und wohnverträglichen gewerblichen und anderen Nutzungen charakterisieren lässt, planungsrechtlich sichern, und im Sinne der Wohnnutzung fortentwickeln. Für die Geschosse oberhalb des Erdgeschosses ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig,

durch diese Einschränkung soll ein Verdrängungsdruck auf die zu stärkende Wohnnutzung abgewendet werden.

Kriterium für die gewählte Nutzungsart ist die tatsächlich vorhandene Mischung der Nutzungsart bei relativ hoher Dichte und Vorherrschen der Wohnnutzung.

Die nach § 4a Absatz 2 und 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und auch Ferienwohnungen werden ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten werden im besonderen Wohngebiet ausgeschlossen, um den Charakter des Ortskerns nicht negativ zu prägen und einem Attraktivitätsverlust dieses Bereiches entgegen zu wirken. In dieser zentralen Geschäftslage wäre zudem durch eine Verdrängung der einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses durch Einschränkung der Angebotsvielfalt gegeben, was verhindert werden muss.

Bordellartige Betriebe und Bordelle sind im Besonderen Wohngebiet als mit der Wohnnutzung nicht vereinbare gewerbliche Nutzungen nicht zulässig.

Mit dem Ausschluss von Nutzungen in den Plangebietten werden in Bezug auf die Art der Nutzung zum Teil bestehende Baurechte entzogen (unter anderem Ferienwohnungen, Bordelle, Beherbergungsbetriebe), dies ist aber unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele und dem Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt. Die Ziele des Bebauungsplans das Wohl der Allgemeinheit zu schützen und durch die Festsetzungen eine Stärkung der Wohnnutzung zu erreichen, den Schutz vor Verdrängung der Wohnnutzung und die Gefahr eines Trading Down-Effektes zu vermeiden, rechtfertigen diese Einschränkung des grundrechtlich geschützten Eigentums.

11. Textliche Festsetzung (TF) (§ 1 Absatz 10 BauNVO)

- *Auf dem Flurstück 5517/7 befinden sich sonstige Gewerbebetriebe wie eine Schreinerei, eine Kfz-Werkstatt und eine Schlosserei. Gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO ist eine Erweiterung und / oder Erneuerung dieser Betriebe und ihrer baulichen Anlagen allgemein zulässig.*

Die bestehenden Handwerksbetriebe (Kfz-Werkstatt, Schlosserei und Schreinerei) werden, obwohl sie wohngebietsuntypisch sind, nicht als gravierender Störfaktor gesehen. Besonders der Aspekt der „Stadt der kurzen Wege“ ermöglicht durch die Durchmischung auch beispielsweise mobilitätseingeschränkten Bürgern innerhalb des Stadtteils diese Gewerbebetriebe in Anspruch nehmen zu können. Mit dieser textlichen Festsetzung wird den vorhandenen Handwerksbetrieben ein Weiterführen ihres Gewerbes mit Erweiterungsflächen ermöglicht.

Die vorhandenen Nichtwohnnutzungen bestimmen entscheidend den Gebietscharakter mit, und werden durch die Wahl der Nutzungsart gesichert. Hierfür und zur Bewahrung des Gebietscharakters wird die Festsetzung nach § 1 Absatz 10 BauNVO gefasst, die den Fortbestand durch Erweiterungs- und Erneuerungsmöglichkeiten bei Erhalt der Wohnnutzung sichern sollen.

12. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 BauGB)

12.1 Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Absatz 1 Nummer 1, § 18 BauNVO)

- *Die zulässige Traufhöhe im Quartiersinnenbereich ist auf mindestens 6 und maximal 9 Meter über OK (Oberkante) der Gehwege der angrenzenden Straßen festgesetzt.*

Die Urbanität des Stadtquartiers und der Charakter der vorhandenen Bebauung soll durch diese Festsetzung planungsrechtlich auch für die Zukunft gesichert werden. Zudem wird mit dieser Vorgabe dem starken Wohnraumbedarf Rechnung getragen und eine dichtemäßig nicht adäquate „zu niedrige“ Bebauung der Freiflächen mit Gebäuden oder Anbauten verhindert. Eine höhere Bebauung soll aufgrund des Bestands der Blockrandbebauung nicht erfolgen, damit die Bebauung des Quartiersinnenbereiches nicht über den Bestand der straßenraumbegleitenden geschlossenen Blockrandbebauung hinausragt.

- *Für die straßenbegleitende Blockrandbebauung in der Ladenburger-, Schröder-, und Lutherstraße sind für die zulässigen Traufhöhen mindestens 10 Meter und maximal 13 Meter über OK Gehwege der angrenzenden Straßen festgesetzt.*
- *Für die straßenbegleitende Blockrandbebauung Werderstraße Nummer 12-32 betragen die zulässigen Traufhöhen mindestens 14 Meter und maximal 16 Meter über OK Gehwegkante.*

Die Festsetzung für die Traufhöhe der Blockrandbebauung geht von der Höhe der ortstypischen Umgebungsbebauung aus. In der Analyse wurde ein durchschnittlicher Bereich mit Maximal- und Minimalmaßen herausgearbeitet. Gebäude, die sich als Einzelfall nicht innerhalb dieses Bereiches befinden, werden nicht berücksichtigt, da sie maßstabssprengen sind.

13. Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist per Planeinschrieb festgesetzt.

13.1 Offene Bauweise (§ 22 Absatz 2 BauNVO)

- *Im Blockinnenbereich des Besonderen Wohnens (WB) sind in der offenen Bauweise Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig*

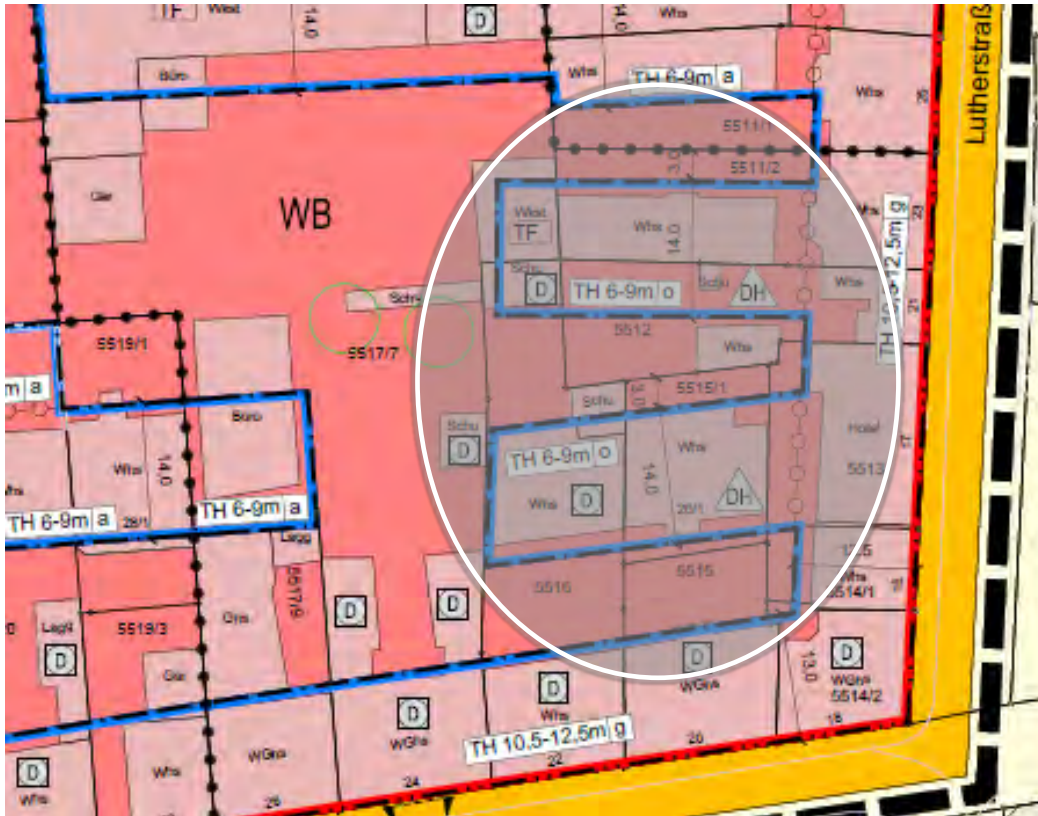


Abbildung 19 - Offene Bauweise im WB

Die beiden Baufenster im südöstlichen Blockinnenbereich des WB setzen weitestgehend den Bestand fest. Die Baufenster im Innenbereich werden mit dem Baufenster entlang der Lutherstraße verbunden, da in diesem Bereich städtebaulich zwar eine Fuge gewünscht ist, die aktuelle Bestandssituation aber so eng ist, dass eine sinnvolle Abgrenzung nicht möglich erscheint. Die Abstandsflächen sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

13.2 Geschlossene Bauweise (§ 22 Absatz 3 BauNVO)

- Im WA 1 und WA 2 ist für die Blockrandbebauung geschlossene Bauweise festgesetzt.
- Im WB ist für die Blockrandbebauung geschlossene Bauweise festgesetzt.

Es handelt sich bei dieser Festsetzung um das Festschreiben des Bestands mit Ausnahme weniger Baulücken im Bestand, die bei baulichen Veränderungen im Sinne einer geschlossenen Straßenfront zu schließen sind. Durch die Anordnung der Bebauung

entlang der Straße wird das städtebauliche Ziel eines geschlossenen Blockrandes verfolgt, welches den Charakter des Ortsbildes in diesem Bereich stärkt und weiterverfolgt.



Abbildung 20 - Ladenburger Straße 28 und 30
(Foto Stadtplanungsamt)

In der Ladenburger Straße zwischen Haus Nummer 28 und 30 ist eine Hofeinfahrt die der Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe dient. Die Planung sieht ein Schließen der Bebauung mit Hilfe einer vorderen Baulinie und einem durchgehenden Baufenster vor, um den geschlossenen Blockrand wiederherzustellen. Die Erschließung kann auch mittels einer Durchfahrt, wie bei den benachbarten Grundstücken gesichert werden. Haus Nummer 30 hat eine Brandwand, somit wäre bei einem eventuellen Neubau der Hausnummer 28 ein Schließen der Baulücke möglich.



Abbildung 21 - Schröderstraße 35 und Brandwand der Schröderstraße 37 (Foto Stadtplanungsamt)

In der Schröderstraße ist der Blockrand an zwei Flurstücken unterbrochen – zwischen Haus 35 und 37 und ebenso zwischen 25 und 29, wobei hier die Nummer 27 nach hinten versetzt ist. In beiden Fällen ist das städtebauliche Ziel die Bebauung entlang der Straße zu schließen und die Erschließung der hinteren Baureihe durch eine Zufahrt zu sichern.



Abbildung 22 - Schröderstraße 27 (Foto Stadtplanungsamt)

13.3 Abweichende Bauweise (§ 22 Absatz 4 BauNVO):

- *Die abweichende Bauweise gilt für Baufenster im WA 2 und für die Baufenster, die sowohl im WA 2 als auch im WB liegen. Die abweichende Bauweise ist entsprechend der geschlossenen Bauweise, jedoch ohne die beidseitige Grenzanbaupflicht bei den Kopfgebäuden der Häuserzeile auszuführen.*

Im Geltungsbereich gibt es insgesamt vier Baufelder im Blockinnenbereich, die mit abweichender Bauweise festgeschrieben sind. In drei der Baufenster erstrecken sich die Gebäude in Ost-West-Richtung und die Wohnungen sind in Nord-Süd-Ausrichtung errichtet worden. Innerhalb der Baufenster gibt es auf Grund der Bestandssituation einen Versatz in Nord-Südrichtung. In der abweichenden Bauweise sind Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50 Meter zulässig.

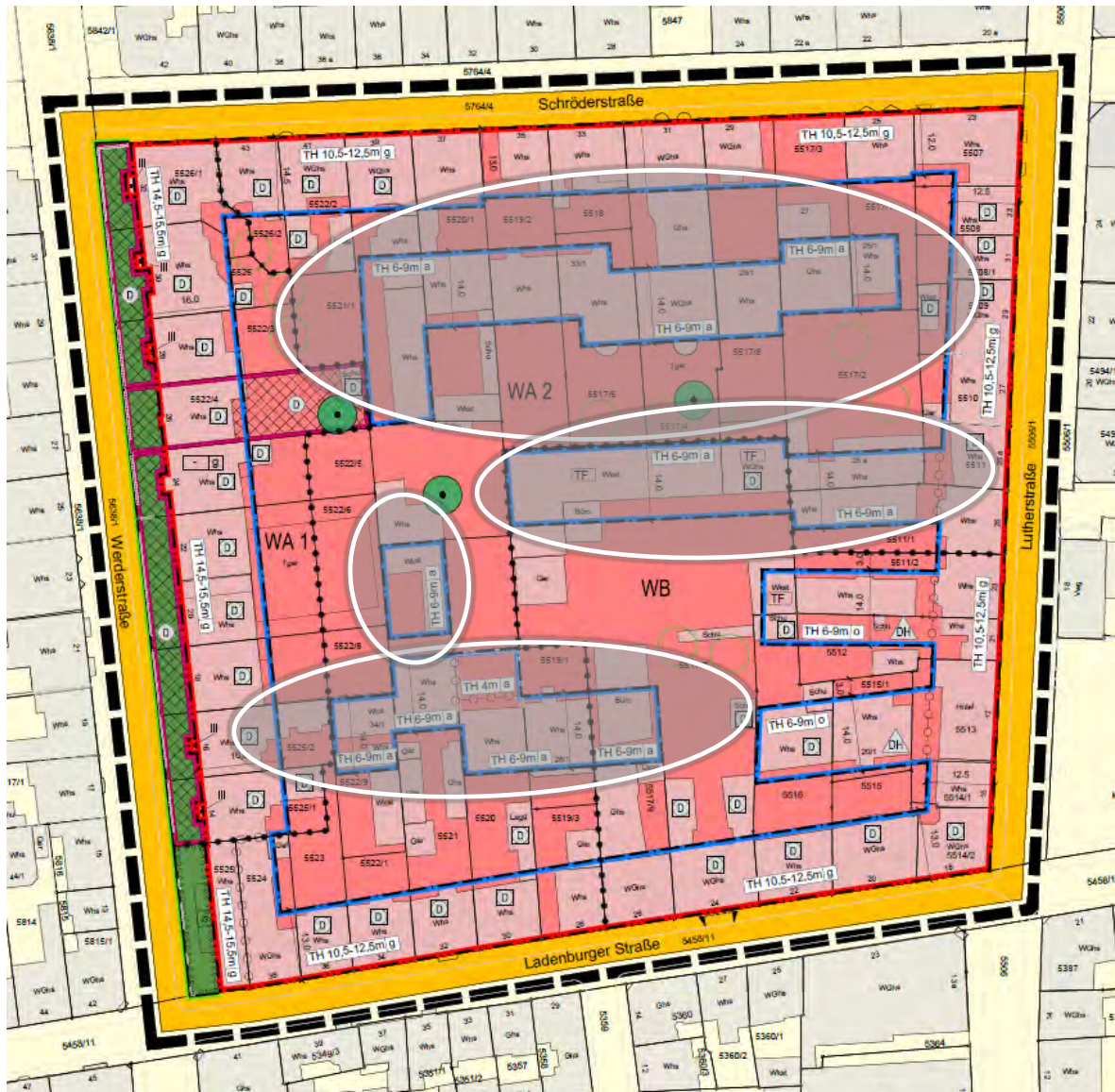


Abbildung 23 - Baufelder im Blockinnenbereich mit abweichender Bauweise

14. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
- Die Baufenster werden zum Straßenraum mit einer Baulinie begrenzt.
Die Baulinie darf mit untergeordnetem Bauteil (Erker, Balkon, Vorbau) ab einer lichten Höhe von 3,50 Metern über Gehwegkante in einer Breite von maximal 5 Metern, jedoch weniger als ein Drittel der Straßenfassade je Gebäude und einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern überschritten werden.
- Tiefgaragen von Neubauten dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden, jedoch nicht in den Flächen, die als Gesamtanlage dem Denkmalschutz unterliegen.

- *Im Plangebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen zu den Hofseiten durch Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,00 m zugelassen werden.*

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen sind im Plangebiet die Grundflächen nur durch Baufenster und nicht zusätzlich durch Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die eingetragenen Baufenster orientieren sich weitgehend am Bestand.

In der Regel sind die Baugrenzen etwas größer als der Bestand gefasst, somit erhalten diese Bestandsgebäude Entwicklungspotentiale über den Plan, sofern der Bestand noch nicht die maximale Grundstücksausnutzung erreicht hat.

Die Baufenster im Quartiersinnenbereich erhalten, einheitlich eine zulässige Maximaltiefe von 14 m. Im Blockrand orientiert sich die zulässige Maximaltiefe am Bestand – so ist für die Blockrandbebauung in der Ladenburger Straße eine maximale Bautiefe von 13,00 Meter festgesetzt., in der Schröderstraße beträgt die maximale Bautiefe 14,50 Meter. In der Werderstraße ist in Anlehnung an den denkmalgeschützten Bestand 16 Meter als maximale Bautiefe festgesetzt, in der Lutherstraße wird die maximal zulässige Bautiefe auf 12,5 Meter festgesetzt.

15. Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)

- *15% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen*
- *Je 200 Quadratmeter nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist jeweils ein großkroniger, standortgerechter und möglichst gebietsheimischer Baum anzupflanzen*
- *Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig*

Die Freiflächen im Blockinnenbereich sollen zur Stärkung der vorhandenen Wohnnutzung und um eine bessere Aufenthaltsqualität zu erreichen, mehr Grünflächen aufweisen und geringer versiegelt werden.

Das gärtnerische Anlegen von Grünvolumen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dieses relativ dicht bebauten städtischen Quartiers wirkt sich kleinklimatisch gerade in den heißen Sommermonaten positiv für die Bewohner aus. *So sind die unversiegelten und begrünten Freiflächen ein wichtiger Bestandteil für die nächtlich entstehende Kaltluft, um dem hohen Wärmespeichervermögen der Bebauung und der umgebenden Straßen entgegenwirken zu können. Durch die Verdunstung in diesem Bereich wird einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit beigetragen und gleichzeitig durch den Pflanzenbewuchs eine Verbesserung der Luftqualität durch die Filterung von Staub erzielt*

Durch den voranschreitenden Klimawandel ist es in erster Linie wichtig, dass eine Gehölzart gewählt wird, die unter den klimatischen und örtlichen Bedingungen auch langfristig gut wachsen und gedeihen kann. Gleichzeitig sollte es Ziel sein, vor allem heimische Baumarten zu verwenden.

15.1 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Absatz 1 Nr.4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)

- *Nebenanlagen (Geräteschuppen, Gartenhäuschen, Unterstände für Müll und Fahrzeuge) sind auf den Freiflächen, die nicht im Vorgartenbereich liegen, auch außerhalb der Baufenster zulässig. Die Nebenanlage muss sich der Hauptanlage in der Grundfläche und Höhe deutlich unterordnen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf die Erdgeschosshöhe der angrenzenden Hauptanlagen nicht überschreiten. Bei mehreren Nebenanlagen darf insgesamt maximal 5 % der Grundstücksfläche und in Summe nicht mehr als eine Grundfläche von 20 Quadratmetern mit Nebenanlagen überstellt werden.*
- *PKW-Stellplätze sind in der Vorgartenzone allgemein nicht zulässig.*
- *Es ist lediglich eine Grundstückszufahrt pro Grundstück in einer maximalen Breite von 3,5 Metern zulässig. Zuwegungen und Versiegelungen sind insgesamt auf maximal ein Drittel der Freifläche zu beschränken. Garagen- und Tiefgaragenzufahrten sind durch ein Tor zum Straßenraum zu schließen.*

Mit der geregelten Zulässigkeit von Nebenanlagen soll in dem gewachsenen Gebiet den bereits vorhandenen Nebenanlagen Rechnung getragen werden.

Zu Gunsten der Wohnnutzung ist daneben der teilweise stark verdichtete Blockinnenbereich bei baulichen Änderungen neu zu ordnen. Dabei genießt jede rechtmäßig vorhandene bauliche Anlage Bestandsschutz.

Bei den Zuwegungen geht es um den Erhalt und das Pflegen des zur Entstehungszeit (Gründerzeit) konzipierten grünen Charakters der Vorgärten in der Werderstraße. Aus diesem Grund sind hier auch keine baulichen Anlagen zulässig. Die Beschränkung auf eine Grundstückszufahrt ist auch darin begründet, dass bei mehreren Einfahrten weitere öffentliche Parkplätze wegfallen, zudem bedeuten zu viele Gehwegüberfahrten auch immer eine erhöhte Gefährdung der Fußgänger.

Um den geschlossenen Charakter des Blockrands nicht durch große Öffnungen von Garagenzufahrten zu unterbrechen sind an Öffnungen Tore festgesetzt.

15.2 Private Grünfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 sowie 25 a und b BauGB)

- *Die privaten Vorgärten in der Werderstraße sind gärtnerisch gemäß dem Duktus der gründerzeitlichen Vorgartenzonen mit einem straßenraumwirksamen Grünvolumen zu erhalten, zu gestalten und zu pflegen. Mindestens 30 % der Fläche sind mit Sträuchern, Hecken und Bäumen anzulegen*

- *Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig*

Ziel ist es, den auch bereits in den Baufluchtenplänen der Gründerzeit formulierten Bereich einer Vorgartenzone zu Gunsten der Wohnnutzung und des Allgemeinwohls im öffentlichen Raum zu erhalten und gärtnerisch zu gestalten.

Im öffentlichen Raum ist keine Möglichkeit gegeben Bäume zu pflanzen. Daher ist der auch in den Straßenraum wirkende Charakter des Grünvolumens der privaten Vorgärten von großer Bedeutung.

Rasen-, Kies- oder Schotterflächen zählen nicht zu dem festgesetzten Grünflächenanteil.

16. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB) sowie zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Absatz 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

- *Flachdächer von Neubauten im Blockinnenbereich des Geltungsbereiches sind dort wo keine Photovoltaikanlagen, Anlagen für Solarthermie, Technikaufbauten und Dachüberstände sind – extensiv zu begrünen.*
- *Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 1 Meter durchwurzelbarem Bodenaufbau zu überdecken und intensiv zu begrünen.*
- *Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchten mit einer nach unten gerichteten Lichtabstrahlung zu verwenden. Der Lichtpunkt ist so niedrig wie möglich zu halten. Eine bedarfsorientierte Beleuchtung, das heißt in späten Nachtstunden deutlich reduzierte Beleuchtung ist anzustreben.*
- *10% der Außenwandflächen auf der straßenabgewandten Seite beziehungsweise im Blockinnenbereich sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.*
- *Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten ist.*

Um die ökologischen Defizite durch weitere Versiegelung zu minimieren, ist auf Flachdächern eine extensive und auf Tiefgaragen eine intensive Begrünung vorgesehen. Neben positiven Wirkungen auf das Stadtbild und die Tierwelt sind hier ein verzögerter Regenwasserabfluss sowie positive Effekte auf das lokale Kleinklima zu nennen.

Die Überbauung der Tiefgaragen erfordert eine hinreichend starke Substratschicht, um das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu gewährleisten.

Die Vorgaben zur Außenbeleuchtung dienen dem Insektenschutz. Der Beleuchtungskörper muss so abgeschirmt sein und montiert werden, dass kein Licht in oder oberhalb der Horizontale abgestrahlt wird.

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung von Neubauten soll eine Erhöhung des Grünanteils in diesem dichtbebauten Gebiet gewährleisten. Damit gehen auch positive Auswirkungen auf das Kleinklima **durch Ausgleich von Temperaturextremen und eine Reduktion der innerstädtischen Wärmebelastung** einher. **Wärmeinsel im Quartier können reduziert und die Luftfeuchtigkeit und Luftkühlung erhöht werden. Wichtig ist auch die Staubfilterung und -bindung durch Fassadenbewuchs neben der Erhöhung der Habitats- und der Artenvielfalt.**

Mit der Festsetzung, dass PKW-Stellplätze, Wege und sonstige befestigte Flächen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen sind, soweit dem nicht Belange des Bodenschutzes entgegenstehen, sollen die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch die Versiegelung gemindert werden.

Eine höhere Versiegelung der Freiflächen im Bereich der Hausgärten im Blockinnenbereich würde zu Lasten dieses sehr dicht bebauten städtischen Bereiches gehen und nicht zuletzt auch kleinklimatisch zu einer spürbaren Erhitzung in den Sommermonaten führen.

16.1 Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

- *Im Bereich des WA 1 ist für die Vorgärten eine private Grünfläche mit einer Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt*
- *Auf dem Flurstück 5525 (Werderstraße 12) ist eine private Grünfläche mit einem Pflanzgebot festgesetzt*
- *Vegetationsbestände sind dauerhaft zu erhalten und, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, vor schädlichen Einflüssen zu bewahren*

Mit dem Erhalt der Bäume und Sträucher im Bereich der Vorgärten in der Werderstraße soll die städtebauliche Qualität eines grünen Straßenzuges für die direkten Anwohner, wie auch für den Stadtteil insgesamt erreicht werden.

Für das Flurstück 5525 (Werderstraße 12) ist eine private Grünfläche mit einem Pflanzgebot festgesetzt, um ein durchgängiges Grünvolumen in dem kompletten Straßenzug der Werderstraße zu bekommen. Aktuell ist der Vorgarten dieses Gebäudes stark versiegelt und weist Stellplatzflächen auf. Bei einem Neubau an dieser Stelle, sind die Vorgartenflächen an den Standard in diesem Straßenzug anzupassen.

Großkronige Bäume sind unter dem Aspekt des Erhaltens einer gewachsenen Nahrungsquelle sowie eines Lebensraums für Kleinstlebewesen, Insekten und Vögel möglichst von Baumaßnahmen zu verschonen. Um diese Bäume zu erhalten wurden 3 besonders herausragende Bäume zum Erhalt festgesetzt.

17. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Absatz 4 BauGB, § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW))

17.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Absatz 1 Nr.1 LBO BW)

17.1.1 Dächer / Dachform / Dacheinschnitte / Dachaufbauten

- *Dachform und Dachaufbauten der straßenbegleitenden Blockrandbebauung sind den historischen Vorbildern in der Umgebung anzupassen.*
- *Flachdächer sind nur im Blockinnenbereich zulässig.*
- *Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.*
- *Bei der Blockrandbebauung sind Dacheindeckungen in ortsüblichen Materialien und Farben (rot, braun, schwarz) auszuführen.*
- *Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster dürfen in Summe maximal die Hälfte der Gebäudelänge in Anspruch nehmen.*
- *Die Anordnung der Dachaufbauten und Dachflächenfenster soll mit der Fassadengliederung korrespondieren.*
- *Dacheinschnitte zum öffentlichen Raum sind unzulässig.*
- *Bei der Anordnung von zwei Gauben Reihen müssen die Gauben der oberen Reihe mittig über denen der unteren Reihe liegen, und kleiner als diese sein.*
- *Gauben und Dachflächenfenster müssen vom First einen Mindestabstand von 0,5 Metern und von der Traufe von 0,8 Meter (gemessen bis zur Traufe ohne Regenrinne) einhalten.*
- *Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie sind zulässig. Auf den zum Straßenraum geneigten Dachflächen müssen sich die Elemente in die Dachebene integrieren oder flach auf der Dachhaut aufliegend ausgeführt werden.*
- *Technische Dachaufbauten sind einzuhausen. Die Gestaltung ist an das Dach anzupassen.*
- *Die Traufkante eines Gebäudes muss durchgehen, sie darf nur durch Schaugiebel und Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser unterbrochen werden.*

Das Plangebiet befindet sich an einer zentralen Stelle im Ortskern von Neuenheim mit der Lage direkt am Marktplatz.

Die Sichtbeziehungen vom Heiligenberg aber auch durch die Straßenzüge Neuenheims haben eine hohe Relevanz für das Ortsbild. Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, werden besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt.

Insbesondere sollte die historische Dachlandschaft im Straßenraum weiter erkennbar sein und nicht durch Aufbauten, Fluchtbauwerke oder technische Anlagen beeinträchtigt werden.

Grelle Farben und reflektierende Materialien an Dächern beeinträchtigen das Ortsbild, sodass diese ausgeschlossen werden. Ziel des Bebauungsplans ist das historisch gewachsene Ortsbild zu erhalten und unter Berücksichtigung moderner Materialien und Methoden weiter zu entwickeln.

17.1.2 Fassaden

- *Fassaden sind unter Berücksichtigung der vorgegebenen Maßstäblichkeit der denkmalgeschützten oder ortsbildtypischen Nachbargebäude zu gestalten.*
- *Für Fassadenöffnungen (Fenster, Loggien etc.) sind nur stehende Formate zulässig.*
- *Bodentiefe Fenster sind im Straßenraum nur im Bereich von Austritten und Balkonen zulässig.*
- *Ausnahme sind im Straßenraum bei Laden- oder Gastronomienutzung im Erdgeschoß oberhalb eines Sockels großflächige Verglasungen zulässig.*
- *Fenster in Erdgeschossen dürfen zum Sichtschutz maximal zur Hälfte mit farbloser, matterter Folie, nicht aber mit farbiger Folie beklebt werden.*
- *Glasflächen von Neubauten sind mit Vogelschutzglas, für Vögel als Hindernis sichtbar oder vergleichbaren Materialien, die Vogelschlag vermeiden, auszuführen.*
- *Zur Farbgestaltung der Fassaden sind nur abgetönte Farben im Farbspektrum der historischen Nachbargebäude zulässig. Sockel sind durch Farb- oder Materialwahl abzusetzen.*
- *Die historische für den Bereich typische Fassadengliederung mittels Gesimsen und die Proportion von offenen zu geschlossenen Fassadenflächen soll erhalten bleiben.*

Viele der Gebäude dieses Geltungsbereiches sind Einzeldenkmale, was bereits den gestalterischen aber auch teilweise geschichtlichen Wert der Bausubstanz dieses Areals verdeutlicht. Das Fassadenbild ist ein wichtiger Aspekt dabei, daher wird eine hohe Anforderung an die Gestaltung der Fassaden bei jeglichen Veränderungen gestellt. Grelle Farben und reflektierende Materialien an Fassaden beeinträchtigen das Ortsbild, sodass diese ausgeschlossen werden.

Bereits kleine untypische Elemente können den Charakter eines ganzen Gebäudes oder sogar eines Straßenzugs negativ beeinflussen was mit diesen Gestaltvorschriften verhindert werden soll.

17.2 Werbeanlagen (§ 74 Absatz 1 Nr.2 LBO BW in Verbindung mit § 11 Absatz 3 Nr.1 LBO BW)

- *Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig, gemäß §74 Abs. 1 Nummer 6 wird von dem Erfordernis einer Kenntnisgabe für Vorhaben, die nach § 50 verfahrensfrei sind Gebrauch gemacht,*
- *Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Größe muss sich an den vorhandenen Werbeanlagen orientieren.*
- *Werbeanlagen rechtwinklig zur Fassade sind in Form von feststehenden Stechschildern mit integrierten Logos und Schriftzügen sowie eigenständigen Schriftzügen (Buchstaben) im Erdgeschoßbereich sowie innerhalb der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig.*
- *Unzulässig sind bewegte Werbung, Werbung mit wechselndem oder grellem Licht, vertikale Schriftzüge auf der Fassade, Werbung an Einfriedungen und Werbung mit grellen Signalfarben.*
- *Werbefahnen sind unzulässig.*
- *Schaufenster Beklebungen oder –Bemalungen zu Werbezwecken sind nur bis zu einem Maß von maximal 20% der Fensterfläche zulässig.*

Werbeanlagen werden im Sinne von Informationsanlagen im erforderlichen Rahmen zugelassen. Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll innerhalb des Geltungsbereichs einem übergeordneten Gestaltungsanspruch an den öffentlichen Raum Rechnung getragen werden. Eine visuelle Dominanz der Werbeanlagen wird in diesem Bereich des gründerzeitlichen Ortszentrums vermieden und eine gestalterisch schlüssige Gesamtkonzeption soll durch diese Festsetzungen gesichert werden.

17.3 Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Absatz 1 Nr.3 LBO BW)

- *In der Vorgartenzone der Werderstraße sind die vorhandenen Einfriedungen inklusive der Tore, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind, zu erhalten oder mit ortstypischen Materialien und Farbe in der Höhe der benachbarten Einfriedungen zu ersetzen, ergänzen oder auszubessern entsprechend der denkmalgeschützten Umgebung.*

Die Ausbildung der Einfriedungen prägt das Ortsbild in diesem Bereich in besonderem Maße, weshalb auf die Ausführung entsprechend der historischen Einfriedungen in Formensprache, Farbwahl, Maßstab und Materialität zu achten ist. Dieser Straßenzug ist zusammen mit seiner Architektur dem Grünvolumen und den Einfriedungen als denkmalgeschütztes Ensemble von besonderer Prägnanz für den Straßenraum, daher sind

eventuell notwendige Reparaturen aber auch neue Einfriedungen diesen Maßgaben entsprechend auszuführen.

18. Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutz - Kulturdenkmäler / Anlagen mit kulturhistorischer Bedeutung

- *Historische Gartenanlagen und Anlagen mit kulturhistorischer Bedeutung gemäß Kennzeichnung im Plan sind im Sinne des Denkmalschutzgesetzes [Baden-Württemberg](#) (DSchG BW) zu pflegen.*

Bei den mit „D“ gekennzeichneten Gebäuden handelt es sich um (selbstständige) Kulturdenkmäler, die gemäß § 2 beziehungsweise § 12 DSchG BW unter Denkmalschutz stehen. Beeinträchtigungen des Erscheinungsbilds, Zerstörungen oder Entfernungen der im Bebauungsplan nachrichtlich mit „D“ gekennzeichneten Kulturdenkmäler und der denkmalschutzrechtlich gesicherten Grünflächen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

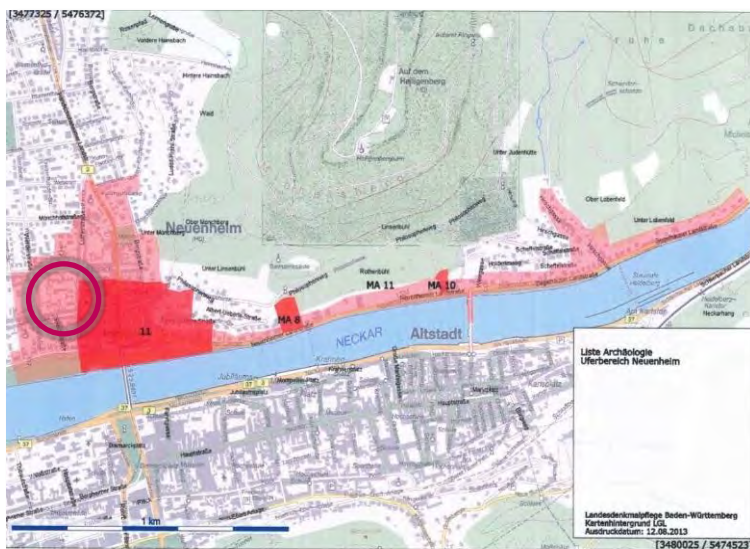


Abbildung 24 - Lage der bekannten archäologischen Bodenfunde am Uferbereich Neuenheim
(Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg)

19. Hinweise

19.1 Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Durch die Planungen sind mehrere archäologische Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG BW beziehungsweise archäologische Prüffälle betroffen:

Reste des ehemaligen historischen Ortskerns aus dem Mittelalter und der frühen Neuzeit: (8. bis 15. Jh. n. Chr.) (siehe **Abbildung 24** – historischer Ortskern MA 1)

- Reste eines Klosterhofes aus dem Mittelalter (1453-1689 n. Chr.) (siehe **Abbildung**

25 – Kloster MA 9)

- Reste eines über mehrere Epochen hinweg belegten Siedlungsplatzes mit großer wissenschaftlicher Bedeutung).
- Kastelle und Siedlungen aus der Römerzeit (sog. Nordvicus) mit Töpferöfen (1. bis 3. Jahrhundert nach Christus),
- Reste von Siedlungen aus der Jungsteinzeit (um 5500 bis um 2200 v. Chr.),
- Siedlung aus der Bronzezeit (um 2200 bis um 1200 v. Chr.),
- Siedlung und Gräberfeld aus der Urnenzeit (um 1200 v.Chr. bis um 850 v.Chr.),
- Siedlung aus der Eisenzeit (um 850 bis um 1 v. Chr.) und
- Gräberfeld aus der Merowingerzeit (um 450 bis um 720 n. Chr.) (Siehe **Abbildung 26- MA9**).



Abbildung 24 – MA1 historischer Ortskern (Landesdenkmalamt Baden-Württemberg LDA BW)

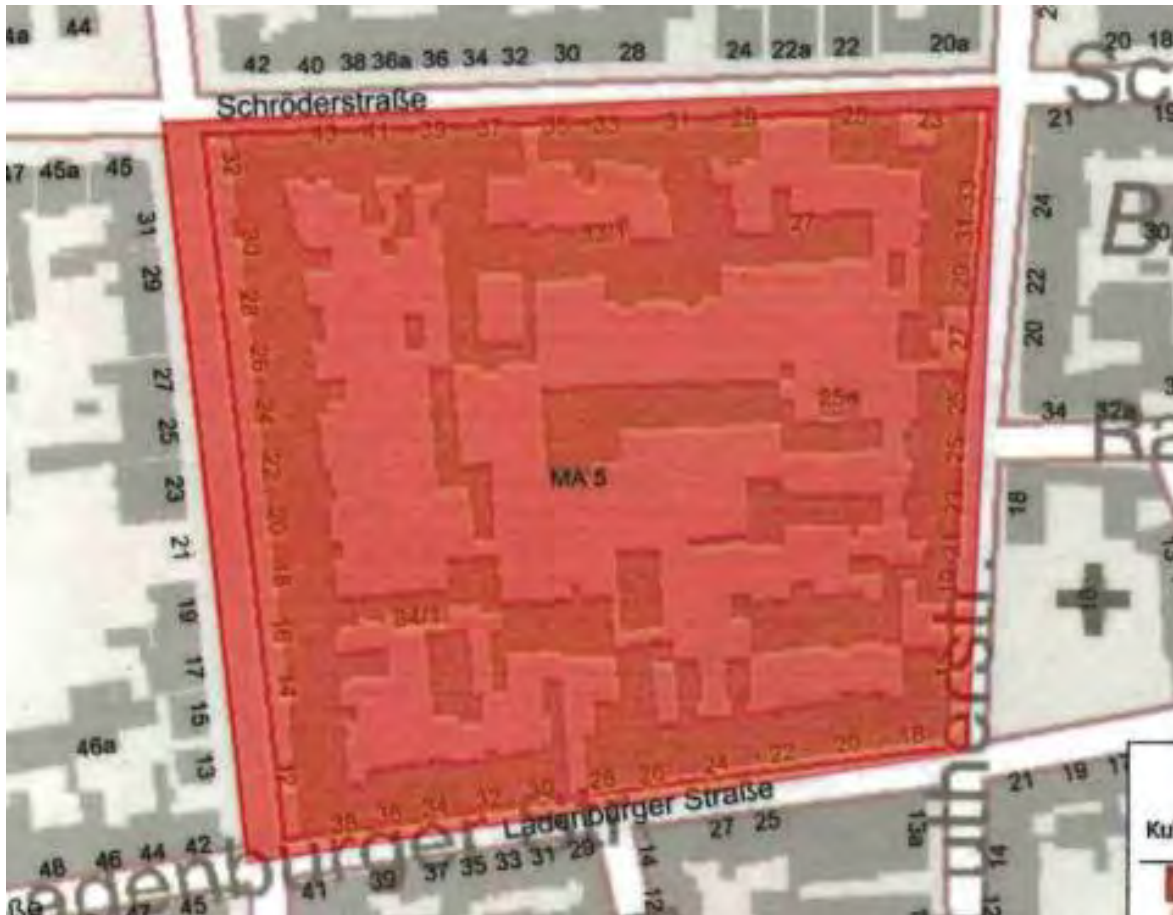


Abbildung 25 – MA 5 - ehemaliger Klosterhof (Quelle LDA BW)



Abbildung 26 - MA9 - Gräberfeld (Quelle LAD BW)

An der Erhaltung dieser Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Interesse. Da Bodeneingriffe in Teilbereichen des Geltungsbereichs immer wieder archäologische Strukturen erbrachten, ist grundsätzlich mit archäologischer Substanz zu rechnen, die bei jeglichen Bodeneingriffen betroffen sein könnte. Daher sind jegliche Bodeneingriffe in diesem Bereich ohne eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nicht zulässig. Das bedeutet, dass jegliche Bebauung beziehungsweise Umstrukturierung der Grundstücke von Seiten der archäologischen Denkmalpflege im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens gemäß § 7.2 DSchG BW nur unter der Auflage einer fachgerechten Dokumentation dieser Befunde zustimmungsfähig ist.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld bodeneingreifender Maßnahmen archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Die Bodeneingriffe sind mindestens 10 Tage im Voraus mit dem Kurpfälzischen Museum Heidelberg (KMH) abzustimmen, sowie das Landesamt für Denkmalpflege LAD davon in Kenntnis zu setzen, um eine fachliche Beaufsichtigung der Bauarbeiten zu gewährleisten. Die Zeit für die fachlich angemessene Dokumentation des Bodendenkmals ist im Bauablauf zu berücksichtigen. Sollte es dem KMH nicht möglich sein, die Baubegleitung wahrzunehmen, oder überschreitet der angetroffene Befund die Kapazitäten des KMH, wären die Arbeiten durch eine vom Vorhabenträger zu beauftragende Grabungsfirma durchzuführen. Zur Klärung der Rahmenbedingungen wäre in diesem Fall eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Bauherren und dem LAD abzuschließen.

Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG BW verwiesen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde und Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeug, Metallteile, Keramikreste, Knochen und Ähnliches) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Um die denkmalpflegerisch-archäologischen Arbeiten vor Ort zu planen, wenden Sie sich im Vorlauf an die zuständige kommunale Denkmalbehörde: Kurpfälzisches Museum, Stadt Heidelberg, Schiffgasse 10, 69117 Heidelberg,

19.2 Altlasten

Bei den Bestandsgebäuden sind keine weiteren Maßnahmen hinsichtlich der Altlastenthematik erforderlich. Bei einer Neubebauung ist das Grundstück erneut zu untersuchen, gegebenenfalls sind Auflagen in der Baugenehmigung aufzunehmen.

19.3 Energie und Klimaschutz

Mit Gemeinderatsbeschluss des Masterplan 100% Klimaschutz und der Ausrufung des Klimanotstandes verfolgt die Stadt Heidelberg das Ziel einer Kohlendioxid-neutralen Stadtentwicklung mit Zeithorizont 2050. Entsprechend der vom Gemeinderat am 20. Mai 2010 beschlossenen Energiekonzeption sollen bei Neubauten die Möglichkeiten einer effizienten Bauweise und energiesparender Techniken und umweltfreundlicher Energieträger genutzt werden. Entsprechend dem Stand der Technik wird für Neubauten die Realisierung im Passivhausstandard angestrebt. Im größtmöglichen Umfang sollen erneuerbare Energieträger genutzt werden. Ausnahmen vom Passivhausstandard sind dort möglich, wo dieser technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn die Verbrauchsschwerpunkte nicht bei der Wärme, sondern bei Strom oder Kühlung liegen. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienzkonzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erzielt werden. Energiekonzepte bei nicht Realisierung des Passivhausstandards sind mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen. Zielführend sind für das Gebiet Dämmmaßnahmen am Gebäudebestand sowie der Einsatz erneuerbarer Energien. Es wird empfohlen bei Sanierungen im Gebäudebestand das jeweilige Gebäudeenergiekonzept mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen. Im Sinne des „Masterplans 100% Klimaschutz“ sind Effizienzmaßnahmen bei Sanierungen einzelner Bauteile oder eines Gesamtgebäudes umzusetzen. Bei der Bestandssanierung kann in vielen Bereichen aus gestalterischen Gründen oder wegen Belangen des Denkmalschutzes nicht immer eine Außenwanddämmung vorgenommen werden, daher wird auf die Möglichkeiten einer Innenwanddämmung besonders hingewiesen. Es empfiehlt sich bei Dachsanierungen den von der Stadt Heidelberg geförderten Standard zu erreichen. Auch bietet der Einbau von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung ein hohes Energiesparpotential. Die Stadt bietet beim Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie umfangreiche Beratungsangebote.

19.4 Artenschutz

Bei der Realisierung baulicher Anlagen oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (zurzeit § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG) zu beachten

– und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

19.5 Boden

Auf Grundlage der am Erdbebendienst des Regierungspräsidiums Freiburg (LGRB) vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet feinkörnige quartäre Lockergesteine (Älterer Auenlehm, Auenlehm) mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten können der Homepage des LGRB entnommen werden.

20. Verfahren

20.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Gesamtbereich Bebauungsplan "Neuenheim Mitte - Quinckestraße bis Bergstraße" gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 28.04.2016 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am 11.05.2016.

Im weiteren Verfahren erfolgt die Abtrennung und eigenständige Bearbeitung des Teilbereich 1 Ladenburger, Werder-, Schröder- und Lutherstraße.

20.2 Frühzeitige Beteiligung

20.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Teilbereich 1 wurde am 04.11.2019 in Form einer öffentlichen Veranstaltung im Bürgerzentrum Neuenheim, Lutherstraße 18, 69120 Heidelberg, durchgeführt. Die Durchführung der

frühzeitigen Beteiligung wurde am 23.10.2019 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht. Darüber hinaus wurde die Planung vom 28.10.2019 bis zum 29.11.2019 im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht.

20.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖBs)

Mit Schreiben vom 24.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt.

20.3 Offenlagebeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in der Sitzung vom 17.12.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans "Neuenheim Mitte - Quinckestraße bis Bergstraße", Teilbereich 1: „Ladenburger Straße – Werderstraße – Schröderstraße – Lutherstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung – jeweils in der Fassung vom 05.10.2020 – sowie dem Umweltbericht in der Fassung von Oktober 2019 / Mai 2020 zugestimmt, und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg „stadtblatt“ am 31.03.2021.

20.4 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 01.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung und die bevorstehende Offenlage des Entwurfs unterrichtet, und am Verfahren beteiligt. In der Zeit vom 08.04.2021 bis einschließlich 17.05.2021 gab es für die Träger öffentlicher Belange wie auch für die Öffentlichkeit die Möglichkeit die Planunterlagen einzusehen und Stellungnahmen abzugeben.

20.4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung – erfolgte vom 08.04.2021 bis zum 17.05.2021 gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.

Es sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

20.4.2 Beteiligung der Behörden und TÖB

Die Beteiligung der Behörden und TÖB erfolgte vom 08.04.2021 bis zum 17.05.2021 gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 (7) BauGB ist der Satzung als Anlage beigefügt.

20.5 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)

21. Durchführung und Kosten

21.1 Grundbesitzverhältnisse Bodenordnung

Die Flurstücke des Planbereichs befinden sich zum größten Teil im Privateigentum.
Es ist daher keine Bodenordnung erforderlich.