

**Bauleitplanung**

**Stadt Heidelberg**

# **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

**Neuenheim**

**„Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“**

**Nr. 61.32.11.32.00**

**Begründung mit Umweltbericht**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

**Stand:** Fassung vom 15.10.2014



**Stadt  
Heidelberg**

Stadtplanungsamt

Stadt Heidelberg – Bebauungsplan Neuenheim „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor- Brücke und Bergstraße“  
Begründung in der Fassung vom 15.10.2014

# Inhalt

## Teil A Städtebauliche Begründung

<b>1 Erfordernis der Planaufstellung.....</b>	<b>9</b>
1.1 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich .....	9
1.2 Anlass und Ziel der Planung .....	9
1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele .....	10
1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	10
1.5 Zurückstellung einer Bauvoranfrage und Veränderungssperre .....	11
<b>2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen .....</b>	<b>11</b>
2.1 Regionalplan Unterer Neckar.....	11
2.2 Flächennutzungsplan .....	12
<b>3 Einordnung in bestehende informelle Planungen.....</b>	<b>12</b>
3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP) .....	12
3.2 Modell Räumliche Ordnung .....	13
3.3 Stadtteilrahmenplan Neuenheim .....	13
<b>4 Bestehende Fachplanungen und Gutachten .....</b>	<b>14</b>
4.1 Siedlungsstrukturkonzept .....	14
4.2 Freiflächenstrukturkonzept .....	15
4.3 Umweltplan.....	15
<b>5 Städtebauliche Planungskonzeption .....</b>	<b>16</b>
5.1 Bestehende Infrastruktur.....	16
5.1.1 Ver- und Entsorgung.....	16
5.1.2 Verkehr .....	16
5.1.3 Öffentliche Grünflächen und Spielplätze .....	16
5.2 Lärmimmission .....	17
5.3 Städtebauliches Konzept .....	18
5.3.1 Bebauter Bereich.....	19
5.3.2 unbebauter Bereich.....	24
5.3.3 Kulturhistorie des Plangebiets.....	246
<b>6 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans.....</b>	<b>26</b>
6.1 Art baulichen Nutzung .....	26

6.1.1 Reines Wohngebiet (WR) .....	26
6.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	26
6.1.3 Textliche Festsetzung 1 (TF1) .....	28
6.1.4 Textliche Festsetzung 2 (TF2) .....	28
6.1.5 Sondergebiet Universität (SO).....	28
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	29
6.2.1 Grundfläche .....	30
6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage.....	30
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	30
6.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze .....	31
6.5 Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten .....	31
6.6 öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung Parkanlage.....	32
6.7 private Grünflächen .....	32
6.8 Waldflächen .....	33
6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	34
6.9.1 Geländeform.....	34
6.9.2 Stützmauern .....	34
6.9.3 Botanisch-dendrologische Raritäten .....	34
6.9.4 Vegetationsbestände .....	34
6.9.5 Anlagen mit kulturhistorischer Bedeutung .....	35
6.10 Örtliche Bauvorschriften.....	35
6.10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	35
6.10.2 Werbeanlagen .....	36
6.10.3 Einfriedungen .....	36
6.10.4 Nicht überbaute Flächen .....	36
6.10.5 Abstellflächen für Müll- und Wertstofftonnen .....	36
6.10.6 Kennznisgabeverfahren .....	37
6.10.7 Höhenlage der Grundstücke.....	37
6.10.8 Begründung der Bauvorschriften .....	37
6.11 Nachrichtliche Übernahmen.....	37
6.11.1 Landschaftsschutzgebiet .....	37
6.11.2 Denkmalschutz .....	37
6.12 Hinweise.....	38
6.12.1 Bodenfunde .....	38
6.12.2 Energiekonzeption.....	39

6.12.3 Bauvorlagen.....	40
6.12.4 Böden .....	40
6.12.5 Hangrutschungsgebiet.....	40
6.12.6 Geotechnik .....	40
<b>7 Verfahren und Abwägung .....</b>	<b>40</b>
<b>8 Durchführung und Kosten .....</b>	<b>40</b>
8.1 Grundbesitzverhältnisse .....	40
8.2 Kosten .....	41
<b>9 Verzeichnis der Gutachten .....</b>	<b>41</b>
 <b>Teil B Umweltbericht</b>	
<b>1 Beschreibung der Planung.....</b>	<b>43</b>
1.1 Ausgangslage .....	43
1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes .....	43
1.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....	44
1.4 Vorhaben in angrenzenden Bereichen .....	44
<b>2 Planerische Vorgaben; Ziele des Umweltschutzes .....</b>	<b>44</b>
2.1 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung .....	44
2.1.1 Flächennutzungsplan Stadt Heidelberg 2015/2020 / Landschaftsplan (1999) .....	44
2.1.2 Landschaftsplan (ökologischer Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan), Nachbarschaftsverband Heidelberg Mannheim, 1999 .....	44
2.1.3 Verbindliche Bauleitplanung .....	45
2.2 Schutzgebiete und –objekte nach Naturschutzrecht.....	45
2.2.1 Schutzgebiete und –objekte gem. §§ 20-30 BNatSchG.....	45
2.2.2 Biotopkartierung Baden-Württemberg.....	45
2.2.3 Schutzgebiete und –objekte (gem. §§ 31-36 BNatSchG) .....	46
2.3 Weitere Schutzgebiete und -objekte .....	47
2.3.1 Wasserschutzgebiete .....	47
2.3.2 Denkmalschutz / Kulturdenkmäler.....	47
2.3.3 Baumschutzsatzung Stadt Heidelberg.....	48
2.3.4 Leitungsrechte .....	49
2.4 Weitere Planungshinweise und -ziele aus informellen Planungen.....	49
<b>3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands .....</b>	<b>49</b>

3.1 Naturräumliche Gliederung, Geologie und Relief.....	50
3.2 Boden .....	50
3.3 Wasser .....	51
3.3.1 Oberflächengewässer/ Fließgewässer .....	51
3.3.2 Grundwasser .....	51
3.4 Klima und Luft .....	51
3.5 Fauna, Flora und biologische Vielfalt.....	53
3.5.1 Biotop- und Nutzungstypen .....	54
3.5.2 Heutige potenzielle Vegetation.....	54
3.5.3 Flora.....	55
3.5.4 Fauna .....	55
3.5.5 Biologische Vielfalt (Biodiversität) .....	57
3.5.6 Zusammenfassende Bewertung Flora, Fauna, biologische Vielfalt.....	57
3.6 Landschaftsbild, Landschaftserleben.....	58
3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	59
3.7.1 Denkmalschutz .....	59
3.7.2 Naherholung, Tourismus und Touristische Infrastruktur.....	61
3.7.3 Öffentliche Grünflächen und Spielplätze .....	61
3.7.4 Erschließung: Ver- und Entsorgung, Verkehrsanbindung .....	62
3.8 Mensch und seine Gesundheit .....	62
3.8.1 Lärmimmissionen .....	62
3.8.2 Bioklima und Lufthygiene.....	62
3.8.3 Bodenverunreinigung und Trinkwasserschutz .....	62
3.8.4 Naherholung / Wohnumfeldqualität.....	62
3.9 Wechselwirkungen.....	62
<b>4 Prognose der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>63</b>
4.1 Status-Quo-Prognose (Nullvariante).....	63
4.2 Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planungsvorhabens .....	63
4.2.1 Boden .....	64
4.2.2 Wasser .....	65
4.2.3 Klima und Luft .....	66
4.2.4 Fauna, Flora und biologische Vielfalt .....	66
4.2.5 Mensch und seine Gesundheit.....	67
4.2.6 Stadt- und Landschaftsbild .....	67

4.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	67
4.3 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten .....	67
<b>5 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung .....</b>	<b>68</b>
<b>6 Umweltfachliche Zielvorstellungen für das Bebauungsplangebiet.....</b>	<b>69</b>
<b>7 Landespflegerische und umweltfachliche Maßnahmen.....</b>	<b>70</b>
7.1 Optionale Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen .....	70
7.2 Optionale Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	72
7.3 Abschließende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	72
<b>8 Hinweise zum Monitoring .....</b>	<b>72</b>
<b>9 Verfahren bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....</b>	<b>73</b>
<b>10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>73</b>

Stadt Heidelberg – Bebauungsplan Neuenheim „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor- Brücke und Bergstraße“  
Begründung in der Fassung vom 15.10.2014

## **Teil A Städtebauliche Begründung**



# 1 Erfordernis der Planaufstellung

## 1.1 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich der Altstadt und des Neckars. Das Plangebiet erstreckt sich im Osten von der Karl-Theodor-Brücke (Alte Brücke) bis zur Bergstraße im Westen. Die südliche Abgrenzung bildet die Nordseite der Neuenheimer Landstraße. Im Norden wird es vom Waldrand oberhalb des Philosophenwegs begrenzt. Das Gebiet ist durch Villenbebauung und Hanggärten geprägt. Der Naturhaushalt und das Stadtbild haben an dieser Stelle eine herausragende Bedeutung für die Stadt Heidelberg. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 32,9 ha. Die Ausdehnung des Gebiets ergibt sich zum einen aus den Grenzen der Gesamtanlagenschutzsatzung (GASS) „Alt Heidelberg“ und zum anderen aus dem wahrnehmbaren Raum. Bis zur Waldgrenze nimmt man den Landschaftsraum als einen zusammenhängenden Raum wahr.

## 1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Heidelberg verfolgt seit mehreren Jahren das Ziel, die städtebauliche Entwicklung der stadtbildprägenden Hanglagen des Neckartals durch Bebauungspläne zu ordnen. So wurde die Südseite des Neckars im Bereich der Altstadt durch die Bebauungspläne „Altstadt – Bereich Neue Schloßstraße/ Graimbergweg“ (Rechtskraft 11.02.1998) und „Altstadt – Bereich Neue Schloßstraße/ Graimbergweg Teilbereich Unter der Schanz – Klingenteichstraße“ (Rechtskraft 08.12.1999), und im Bereich des Stadtteils Schlierbach durch die Bebauungspläne „Schlierbach – Bereich zwischen Elisabethenweg und Rombachweg“ (Rechtskraft 26.08.1998) und „Schlierbach – Bereich zwischen Rombachweg und Wolfsbrunnensteige“ (Rechtskraft 27.01.1999) planungsrechtlich gesichert. Auf der Nordseite des Neckars wurde der Bebauungsplan „Neuenheim – Nördliches Neckarufer, Bereich östlich des Schlangenweges und nördlich der Ziegelhäuser Landstraße bis Flurstück Nummer 6538/2“ (Rechtskraft 04.10.2001) erstellt. Der Bereich zwischen Schlangenweg und Bergstraße ist derzeit noch unbeplanter Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beziehungsweise in Teilen Außenbereich nach § 35 BauGB. Es ist daher beabsichtigt, auch diesen Bereich über einen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern.

In der Sitzung des Bezirksbeirats Neuenheim am 17.05.2011 wurde intensiv die Frage diskutiert, inwieweit der betreffende Bereich über eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB unter Schutz gestellt werden kann. Da der betreffende Bereich zwischen Brückenstraße und Schlangenweg im Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung (GASS) „Alt Heidelberg“ liegt, würde nach Auffassung der Verwaltung eine zusätzliche Erhaltungssatzung zu keiner weitergehenden Regelungstiefe gegenüber der GASS führen. Daher wird für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich stärker zu lenken.

Ein wichtiges Ziel des Bebauungsplans ergibt sich aus § 1 Abs.6 Nr.5 Baugesetzbuch. Demnach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. So soll mit dem Bebauungsplan die Erhaltung des Gebietes mit seinen besonderen Eigenarten in der vorhandenen Bebauungsstruktur und die Entwicklung des Landschaftsbildes betrieben werden. Dies begründet sich über die herausragende kulturgeschichtliche Bedeutung, die Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, den Arten- und Biotopschutz sowie seine Bedeutung für das Stadtklima.

Stadt Heidelberg – Bebauungsplan Neuenheim „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor- Brücke und Bergstraße“  
Begründung in der Fassung vom 15.10.2014

Aufgrund der besonderen Lage des Gebiets (Lage am Neckar, Blickbeziehungen von und zum Schloss/ zur Altstadt) und der daraus resultierenden besonderen Einbindung in das Stadt- und Landschaftsbild der Stadt Heidelberg muss der in § 1a Abs.2 BauGB geforderte sparsame Umgang mit Grund und Boden (Nachverdichtung im Innenbereich) in diesem Fall hinter die in § 1 Abs.6 Nr.5 BauGB genannten Belange zurückstehen.

Ebenso sind die privaten Interessen an einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke (Nachverdichtung) gegenüber den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans zurückzustellen.

Des Weiteren werden mit dem Bebauungsplan die Ziele des Stadtteilrahmenplans Neuenheim (Teil I „Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung“ aus dem Jahr 1995 und Teil II „Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge“ aus dem Jahr 2002) weiter verfolgt. Zum einen wird im Stadtteilrahmenplan die Forderung nach Bebauungsplänen, Erhaltungssatzungen und Satzungen zum Schutz des Gebietscharakters formuliert und zum anderen wird im Stadtteilrahmenplan Neuenheim beschrieben, dass die Hangbereiche ohne Nachverdichtungspotential sind, und dass analog zum Bebauungsplan „Neuenheim - Nördliches Neckarufer - Bereich östlich des Schlangenhwegs und nördlich der Ziegelhäuser Landstraße bis einschließlich Flst.-Nr. 6538/2“ bei dem hiesigen Verfahren nur in geringem Maß Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten eröffnet werden sollen.

Entsprechend dieser Forderung werden im Stadtteilrahmenplan die bislang unbebauten Grundstücke als Bereiche zur Sicherung der Hanggärten (Kulturlandschaftspflege) dargestellt.

### **1.3 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:

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, hier insbesondere die Belange von Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

### **1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um bisher unbeplantes Gebiet: Bauvorhaben wurden, soweit ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ablesbar ist, bisher nach § 34 BauGB beurteilt. Große Teile des Geltungsbereichs befinden sich jedoch im planungsrechtlichen Außenbereich, in dem bisher Vorhaben nach § 35 BauGB beurteilt wurden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überschneidet sich größtenteils mit dem Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsat-

zung „Alt-Heidelberg“. Somit muss eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 19 Abs. 2 DschG erteilt worden sein, um einen Bauantrag positiv zu bescheiden.

### **1.5 Zurückstellung einer Bauvoranfrage und Veränderungssperre**

Am 01.02.2011 ging bei der Stadt Heidelberg (Amt für Baurecht und Denkmalschutz – Untere Baurechtsbehörde) eine Bauvoranfrage zur Erweiterung und Umgestaltung eines Grundstücks im Plangebiet ein.

Das Amt für Baurecht und Denkmalschutz sieht die Ausgangsplanung wie auch die überarbeitete Planung vom 11.04.2011 als nicht genehmigungsfähig an und versagte deswegen den Antrag auf Bauvorbescheid mit Bescheid vom 27.09.2011.

Der Bauherr hat gegen den Versagungsbescheid vom 27.09.2011 Widerspruch eingelegt. Das Referat 21 des Regierungspräsidiums Karlsruhe ist Widerspruchsbehörde. Die Widerspruchsbehörde kündigte an, das Amt für Baurecht und Denkmalschutz anzuweisen, die Genehmigung des Antrags auf Bauvorbescheid zu erteilen, da es der Ansicht ist, dass das Vorhaben nicht im Außenbereich, sondern im Innenbereich liege (fachaufsichtliche Weisung).

In Folge dieser Ankündigung hat der Bauausschuss der Stadt Heidelberg in seiner Sitzung am 20.03.2012 beschlossen, dass die Untere Baurechtsbehörde gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens *Erweiterung und Umbau eines Grundstücks im Plangebiet* für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten zurückstellt. Voraussetzung hierfür ist ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan und die Befürchtung, dass durch das Vorhaben die Durchführung der Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird. Die materiellen Voraussetzungen des § 15 BauGB sind hier gegeben, da dem Grundstück aufgrund seiner topografischen Lage vor einer Raumkante eine für das Stadtbild herausgehobene Funktion zukommt. Eine Bebauung des Gartenbereichs würde die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wesentlich erschweren oder unmöglich machen.

Die Zurückstellung von Baugesuchen ist eines der Instrumente zur Sicherung der kommunalen Planungshoheit. Die Zurückstellung selbst führt nur zur Aussetzung der Entscheidung über die Zulässigkeit des Bauvorhabens, bewirkt also noch kein Verbot des Vorhabens. Die Baurechtsbehörde ist während des Zurückstellungszeitraums von der Pflicht zur Bescheidung des eingereichten Baugesuchs befreit.

Nach Ablauf der Zwölfmonatsfrist für die Zurückstellung waren die Planungen noch nicht ausreichend fortgeschritten, um eine gesicherte Aussage zu dem Baugesuch zu tätigen, sodass der Gemeinderat der Stadt Heidelberg in öffentlicher Sitzung am 14.03.2013 eine Veränderungssperre als Satzung für das Plangebiet beschloss, die mit Bekanntmachung am 20.03.2013 in Kraft getreten ist. Die Zeit seit der ersten Zurückstellung wird gemäß § 17 Abs. 1 BauGB auf die Dauer der Veränderungssperre angerechnet.

## **2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen**

### **2.1 Regionalplan Unterer Neckar**

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar stellt für den bereits besiedelten Bereich „Nachrichtliche Übernahme: Siedlungsfläche Wohnen Bestand“ dar. Die Freiflächen in den Hanglagen ha-

ben folgende „Verbindliche Ausweisungen: Regionaler Grünzug und schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2015/2020 (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim wird der bereits bebaute Bereich als Wohnbaufläche und der nicht bebaute Bereich als Fläche zur Landschaftsentwicklung dargestellt. Der Bereich des physikalischen Instituts der Universität Heidelberg wird als „wissenschaftliche Einrichtung“ dargestellt. Im FNP sind außerdem 2 Grünflächen im bebauten Bereich (Philosophenweg 15 u. 21/ Albert-Ueberle-Straße 38) dargestellt, die aus dem Modell räumliche Ordnung (MRO) der Stadt Heidelberg stammen. Das MRO war der Beitrag der Stadt Heidelberg zum FNP des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim. Die beiden Grünflächen haben zusammen eine Größe von ca. 4.800qm und liegen somit unter der Darstellungstiefe des FNP von 5.000 m<sup>2</sup>. Außerdem sind die Grundstücke Philosophenweg 15 und Albert-Ueberle-Straße 38 mittlerweile teilweise bebaut; die Genehmigung erfolgte über § 34 BauGB. Eine Überprüfung durch das Büro bierbaum.aichele.landschaftsarchitekten aus Mainz ergab, dass es auf den Flächen keinen besonders schützenswerten Grünbestand gibt. Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim bestätigte, dass aufgrund der geringen Größe und der teilweise bereits vorhandenen Bebauung auf den Grünflächen, die verbliebenen Grünflächen im Bebauungsplan nicht besonders behandelt werden müssen.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3 Einordnung in bestehende informelle Planungen

### 3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

Der STEP (2010) aus dem Jahr 1997, im Jahr 2006 fortgeschrieben mit dem neuen Titel STEP (2015), zeigt für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg maßgebliche Ziele bis zum Jahr 2015 auf. Für die vorliegende Planung sind insbesondere Zielsetzungen aus den Zielbereichen „Städtebauliches Leitbild“ und „Umwelt“ relevant:

- Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren

Das nördliche Neckarufer mit seiner Villenbebauung und den historischen Hanggärten sowie dem Philosophenweg, der jährlich von einer großen Anzahl von Touristen genutzt wird, stellt einen bedeutenden Stadt- und Landschaftsraum für Heidelberg dar. Diesen gilt es auch wegen der Sichtbeziehungen von Schloss und Altstadt zu bewahren.

- Bewahrung des Charakters als Stadt im Grünen

Für Heidelberg als stark verdichtete Stadt ist es wichtig unbebaute Freiflächen zu sichern

- Biotop- und Artenschutz unterstützen, Vielfalt der Landschaft erhalten und fördern

Die Vielfalt des Hanges mit Streuobstwiesen, Weinreben usw. soll erhalten und teilweise historisierend wieder geschaffen werden.

Einem Ziel des STEP aus dem Bereich „Städtebauliches Leitbild“ wird mit der Planung widersprochen. Dies erklärt sich aber auch aus den hier angewandten Vorgaben des Ziels „Bewahrung des Charakters als Stadt im Grünen“:

- Dichtere Bauformen

Durch den Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur in einem städtebaulich verträglichen Maßstab ermöglicht werden, der den historischen Kontext bewahrt.

### **3.2 Modell Räumliche Ordnung**

Das Modell Räumliche Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan und zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Planungspotentiale auf.

Das Plangebiet wird im MRO in zwei Bereiche gegliedert. Der bereits bebaute Bereich wird als Mischgebietsfläche mit der Schraffur „Bauflächen landschaftlicher Prägung“ dargestellt und der unbebaute Bereich als sonstige „Grün- und Freifläche“.

Die Ziele des MRO werden mit der Planung weiter verfolgt und konkretisiert.

### **3.3 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 Maßnahmevorschläge) 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, die Gründe für die Aufstellung eines Bebauungsplans und gegen eine Erhaltungssatzung sind unter Punkt 1.2 zu finden.

Im Stadtteilrahmenplan Neuenheim wird beschrieben, dass die Hangbereiche ohne Nachverdichtungspotential sind, und analog zum Bebauungsplan Neuenheim „Nördliches Neckarufer - Bereich östlich des Schlangenswegs und nördlich der Ziegelhäuser Landstraße bis einschließlich Flst.-Nr. 6538/2“ sollen bei dem hiesigen Verfahren nur in geringem Maß Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten eröffnet werden.

Entsprechend dieser Forderung werden im Stadtteilrahmenplan die bislang unbebauten Grundstücke als Bereiche zur Sicherung der Hanggärten (Kulturlandschaftspflege) dargestellt.



Stadt Heidelberg – Bebauungsplan Neuenheim „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“  
Begründung in der Fassung vom 15.10.2014

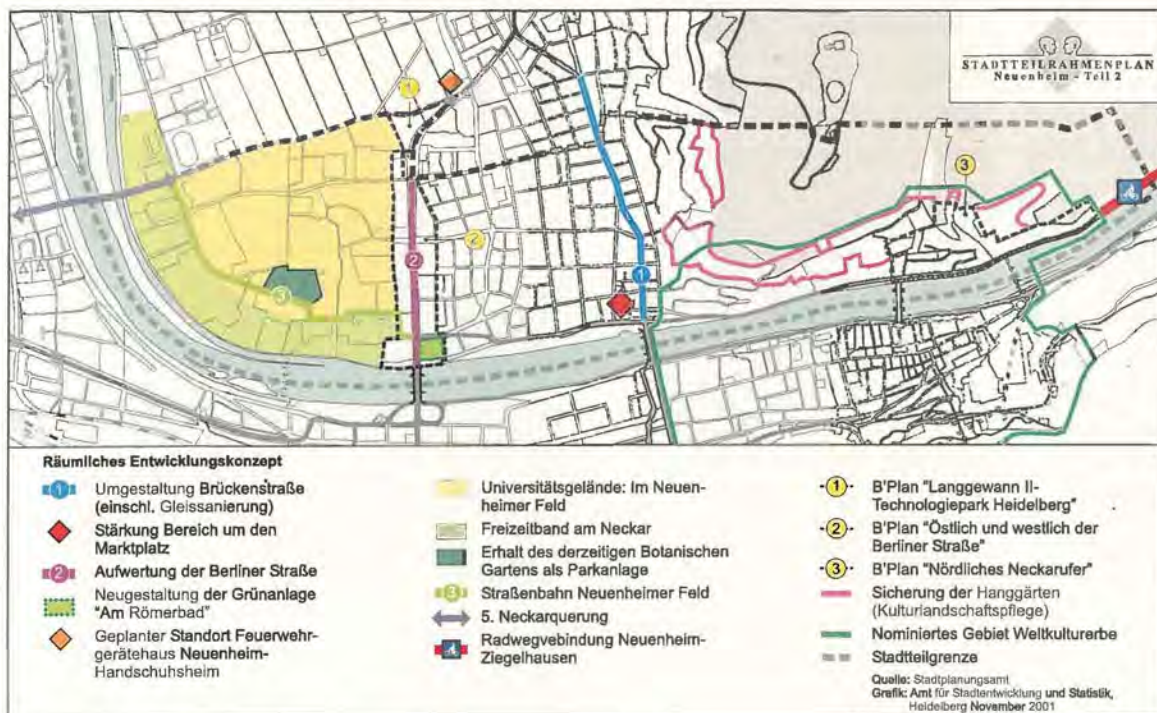


Abbildung 1 Räumliches Entwicklungskonzept für Neuenheim

Quelle: Stadtteilrahmenplan Neuenheim Teil 2, Stadt Heidelberg, September 2002, Seite 31

## 4 Bestehende Fachplanungen und Gutachten

### 4.1 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“.

Im **städtebaulichen Leitplan** wird der bereits bebaute Bereich als Fläche „überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser“ mit der Zusatzschraffur „Siedlungsstruktur landschaftlicher Prägung“ dargestellt. Die einzige Abweichung zu den Aussagen des Leitplans, des Bestands und den Zielen des Bebauungsplans liegen im Bereich der Neuenheimer Landstraße 28 und 30. Dieser Bereich wird als Gewerbefläche dargestellt. Früher war dort die Firma SAS angesiedelt, die den Standort jedoch aufgab und an deren Stelle sich bereits eine Wohnnutzung etabliert hat. Teile des unbebauten Bereichs werden als öffentliche Grünfläche dargestellt, (Philosophengärtchen und Eichendorff Anlage) die anderen Freiflächen als sonstige Grün- und Freiflächen. Die Darstellung „waldgeprägte Flächen“ liegt nördlich des Geltungsbereichs. Eine wichtige Aussage des städtebaulichen Leitplans ist, dass die Hangkante zu sichern ist. Im Geltungsbereich wird in diesem Zusammenhang auch das Zeichen „Rückwidmung“ verwendet. Dies bedeutet für die Planung, dass die Sicherung der Hangkante eine höhere Priorität hat, als neue Baufenster auszuweisen.

Im **Baudichteplan** ist im Zusammenhang mit der Traufhöhe eine klare Zweiteilung des Plangebiets ablesbar. Diese befindet sich in etwa in der räumlichen Mitte. Der westliche Bereich wird mit einer Traufhöhe von 9 m und einer Geschosshöhe von ca. 3m dargestellt, der östliche Be-

reich mit einer max. Traufhöhe von 10,5m bei einer Geschosshöhe von ca. 3,5m. Dadurch wird durchgehend eine Geschossigkeit von drei Geschossen vorgegeben. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird homogen mit 0,11 bis 0,2 in den meisten Teilen des Geltungsbereiches dargestellt. Lediglich im Bereich zwischen Philosophenweg und Albert-Ueberle-Straße, sowie an der Neuenheimer Landstraße werden Bereiche mit einer GRZ von 0,21 bis 0,3 dargestellt. Ein Ausreißer der GRZ-Maßgabe ist der Bereich Bergstraße 2 bis 6 mit einer Aussage zur GRZ von 0,41 bis 0,6. Obwohl sich die GRZ im Baudichteplan sehr homogen präsentiert, werden im Bebauungsplan Grundflächenfestsetzungen aufgrund der sehr heterogenen Grundstücks- und Gebäudegrößen mit absoluten Zahlen getroffen. Mit der Planung wird der Baudichteplan weiter verfolgt, da für diesen Bereich im Baudichtekonzept keine Veränderungen vorgeschlagen werden.

## 4.2 Freiflächenstrukturkonzept

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

Der bebaute Bereich wird als Siedlungsstruktur Bestand, mit der Schraffur „Weiche Ränder“ dargestellt. Die Schraffur „Weiche Ränder“ wird wie folgt beschrieben: *In hohem Maß durch die natürliche Topographie geprägte Siedlungsränder [...]. Handlungsbedarf besteht in der Verhinderung einer weiteren baulichen Verdichtung der Grundstücke. Die charakteristische Zonierung von Bebauung, Garten und Wald ist durch den Erhalt und die landschaftstypische Gestaltung [...] zu sichern.*

Der bislang unbebaute Bereich wird als „Hanggärten – Landschaftspflege und Landschaftsnutzung“ dargestellt. Diese Flächendarstellung wird wie folgt beschrieben: *[...] Bereits heute zeichnet sich in Teilbereichen eine Vegetationsentwicklung ab, die szenarisch in einer vollständigen Bewaldung der Flächen münden könnte. Die Sicherung und Entwicklung des für Heidelberg kulturraumtypischen Erscheinungsbildes [...]erfordern vordringliches Handeln.*

Das Ziel des FSK, eine vollständige Bewaldung der Flächen zu verhindern und neue Nutzungsmöglichkeiten für die Flächen zu finden, wird mit dem Bebauungsplan weiter verfolgt.

## 4.3 Umweltplan

Der Umweltplan der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 1999 fasst die abiotischen Umweltmedien Boden, Wasser, Klima und Luft zusammen und trägt damit dem Vorsorgegedanken im Umweltschutz planerisch Rechnung. Ausgehend von der Situationsanalyse der Umweltmedien werden die Probleme und Bindungen analysiert und potentielle Maßnahmen abgeleitet.

Die dargestellten Ziele und Maßnahmen sollen im Rahmen städtischer Planungsvorhaben berücksichtigt und konkretisiert werden.

### Aussagen des Umweltplanes zum Untersuchungsraum

Die Waldflächen auf dem Heiligenberg und die Hanggärten leisten einen Beitrag zur Frisch- und Kaltluftversorgung der Heidelberger Innenstadt.

Die Waldflächen übernehmen somit die Funktion eines klimaökologischen Ausgleichsraumes. Die Hanggärten bilden einen Übergangsbereich / Pufferzone zur Innenstadt.

Als Leitbild formuliert der Umweltplan die Erhaltung der Flächen am Heiligenberg als „Ausgleichsraum für den verdichteten Siedlungsbereich mit gesamtökologischer Funktion“. Besondere „Zielsetzungen und Maßnahmenswerpunkte“ des Umweltplans liegen für den Bereich des Bebauungsplangebiets nicht vor.

## **5 Städtebauliche Planungskonzeption**

### **5.1 Bestehende Infrastruktur**

#### **5.1.1 Ver- und Entsorgung**

Die bebauten Grundstücke im Geltungsbereich sind durch vorhandene Kanal-, Wasser-, Gas- und Stromleitungen über die durch das Gebiet laufenden öffentlichen Verkehrsflächen voll erschlossen. Neue Baufenster können an das bereits bestehende Netz mit angehängt werden. Das Plangebiet gilt bezüglich der Ver- und Entsorgung als voll erschlossen. Ein Teil des Plangebiets ist mit Fernwärmeversorgungsleitungen erschlossen, bei Eingriffen in die bestehende Heizungsanlage soll diese auf Fernwärme umgestellt werden.

#### **5.1.2 Verkehr**

##### **5.1.2.1 Individualverkehr**

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden mit dem motorisierten Individualverkehr über die öffentlichen Straßen Albert-Ueberle-Straße, Bergstraße, Neuenheimer Landstraße, Philosophenweg und den Schweizerweg an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angehängt. Der Philosophenweg ist von Westen kommend nach der Garage auf dem Flst.Nr. 6389 (Philosophenweg 21) durch eine Schranke für motorisierten Individualverkehr gesperrt. Für Fußgänger ist der weitere Weg frei. Für den fußläufigen Verkehr gibt es außerdem die Möglichkeiten, das Planungsgebiet über den Bismarcksäulenweg, den Schlangenweg und einen Fußweg zwischen Neuenheimer Landstraße und Albert-Ueberle-Straße zu erreichen. Eine Veränderung der verkehrlichen Situation ist kein Ziel und somit auch kein Inhalt des Bebauungsplans.

##### **5.1.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist über drei Haltestellen an den ÖPNV angehängt. Die Haltestellen „Bergstraße“ und „Alte Brücke Nord“ an der Neuenheimer Landstraße werden von der Buslinie 34 (Wilhelmsfeld – Pfaffengrund) bedient. Die Haltestelle „Brückenstraße“ wird von den Straßenbahnlinien 5 (OEG; Rundfahrt Heidelberg – Weinheim – Mannheim) und 23 (Handschuhsheim Nord – Leimen) sowie von der Buslinie 31 (Universitätsplatz – Neuenheimer Feld) bedient. Die Versorgung soll in dieser Form bestehen bleiben und wird als ausreichend gewertet.

#### **5.1.3 Öffentliche Grünflächen und Spielplätze**

Das Plangebiet, insbesondere der Philosophenweg, ist neben seiner herausragenden Bedeutung für das Stadtgebiet auch ein touristischer Höhepunkt für Besucher der Stadt Heidelberg.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es mit dem Philosophengärtchen und der Eichendorff-Anlage zwei sehr bedeutsame öffentliche Grünanlagen. Darüber hinaus befinden sich eini-



Stadt Heidelberg – Bebauungsplan Neuenheim „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“  
Begründung in der Fassung vom 15.10.2014

ge Verweilmöglichkeiten im fußläufigen Bereich des Philosophenwegs (z.B. am Liselotteplatz) und am Schlangenberg, um die Aussicht auf Altstadt und Schloss zu genießen.

Im Bereich der beiden Grünflächen Philosophengärtchen / Eichendorffanlage liegen ein Kiosk mit saisonalen Öffnungszeiten, als Spielplatz gekennzeichnete Bereiche sowie eine Schutzhütte und Feuerstelle.

Im weiteren Verlauf des Philosophenwegs hat der Naturschutzbund Deutschland e.V. (NABU) eine „Natur Lehrstation“ eingerichtet.

Diese Strukturen sollen geschützt werden und Möglichkeiten zur weiteren Entwicklung dieser Strukturen eröffnet werden.

### 5.2 Lärmimmission

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird kein zusätzliches bzw. nur geringfügig über die bestehende Bebauung hinausgehendes erweitertes Baurecht geschaffen. Sämtliche (2 Ausnahmen bestehen am Philosophenweg) im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster sind bereits bebaut. Somit handelt es sich um eine bereits vorhandene Bestandssituation. In dieser Bestandssituation ist ein unmittelbares Nebeneinander einer Wohnbebauung mit der im Süden gelegenen Neuenheimer Landstraße gegeben. Diese Straße ist nicht unerheblich frequentiert. Die derzeitige Belastung beträgt ca. 14.000 Kfz/24 Stunden. Aufgrund dieser Verkehrsmengen wirken auf das Plangebiet insbesondere auf die der Straße nächstgelegenen Gebäude deutliche Geräuschimmissionen ein.

Die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen sind im Schallimmissionsplan der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2007 dargestellt. Die entsprechenden Karten 1 und 2 für die Beurteilungszeiträume Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) sind diesem Bebauungsplan beigelegt. Die dort dargestellten Belastungen liegen z.T. deutlich über den Orientierungswerten des Beiblatts 1 zu DIN 18 005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987 für Reine und Allgemeine Wohngebiete.

Da es sich jedoch, wie bereits ausgeführt, um eine Bestandssituation handelt, kann die vorliegende Aufgabenstellung nicht mit der Planungssituation einer an eine Straße heranrückenden schutzwürdigen Wohnbebauung verglichen werden. In der vorliegenden Situation wird durch die Planung keine neue Konfliktsituation geschaffen. Die Immissionskonflikte sind auch ohne die städtebauliche Planung in gleichem Maße gegeben.

Ungeachtet dessen, hat die Stadt Heidelberg geprüft, ob es möglich ist, die Gebäude im Plangebiet durch aktive Schallschutzmaßnahmen zu schützen, z.B. eine Lärmschutzwand. Hierbei zeigt sich jedoch, dass durch die engen Platzverhältnisse die Grundflächen für eine Lärmschutzwand nur schwer bereitgestellt werden können. Außerdem würden die Planungsziele des Bebauungsplans, die insbesondere die stadtgestalterische Qualität des Bereichs sichern möchten, durch ein solches technisches Bauwerk in höchstem Maße in Frage gestellt. Letztlich ist durch die gegebene Hangsituation - das Gelände steigt nach Norden hin an - die Wirksamkeit einer Lärmschutzwand auf Höhe der Straße stark eingeschränkt.

Somit verbleiben zur Kompensation der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms lediglich passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden, wie z.B. Schallschutzfenster, entsprechende gedämmte Wände und Dächer etc.. Diese Maßnahmen sind jedoch unab-

hängig von der Aufstellung des Bebauungsplans bei der Erneuerung bzw. der Modernisierung der vorhandenen Gebäude erforderlich. Die Notwendigkeit ergibt sich aus den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

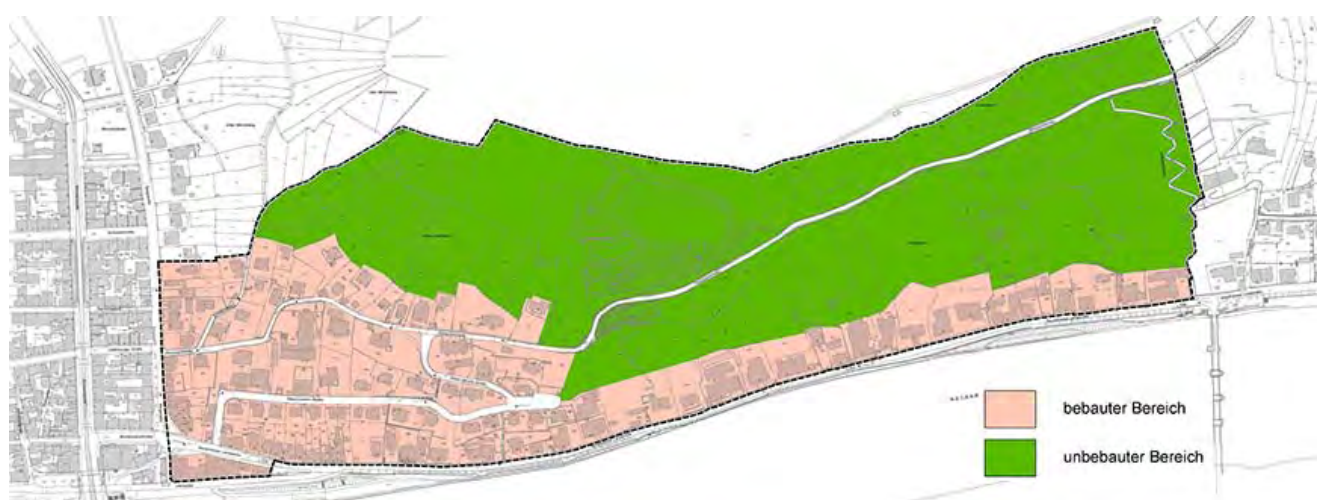
In diesem Zusammenhang ist auf die zwingende Anwendung der eingeführten Vorschrift DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom November 1989 zu verweisen, die sich an den Bauherrn und nicht an die Stadt als Träger der Planungshoheit wendet. Die Kosten für die Schallschutzmaßnahmen hat in der Bestandssituation der Bauherr zu übernehmen. Würde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Schallschutzwand festgesetzt und nachfolgend errichtet, so wären auch diese Kosten durch die von den Lärmschutzmaßnahmen begünstigten Grundstückseigentümer zu übernehmen.

Aus den vorgenannten Gründen sieht die Stadt Heidelberg es als zulässig an, die Bewältigung des Schallschutzes auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu verlagern. Dem Bebauungsplan sind die maßgeblichen Karten des Schallimmissionsplans beigelegt. Anhand der dort dargestellten Berechnungsergebnisse und den Vorschriften der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom November 1989 können im Baugenehmigungsverfahren die Anforderungen an den passiven Schallschutz festgelegt werden.

Neben der im Süden gelegenen Neuenheimer Landstraße kann es im Plangebiet auch zu Lärmimmissionen durch die Nutzer der universitären Gebäude und durch die touristische Nutzung des Philosophenwegs kommen. Hier wird jedoch ebenfalls durch die Planung keine neue Konfliktsituation geschaffen. Da die Immissionskonflikte auch ohne die städtebauliche Planung gegeben sind, sieht es die Stadt auch in diesem Fall als zulässig an, die Bewältigung des Schallschutzes auf die Baugenehmigungsebene zu verlagern.

### 5.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept stützt sich in erster Linie auf die vorhandene Struktur, die in diesem Gebiet ablesbar ist. Das gesamte Plangebiet lässt sich grundsätzlich in 2 Bereiche gliedern, den bebauten und den unbebauten.



**Abbildung 2 Gliederung des Bereichs**

Eine Feingliederung der Bereiche ist im zweiten Betrachtungsschritt vorzunehmen. Ziel für den bebauten Bereich ist es, die noch vorhandene historische Struktur in Anordnung, Höhe und Dichte zu erhalten. Der unbebaute Bereich zeichnete sich historisch betrachtet durch Weinberge

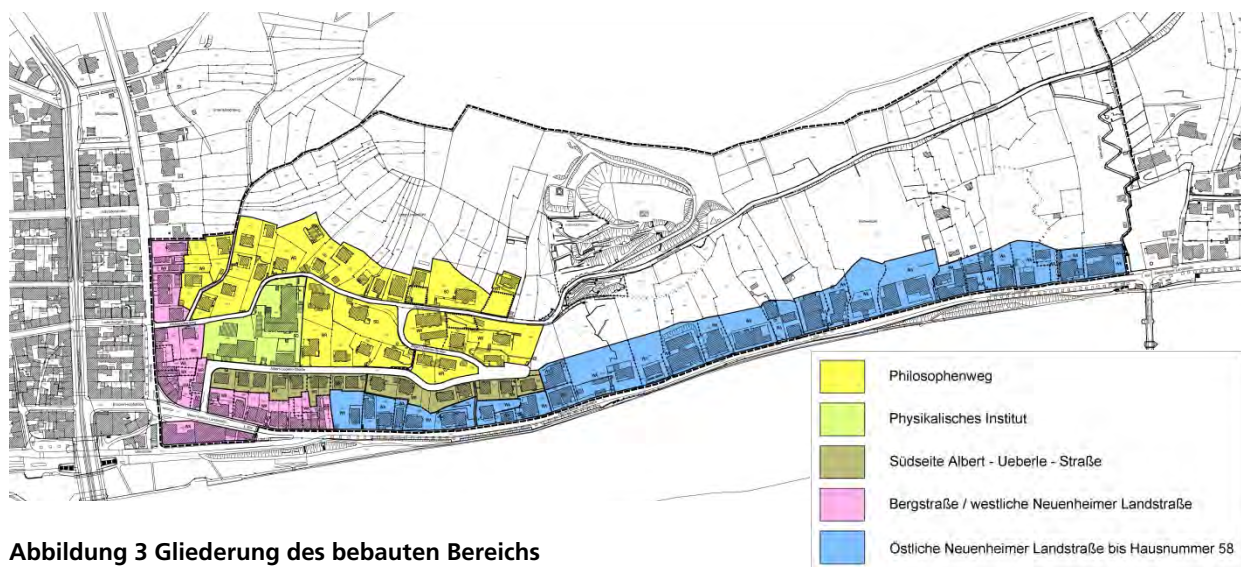
und Streuobstwiesen aus. In gewissen Teilen sind diese Strukturen noch erkennbar und bedürfen einer Festsetzung zum Erhalt. Ein Ziel für den Bereich ist es, diese Strukturen, soweit sie nicht mehr vorhanden sind, wieder herzustellen.

### 5.3.1 Bebauter Bereich

Auf den ersten Blick ist eine Bebauung in Einzel- oder Doppelhausbauweise auf großzügig geschnittenen Grundstücken ablesbar. Jedoch kann das Plangebiet feiner gegliedert werden, sodass insgesamt fünf Bereiche entstehen. Jeder einzelne Bereich stellt einen wichtigen Aspekt des vorhandenen Stadt- und Landschaftsbildes dar, das in seinen Grundzügen erhalten bleiben soll.

Das Ortsbild wird auch durch den hohen Anteil der Gebäude, die als Denkmal ausgewiesen sind geprägt. Davon ausgehend, dass diese Denkmale in ihrer Struktur und Gestalt erhalten bleiben, ist es gerechtfertigt die Baugrenzen auf den Hauskanten festzusetzen und keine Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Eine Ausnahme hierzu ist die Neuenheimer Landstraße 80, auf diesem Flurstück wurde ein Rückbau des Kulturdenkmals mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt, sodass hier durch die Festsetzung einer Baugrenze zur Straße das vorhandene städtebauliche Bild der geschlossenen Straßenrandbebauung fortgesetzt werden kann.



**Abbildung 3 Gliederung des bebauten Bereichs**

Im Bereich des Philosophenwegs (gelb dargestellt) ist die historische Struktur mit frei stehenden Villen und großzügigen Gartenanlagen deutlich ausgeprägt. Dieser Bereich zeichnet sich durch eine gewisse Heterogenität aus. Die vorhandenen Gebäude nehmen weder in Grundfläche noch in ihrer Orientierung zum Straßenraum Bezug zueinander.



Stadt Heidelberg – Bebauungsplan Neuenheim „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“  
Begründung in der Fassung vom 15.10.2014

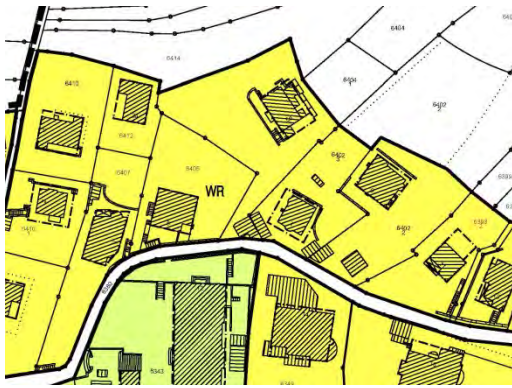


Abbildung 4 Ausschnitt Philosophenweg



Abbildung 5 Luftbild Philosophenweg

Der Grund für die Heterogenität lässt sich nicht exakt bestimmen, jedoch ist diese schon vor 1950 entstanden und prägt das Stadt- und Landschaftsbild und soll daher in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben. Die zwei neuen Baufenster am Philosophenweg 19 und 20 fügen sich städtebaulich in die heterogenen Strukturen ein. Es kommt zu keiner Beeinträchtigung des Stadtbilds.

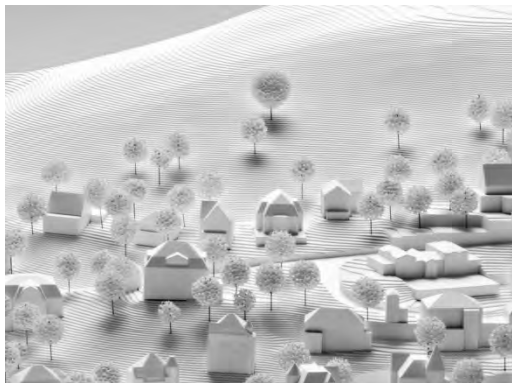


Abbildung 6 Stadtmodell Philosophenweg



Abbildung 7 Impression Philosophenweg

Der zweite Bereich (bräunlich dargestellt), die südliche Albert-Ueberle-Straße, stellt sich überwiegend homogen dar. Diese zweite Reihe am Hang mit ähnlichen Grundflächen und direkter Orientierung zur Straße soll weiterhin erlebbar bleiben.

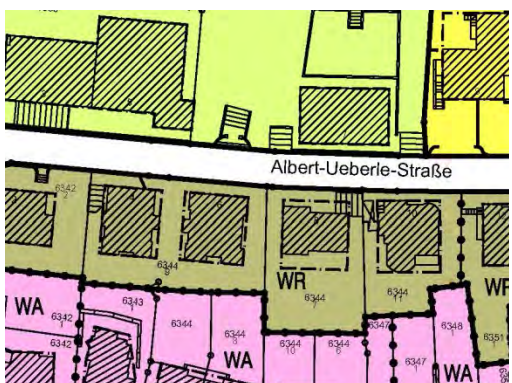


Abbildung 8 Ausschnitt Südseite  
Albert-Ueberle-Straße



Abbildung 9 Luftbild Südseite  
Albert-Ueberle-Straße



Stadt Heidelberg – Bebauungsplan Neuenheim „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“  
Begründung in der Fassung vom 15.10.2014

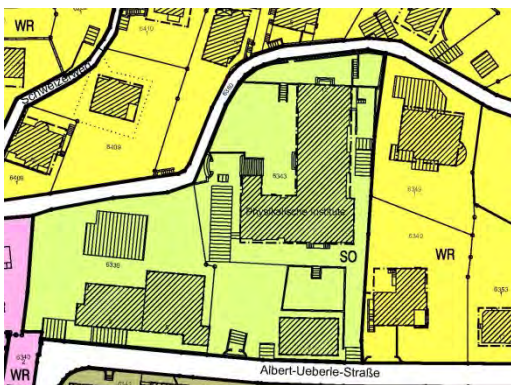


**Abbildung 10 Impression Südseite  
Albert-Ueberle-Straße**



**Abbildung 11 Stadtmodell Südseite  
Albert-Ueberle-Straße**

Das „Physikalische Institut“, räumlich zwischen Philosophenweg und Albert-Ueberle-Straße gelegen, bekommt eine eigene Gebietseinteilung (grün dargestellt), da es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung abhebt. Dieselben Kriterien lassen sich auf die Villa Bergius an der Albert-Ueberle-Straße anwenden, sodass diese ebenfalls in das Gebiet des „Physikalischen Instituts“ mit einbezogen wird.



**Abbildung 12 „Physikalische Institut“**



**Abbildung 13 Luftbild „Physikalische Institut“**

Im Bereich der Albert-Ueberle-Straße und des Philosophenwegs befinden sich drei weitere Gebäude der Universität, die sich in ihrem Maß jedoch in den Bereich Philosophenweg bzw. südliche Albert-Ueberle-Straße eingliedern. Das „Physikalische Institut“, das 1913 eingeweiht wurde und die Villa Bergius, 1927 entstanden, sind wichtige historische Gebäude im Plangebiet.



**Abbildung 14 „Physikalische Institut“  
Quelle: Universitätsbauamt Heidelberg**

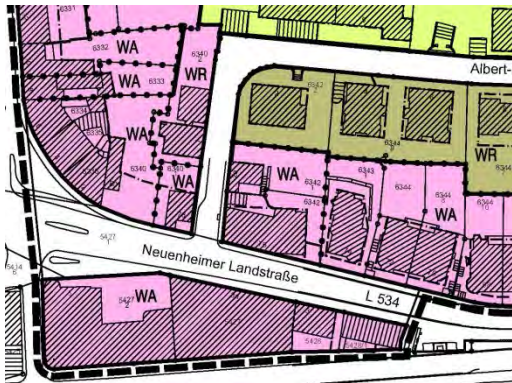


**Abbildung 15 Villa Bergius  
Quelle: Universitätsbauamt Heidelberg**

Stadt Heidelberg – Bebauungsplan Neuenheim „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“  
Begründung in der Fassung vom 15.10.2014

Das „Physikalische Institut“ wurde bereits als Universitätsgebäude errichtet, während die Villa Bergius erst um 1960 diese Funktion erhielt. Diese Gebäude sollen auch weiterhin als Standorte der Universität erhalten bleiben. Ebenso sollen die städtebaulich sich in die Villenstruktur einfügenden Gebäude Albert-Ueberle-Straße 2 und Philosophenweg 16 und 19 zumindest mittelfristig weiter universitär genutzt werden.

Der vierte Bereich (pink dargestellt) zeichnet sich ebenfalls durch eine gewisse Homogenität aus. Jedoch anders als die im dritten Bereich beschriebene Bebauung zeigt sich im Bereich der Neuenheimer Landstraße 3 bis 5, 80 und der Bergstraße 2 bis 12 eine geschlossene Bauweise.



**Abbildung 16 Ausschnitt Bergstraße/  
westliche Neuenheimer Landstraße**



**Abbildung 17 Luftbild Bergstraße/  
westliche Neuenheimer Landstraße**

In direkter Nachbarschaft (Bergstraße 14 bis 24 und Neuenheimer Landstraße 58 bis 78), der ebenfalls dem vierten Bereich zugeschlagen wird, zeigt sich eine dichte, jedoch offene Bauweise. In der geschlossenen Bebauung und der nördlich angrenzenden Bebauung der Bergstraße präsentieren sich die Gebäude mit kleinteiligen Nutzungen (Handwerksbetriebe, Ladenlokale, Cafés etc.).



**Abbildung 18 Impression Bergstraße/  
westliche Neuenheimer Landstraße**



**Abbildung 18 Impression Bergstraße/  
westliche Neuenheimer Landstraße**

In Richtung Osten ist der Übergang zu einem reinen Wohngebiet zu beobachten, jedoch bleibt die städtebauliche Gestalt sehr ähnlich, sodass diese durch ihre Nutzung getrennten Bereiche zusammengefasst werden können. Dieser Bereich verfügt im Vergleich zum Rest des Plangebiets über relativ kleine Grundflächen (Ausnahmen bilden hier Neuenheimer Landstraße 3 bis 5).

Der fünfte Bereich (blau dargestellt) stellt sich schon historisch als Bandsiedlungsstruktur mit großen Grundflächen dar. Hier zeichnet sich im Vergleich zum historischen Kontext der größte



Stadt Heidelberg – Bebauungsplan Neuenheim „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor- Brücke und Bergstraße“  
Begründung in der Fassung vom 15.10.2014

Wandel durch bauliche Veränderungen ab. So sind viele historische Gebäude neueren Gebäuden gewichen. Dennoch ist die Grundstruktur des Bandes mit starker Orientierung zum Neckar (zur Straße) immer noch ablesbar.



**Abbildung 20** Ausschnitt östliche Neuenheimer Landstraße bis Hausnummer 58



**Abbildung 21** Luftbild östliche Neuenheimer Landstraße bis Hausnummer 58

Bis auf wenige Ausnahmen, die als WA festgesetzt werden, findet sich hier eine reine Wohnnutzung. Ziel ist es die vorhandene Struktur zu schützen. Trotz der teilweise sehr unterschiedlichen Baustile wird dieser Bereich als Ganzes gewertet, da es nicht das Ziel des Bebauungsplans ist eine Bauepoche sondern die historische Struktur (große Grundflächen und Bandstruktur) zu bewahren.



**Abbildung 22** Stadtmodell östliche Neuenheimer Landstraße bis Hausnummer 58



**Abbildung 23** Impressionen östliche Neuenheimer Landstraße bis Hausnummer 58

Ein gestalterisches Element, das in vielen Bereichen des Plangebiets ablesbar ist, bindet das Plangebiet trotz der verschiedenen Ausprägungen zu einem Gesamtgebiet zusammen: Die Sandsteinstützmauern, die in verschiedenen Ausprägungen an der Albert-Ueberle-Straße, der Neuenheimer Landstraße, dem Philosophen- und dem Schweizerweg zu finden sind.



**Abbildung 24** Beispiel Sandsteinmauer



**Abbildung 25** Beispiel Sandsteinmauer

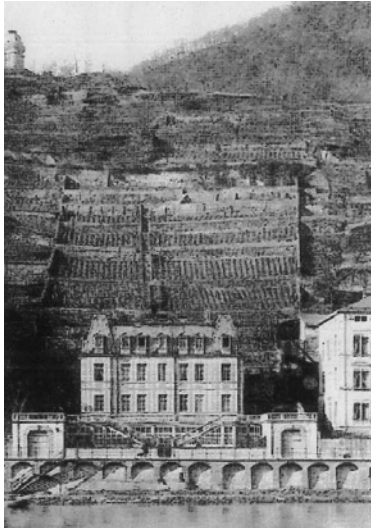
Lediglich in dem Stück Bergstraße, das im Plangebiet liegt, ist dieses Element nicht, bzw. nur in geringem Maße in den Gärten, zu finden. Deshalb soll dieses Element auch als wichtiges Kriterium festgesetzt werden. Ausnahmen bilden die Gebäude Neuenheimer Landstraße 2 bis 16, sowie die Hausnummern 24 und 36. Die genannten Grundstücke haben historisch betrachtet nie die beschriebenen Stützmauern (zur Straße) besessen und prägen somit historisch betrachtet auf diese Weise das Stadtbild.

### **5.3.2 unbebauter Bereich**

Der Nordhang ist historisch betrachtet durch Wein- und Obstanbau genutzt worden. Bei dem Hang handelt es sich um eine Wärmeinsel, die Lebensraum für eine Vielzahl von wärmeliebenden Tieren und Pflanzen bietet.



Stadt Heidelberg – Bebauungsplan Neuenheim „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor- Brücke und Bergstraße“  
Begründung in der Fassung vom 15.10.2014



**Abbildung 26 Beispiel Hang historisch**



**Abbildung 27 Beispiel Hang aktuell**

So wie es im bebauten Gebiet fünf Gliederungsmerkmale gibt, ist im unbebauten Bereich eine Dreiteilung zu finden. Im Norden des Plangebiets ist die Waldgrenze erkennbar, wobei es hier ein Ziel der Planung sein muss, den Wald zu erhalten, jedoch einer räumlichen Ausdehnung der Waldentwicklung Einhalt zu gebieten. Eine sukzessive Waldentwicklung würde neben einer Veränderung des Landschaftsbildes auch einen Verdrängungseffekt für viele Tiere und Pflanzen mit sich bringen (Vgl. Landschaftsgutachten Teil 1).

Im zweiten großen Bereich, den privaten Grünflächen, ist teilweise bereits eine sukzessive Waldentwicklung ablesbar. Hier müssen Anreize (wie z.B. fachliche Beratung oder auch finanzielle Unterstützung über Fördermittel) geschaffen werden, dieser entgegen zu wirken.

Als dritter Bereich sind die öffentlichen Grünflächen zu nennen, die nicht nur für die Bewohner des Plangebiets, sondern für alle Bürger Heidelbergs und die Touristen eine hohe Bedeutung haben. In diesem Zuge sollen hier neben Bestandsschutz auch Möglichkeiten zur Entwicklung gegeben werden, wie die Zulässigkeit einer Toilettenanlage und Vergrößerung des Kiosks im Bereich der Eichendorff Anlage.



**Abbildung 28 Philosophengärtchen**



**Abbildung 29 Eichendorff-Anlage**

Alle Abbildungen ohne explizite Quellenangabe sind von der Stadt Heidelberg.

### **5.3.3 Kulturhistorie des Plangebiets**

Im Auftrag des Stadtplanungsamtes verfasste der gebürtige Heidelberger Schriftsteller Michael Buselmeier einen Aufsatz in dem er den besonderen kulturhistorischen Wert des Gebiets aufzeigt.

Der Aufsatz ist in dem der Satzung beigefügten Landschaftsgutachten Teil 1 abgedruckt.

## **6 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans**

### **6.1 Art baulichen Nutzung**

#### **6.1.1 Reines Wohngebiet (WR)**

*Allgemein zulässig sind:*

- *Wohngebäude*

*Folgende Nutzungen, die nach § 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, werden für das reine Wohngebiet ausgeschlossen:*

- *Läden und nicht störende Handwerksbetriebe*
- *Kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Anlagen für soziale Zwecke*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

In den bebauten Hangbereichen des Heiligenbergs befindet sich aktuell, außer dem festgesetzten Sondergebiet Universität (SO), lediglich Wohnnutzung. Dasselbe gilt für die Neuenheimer Landstraße, außer in den als WA festgesetzten Bereichen. Aus diesem Grund ist es gerechtfertigt diese Bereiche als reines Wohngebiet (WR) festzusetzen.

Die nach § 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 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.

Gemäß § 13 i.V.m. § 3 BauNVO sind im Reinen Wohngebiet Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

#### **6.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

*Allgemein zulässig sind:*

- *Wohngebäude*
- *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe*
- *Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke*

*Ausnahmsweise zugelassen werden:*

- *Anlagen für sportliche Zwecke*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbe*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*

*Folgende Nutzungen, die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, werden für das allgemeine Wohngebiet ausgeschlossen:*

- *Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

Die städtebaulichen Erwägungen rechtfertigen, das Gebiet an der Bergstraße als allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen, da zum einen die Wohnnutzung die Hauptnutzung im Gebiet darstellt und es zum anderen in diesen Bereichen des Plangebiets bereits Nutzungen gibt, die über den Charakter eines reinen Wohngebiets (WR) hinausgehen, wie Läden und Handwerksbetriebe. Einzelne Bereiche entlang der Neuenheimer Landstraße werden aus denselben Gründen als WA festgesetzt, um den Bestand (Seminariegebäude, Hotel und Bildungseinrichtungen etc.) als zulässig festzusetzen. Bei den Bereichen handelt es sich um das Flurstück am Brückenkopf der Karl-Theodor-Brücke, sowie um einen zusammenhängenden Bereich aus Hotel und Bildungseinrichtung, der ebenfalls noch dicht am Brückenkopf liegt und der durch die vorgelagerten Grünflächen am Neckar städtebaulich anders zu werten ist als weitere Teile der Bildungseinrichtungen. Diese weiteren Teile der Bildungseinrichtung, die weiter vom Brückenkopf und den Grünflächen am Neckar entfernt liegen, werden mit einer textlichen Festsetzung definiert. Somit wird der seit 1887 bestehenden Nutzung Rechnung gezollt und ein stetiger Wechsel der Gebietsarten entlang der Neuenheimer Landstraße vermieden.

Gemäß § 13 i.V.m. § 4 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Die Zulässigkeit von sportlichen Anlagen soll sich auf solche beschränken, die einen Bezug zum Neckar haben, wie z.B. der ansässige Heidelberger Ruderclub. Ein reines Fitnessstudio zum Beispiel würde dieses Kriterium nicht erfüllen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind nur ausnahmsweise zulässig, um die Hauptnutzung des Wohnens zu erhalten und vor Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch die anderen Nutzungen zu schützen. Hier wäre im konkreten Fall eines Bauantrags im besonderen Maße der Mehrverkehr durch die Nutzung und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu prüfen, um die ausnahmsweise Zulässigkeit zu erteilen.

Anlagen für kirchliche, gesundheitliche Zwecke, sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden den Gebietscharakter nachhaltig verändern, und würden eine erhebliche Verkehrsbelastung mit sich bringen, sodass diese ausgeschlossen werden.

### 6.1.3 Textliche Festsetzung 1 (TF1)

*Auf dem Flurstück Nummer 6279 befindet sich eine Schreinerei. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist eine Erweiterung und/ oder eine Erneuerung der Anlage allgemein zulässig.*

Die seit 3 Generationen bestehende Schreinerei an der Bergstraße 22 wird, obwohl sie gebietsuntypisch ist, nicht als gravierender Störfaktor gesehen. Mit der textlichen Festsetzung soll dem Eigentümer ermöglicht werden sein Gewerbe weiter zu betreiben.

### 6.1.4 Textliche Festsetzung 2 (TF2)

*Auf den Flurstücken mit den Nummern 6432 und 6433 befinden sich Schulungs- und Internatsräume. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist eine Erweiterung und/ oder Erneuerung der Nutzungen allgemein zulässig.*

Das seit 1887 ansässige Heidelberg College mit seinen Schulungs- und Internatsräumen wird, obwohl es gebietsuntypisch ist, nicht als gravierender Störfaktor gesehen. Mit der textlichen Festsetzung soll weiter die traditionelle Schulnutzung ermöglicht werden. Die Richtung Karl-Theodor-Brücke folgenden Grundstücken mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) in denen auch ein weiterer Teil des Heidelberg College liegt, stellen mit der Nähe zum Brückenkopf und den vorgelagerten Aufenthaltsbereichen am Neckar eine andere Situation dar, die eine Ausweisung als WA Gebiet rechtfertigt. Eine Festsetzung der beiden Flurstücke als WA würden obendrein Nutzungen ermöglichen, die über die Schul- und Internatsnutzung hinausgehen und an der Stelle städtebaulich nicht erwünscht sind.

### 6.1.5 Sondergebiet Universität (SO)

*Zulässig sind universitäre Nutzungen (Forschung, Lehre, Verwaltung)*

*Auf den Flurstücken 6339 und 6363 ist eine Hausmeisterwohnung zulässig, ansonsten ist Wohnen im Sondergebiet unzulässig.*

Mit der Festsetzung Sondergebiet Universität, soll die etablierte universitäre Nutzung im 'Physikalischen Institut' geschützt werden. Für dieses Flurstück ist eine Nutzungsänderung in Wohnen nicht gewollt. Die universitären Standorte sind gebietsprägend und sorgen für eine gewisse Durchmischung im sonst stark vom Wohnen geprägten Gebiet. Bereits 1913 wurde das Physikalische Institut von Professor Phillip Lenard eingeweiht und prägt seitdem das Plangebiet. Sämtliche universitären Nutzungen (Forschung, Lehre, Verwaltung), außer studentischem Wohnen, sind im Sondergebiet zulässig. Um die Unterhaltung und Pflege der Gebäude zu sichern und eine gewisse Kontrolle beim Thema Lärm, aufgrund der umgebenden Wohnnutzung, ausüben zu können sind auf den Flurstücken 6339 und 6363 jeweils eine Hausmeisterwohnung zulässig.

Die ebenfalls universitär genutzten Gebäude Albert-Ueberle-Straße 2 (6342/2), Philosophenweg 16 (Flst.Nr. 6360) und 19 (Flst.Nr. 6390/1) werden ebenfalls als Sondergebiet Universität festgesetzt. Eine Nutzungsänderung zu Wohngebäuden ist nicht zulässig. Durch die Ergänzung des Sondergebiets um diese drei Flurstücke soll die gebietsprägende universitäre Nutzung gestärkt werden und in dem Gebiet erhalten bleiben.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

*Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von*

- *Grundfläche (GR)*
- *Höhe der baulichen Anlagen (TH/ FH bzw. OAB bei Flachdächern bzw. TH/OK bei Mansarddächern mit Flachdach)*

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen werden im Plangebiet absolute Grundflächen und keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Grundsätzlich richten sich die festgesetzten Grundflächen nach den im Plan eingetragenen Baufenstern, die sich stark am Bestand orientieren. Eine Ausnahme bildet der im städtebaulichen Konzept als „fünfter Bereich“ beschriebene Bereich. In diesem Bereich gibt es starke Unterschiede in der Ausnutzung der einzelnen Baugrundstücke, sodass versucht wird, einen gewissen Ausgleich herzustellen. Das bedeutet im Einzelfall, dass Flurstücken mit einer bisher geringen Ausnutzung Entwicklungspotentiale über den Plan ermöglicht werden, während auf Grundstücken, die bereits eine sehr hohe Ausnutzung vorweisen, lediglich Grundflächen im Bestandsmaßstab festgesetzt werden.

Im Rahmen der Grundflächenfestsetzung wird das Baufenster der Flurstücke 6347 und 6347/1 als ein Baugrundstück gewertet. Dies wird damit begründet, dass zur Zeit der Planerstellung beide Flurstücke denselben Besitzer haben und bei einem Verkauf eines der Grundstücke das Flurstück 6347/1 nicht mehr erschlossen wäre.

Das Baufenster auf dem Flurstück 6351 erstreckt sich teilweise in das Flurstück 6352. Laut Grundbuch gehört das Flurstück 6352 jeweils zur Hälfte den Besitzern der Flurstücke 6351 und 6353/1, sodass diese Grenzüberschreitung den Besitzverhältnissen entspricht.

Die Festsetzungen von Trauf- und Firshöhen, von oberen Außenwandbegrenzungen (OAB) bei Flachdächern bzw. Traufhöhe und Oberkante bei Mansarddächern mit Flachdach ergeben sich aus den Zielen des Bebauungsplans, nach denen das Ortsbild (hier Kubatur) gewahrt werden soll. Daher orientieren sich die festgesetzten Höhen stark am Bestand. Um eine Eindeutigkeit im Genehmigungsverfahren zu gewährleisten, werden die Höhenangaben in der Angabe „über Normal Null (Amsterdamer Pegel)“ (NN) festgesetzt. Zulässig ist es von den festgesetzten Trauf- und Firshöhen und OAB/ OK um +/- 50cm abzuweichen. Diese Zulässigkeit ergibt sich aus den Zielen des Bebauungsplans. Die Kubatur und städtebauliche Gestalt sollen erhalten bleiben. Durch geringe Abweichungen in dem genannten Maßstab bleibt der Gebietscharakter erhalten.

Aufgrund der sehr differenzierten Dachformen im Plangebiet (Mansarddach, Mansard-Walmdach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Satteldach etc.) werden über die Festsetzung die erkennbaren Haupttrauf- und -firshöhen festgesetzt. Dachformen mit unterschiedlichen Traufhöhen wie ein Krüppelwalmdach sind zulässig, die festgesetzte Traufhöhe muss jedoch die Haupttraufhöhe sein. Ebenso sind abweichende Trauf- und Firshöhen aufgrund von zum Beispiel Türmchen gemäß Punkt 6.2.2 und den örtlichen Bauvorschriften zulässig.

Dachformen ergeben sich aus dem Bestand und werden nicht festgesetzt. Bei Einhaltung der Kubatur sind abweichende Dachformen als im Bestand zulässig.



### 6.2.1 Grundfläche

*Die festgesetzte Grundfläche (GR) ist den Nutzungskreuzen zu entnehmen, darf jedoch durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50% der GR überschritten werden. Intensiv begrünte unterirdische Bauwerke mit einer Überdeckung von mind. 1m durchwurzelbaren Bodenaufbau dürfen die GR um bis zu 100% überschreiten.*

Die Grundflächen entsprechen weitestgehend dem Bestand. Bis auf die Kulturdenkmäler, bei denen der Bestand exakt bestimmt ist, wird auf die Bestandswerte ein geringfügiger Aufschlag gegeben, um eventuelle Veränderungen, wie eine energetische Sanierung über eine Außen-  
dämmung, zu ermöglichen.

Im Plangebiet befinden sich etliche historische Gewölbe, die eine enorme Größe besitzen. Sie ragen teilweise weit über 20m in den Hang hinein. Da diese Bauwerke und ihre Größe von außen in keiner Weise erkennbar sind und um die Festsetzungen der Grundflächen zu vereinfachen, können daher die unterirdischen Bauwerke mit einer Mindestüberdeckung von 1m (ab ca. 1m durchwurzelbaren Oberboden ist es möglich Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten) um bis zu 100% der GR überschritten werden.

### 6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage

*Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist den Nutzungskreuzen zu entnehmen. Als Gebäudehöhe sind Trauf- und Firsthöhen, Oberkanten (OK) und obere Außenwandbegrenzungen (OAB), über Normal Null (NN) angegeben. Untergeordnete Dachaufbauten wie Schornsteine, Dachreiter oder Türmchen dürfen die max. angegebene Firsthöhe um bis zu 2m überschreiten. Auf dem Flurstück Nummer 6340/1 darf der Turm die festgesetzte obere Außenwandbegrenzung um 4m und auf dem Flurstück Nummer 6362/1 um 6m überschreiten.*

Um die allgemein sichtbare Kubatur des Gebiets zu erhalten, werden Gebäudehöhen über NN festgesetzt. Aufgrund der starken Topografie werden mit den Festsetzungen über NN eindeutige Regelungen getroffen, die keine Unklarheiten im Baugenehmigungsverfahren zulassen. Die Bestandsbebauung zeichnet sich an vielen Stellen durch kleine Türmchen oder andere Dachaufbauten aus. Solange die Dachaufbauten im historisch vorgegeben Rahmen bleiben, sollen diese auch weiterhin zugelassen werden. Auf dem Flurstück 6340/1 wurde von der Oberen Denkmalschutzbehörde auf den besonderen kulturhistorischen Wert dieses Gebäudes hingewiesen, daher soll der etwa 4m höhere Turm auch weiterhin zulässig sein. Der Turm an dem Gebäude auf dem Flurstück Nummer 6362/1 ist von hoher Bedeutung für das Ortsbild, sodass dieser auch bei einem eventuellen Neubau weiterhin zulässig sein soll.

### 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

*Die Bauweise ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Außer in den Bereichen der geschlossenen Bauweise (Neuenheimer Landstraße 3-5, 80 und Bergstraße 2-12) sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.*

*Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen oder Baugrenzen/-linien festgesetzt.*

Im Plan sind Baufenster und Bauweise festgesetzt. Durch die jeweiligen Baufenster und die Bauweise wird das Ortsbild vor massiven Veränderungen geschützt.

#### **6.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

*Außerhalb der Baufenster sind Nebenanlagen, wenn die Nebenanlage denkmalschutzrechtlich genehmigungsfähig ist, zulässig, müssen sich jedoch dem Hauptgebäude deutlich unterordnen. Stellplätze und Garagen sind zulässig, wenn die Breite der Grundstückszufahrt max. 3,5 m beträgt und die Stellplätze im Vorgartenbereich angeordnet sind. Es ist lediglich eine Grundstückszufahrt pro Grundstück zulässig. Stellplatzanlagen, die von der Altstadt oder dem Schloss einsehbar sind, sind einzugrünen. Im Bereich des Flurstücks Nummer 6339 und 6343 (Physikalisches Institut und Villa Bergius) sind Ausweitungen der vorhandenen Stellplätze lediglich unterirdisch zulässig.*

Mit der Zulässigkeit von Nebenanlagen soll in dem gewachsenen Gebiet den bereits vorhandenen Nebenanlagen Rechnung gezollt werden. Die Ausgestaltung von Nebenanlagen ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Stellplätze und Garagen sollen nur unter den o.g. Voraussetzungen zugelassen werden. Mit den Festsetzungen zur Begrenzung der Grundstückszufahrt und zur Eingrünung hangseitiger Stellplatzanlagen sollen eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes minimieren. Falls zusätzliche Stellplätze benötigt werden können diese z.B. durch Hubgaragen, Absenkung der 2. Ebene, ortsbildschonend gebaut werden. Hubgaragen dürfen nicht höher sein als Einzelgaragen.

Im Bereich der Villa Bergius und des physikalischen Instituts ist mit einem erhöhten Stellplatzbedarf aufgrund der intensiven Ausnutzung zu rechnen. Um die Freibereiche für die Studenten/ Angestellten der Hochschule zu sichern und eine stärkere Verkehrsbelastung für den Philosophenweg zu vermeiden, sind hier lediglich Erweiterungen der Stellplatzanlagen unterirdisch zulässig, die aufgrund der Topografie von der Albert-Ueberle-Straße erschlossen werden sollen.

#### **6.5 Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten**

*In den Gebäuden an der Albert-Ueberle-Straße, dem Philosophenweg und dem Schweizerweg sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude zulässig. Im Einzelnen gilt diese Bauvorschrift für folgende Flurstücke:*

*6281/3; 6282; 6282/1; 6338; 6340/2; 6344/7; 6344/9; 6344/11; 6349; 6349/1; 6353/1; 6353/2; 6355/1; 6356; 6357/1; 6358/2; 6362/1; 6366; 6366/1; 6367; 6367/1; 6367/5; 6367/7; 6367/8; 6367/9; 6367/10; 6367/12; 6367/16; 6367/17; 6389; 6393/1; 6393/2; 6397; 6398/2; 6402/2; 6402/3; 6404/1; 6405; 6407; 6409; 6409/1; 6410; 6410/1; 6412*

In diesen Bereichen ist das Plangebiet durch eine lockere Villenbebauung geprägt, größtenteils werden die Villen als Einfamilienhaus genutzt. Zur Erhaltung des besonderen Charakters wird daher die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude auf zwei begrenzt. Ebenso ist die geringe Breite der vorhandenen Straßen als städtebaulicher Grund zu nennen. Diese sind für den Mehrverkehr, der durch eine größere Anzahl von Wohnungen entstehen würde nicht ausreichend dimensioniert. Aufgrund der Topografie und Vegetationsbestände auf den Flurstücken sind auch nur eingeschränkt Möglichkeiten vorhanden die durch mehr Wohneinheiten entstehende Stellplatzproblematik zu lösen. Der Charakter dieses Teils des Plangebiets entsteht nicht nur durch die freistehenden Gebäude auf relativ großen Grundstücken,

sondern auch durch die vergleichsweise geringe Anzahl der Einwohner pro Gebäude. Daher ist die Festsetzung der maximalen Wohneinheiten für diesen Teilbereich des Plangebiets erforderlich.

## **6.6 öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung Parkanlage**

*In der öffentlichen Grünanlage „Eichendorff-Anlage“ mit Zweckbestimmung Parkanlage sind folgende Nutzungen zulässig:*

- *Spielgeräte*
- *ein Grillplatz*
- *Schutzhütte*
- *Toilettenanlagen*
- *Ein Kiosk mit Außenterrasse*
- *Aussichtsplattform (Bismarckturm)*

*Die öffentliche Grünanlage „Eichendorff-Anlage“ ist im Sinne des Leitbilds der zukünftigen Entwicklung der Hangflächen am nördlichen Neckarufer zu entwickeln und zu gestalten (Landschaftsgutachten Teil 1, Kapitel 3, Bestandteil der Satzung). Die Umsetzung der im Artenschutzplan für den Großraum Philosophenweg formulierten Maßnahmen dient neben dem Erhalt der historischen Kulturlandschaft dem Erhalt wertvoller Offenland- und Halboffenlandhabitats.*

Über die in öffentlichen Parkanlagen allgemein zulässigen Nutzungen, wie Gehwege oder Parkbänke sollen die o.g. Nutzungen zulässig sein um den hohen Stellenwert der Naherholung und der hohen touristischen Bedeutung gerecht zu werden.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünanlage mit der Zweckbestimmung Parkanlage sichert die Zugänglichkeit der Flächen für die Bevölkerung unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen und naturschutzrechtlichen Belange und bietet die Grundlage für eine Gestaltung der Flächen mit hoher Erlebnis- und Aufenthaltsqualität in unmittelbarer Siedlungsnähe.

Die Flächen der Eichendorff-Anlage können entsprechend der im Artenschutzplan für den Großraum Philosophenweg formulierten Maßnahmen gestaltet und entwickelt werden:

- Zurückdrängen, Entfernen invasiver Pflanzenarten (wie z.B. Robinie; Essigbaum, u.a.)
- Zurückdrängen, Entfernen dichter Gehölzbestände
- Förderung von Offen- und Halboffenlandstrukturen
- Freihalten und sofern erforderlich Sanierung der Trockenmauern
- Freistellen und Neuanlage von Steinriegeln

## **6.7 private Grünflächen**

*Auf den privaten Grünflächen in Hanglagen sind Nebenanlagen (Geräteschuppen, Gartenhäuschen, Unterstände für Tiere) bis max. 20 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe (inklusive Dachaufbauten) von 2,50m, wenn eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erteilt werden kann, allgemein zulässig. Bei mehreren Nebenanlagen darf max. 0,5% der Grundstücksfläche überbaut werden.*

*Ausnahmsweise können in begründeten Einzelfällen größere Nebenanlagen zugelassen werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit muss sich aus den Zielen des Bebauungsplans ergeben.*



*Die privaten Grünflächen sind im Sinne des Leitbilds der zukünftigen Entwicklung der Hangflächen am nördlichen Neckarufer zu entwickeln und zu gestalten (Landschaftsgutachten Teil 1, Kapitel 3, Bestandteil der Satzung). Die Umsetzung der im Artenschutzplan für den Großraum Philosophenweg formulierten Maßnahmen dient neben dem Erhalt der historischen Kulturlandschaft dem Erhalt wertvoller Offenland- und Halboffenlandhabitats.*

Die privaten Grünflächen nehmen eine hohe Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild ein. Daher ist es notwendig Nebenanlagen zuzulassen, wenn auch begrenzt, um eine Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Eine Nutzung der Flächen soll diese auch vor einer ungewollten Waldentwicklung schützen. Falls mehrere Nebenanlagen auf einem Grundstück zugelassen werden, sollen Sie einen Mindestabstand von 20 Metern zueinander haben, damit nicht der Eindruck einer massiven Bebauung der Hanggrundstücke entsteht. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von größeren Nebenanlagen muss sich über einen Nutzen für den Hang, hier Freihaltung von sukzessiver Waldentwicklung, begründen und darf das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Im Bereich der privaten Grünflächen existiert auf dem Flurstück Nummer 6438 das Wohnhaus Neuenheimer Landstraße 14. Dieses Haus behält seinen Bestandsschutz, soll jedoch kein Bauwerk erhalten. Das Gebäude aus dem Jahr 1848 war ursprünglich ein Jägerhaus ohne Wohnnutzung. Um der ursprünglichen Nutzung des Hangs Rechnung zu zollen, sollen weiterhin keine Wohngebäude planungsrechtlich zulässig sein.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen in den Hangbereichen leistet zudem einen Beitrag die Flächen als Teile der historischen Kulturlandschaft unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer und naturschutzrechtlicher Belange dauerhaft zu sichern.

Die Flächen können entsprechend der im Artenschutzplan für den Großraum Philosophenweg formulierten Maßnahmen gestaltet und entwickelt werden:

- Zurückdrängen, Entfernen invasiver Pflanzenarten (wie z.B. Robinie; Essigbaum, u.a.)
- Zurückdrängen, Entfernen dichter Gehölzbestände
- Offenhalten durch Wiederaufnahme historischer Nutzungen wie Weinbau, lichte Streuobstwiesen und Gartenbau; Mahd und Beweidung auf den Hangterrassen
- Schutz durch Nutzung der Flächen
- Freihalten und sofern erforderlich Sanierung der Trockenmauern
- Freistellen und Neuanlage von Steinriegeln

## **6.8 Waldflächen**

*Die Waldflächen sind zu erhalten.*

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich Flächen des Stadtwalds. Diese sollen aufgrund ihrer ökologischen Funktion als solche erhalten bleiben.

## **6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **6.9.1 Geländeform**

*Terrassierungen des Geländes sind zulässig, wenn die Stützmauern als Trockenmauer mit Sandstein hergestellt werden und eine max. Höhe von 3m nicht überschreiten. Eingriffe in das Hanggleichgewicht, d.h. Abtragungen und Aufschüttungen, sind unzulässig.*

Auf den Grundstücken mit starker Topografie sollen Nutzungen ermöglicht werden. Um dies zu vereinfachen, sind Eingriffe in die Geländeform im genannten Maßstab zulässig. Durch den Bau von Stützmauern in trockenmauerbauweise aus Sandstein soll das prägende Element des Gebietes gestärkt werden und auch Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen werden.

### **6.9.2 Stützmauern**

*Die im Plangebiet vorhandenen Stützmauern sind sowohl in Bauweise als auch im Umfang mit ihren geschützten Arten (z.B. Glaskraut / Eidechsen) zu erhalten und bei Abgang wieder herzustellen. Sie sind von Gehölzbewuchs freizuhalten. Neu zu errichtende Stützmauern sind auch an Straßen und Wegen, solange es die Verkehrssicherheit zulässt, als Trockenmauern herzustellen. Sämtliche Stützmauern sind in Sandstein herzustellen, bzw. mit Sandsteinverkleidung. Sichtbetonmauern sind unzulässig.*

Sandsteinstützmauern sind prägende Elemente des Plangebiets und sollen aus diesem Grund und aufgrund ihrer ökologischen Funktion erhalten bleiben. Die optische Ausgestaltung mit Sandstein bzw. Sandsteinverkleidung ist hierbei von hoher Wichtigkeit um das Ortsbild nicht zu stören.

### **6.9.3 Botanisch-dendrologische Raritäten**

*Besondere Kultur- und Zierpflanzen wie z.B. Mandelbäume, Feigen, Zürgelbaum sind zu erhalten, zu pflegen und nachzupflanzen.*

Der Planungsraum ist Bestandteil des Klimaraums „Bergstraße“. Bedingt durch die günstige Einstrahlung im Frühjahr und Sommer herrscht in Heidelberg ein Weinbauklima. Charakteristisch sind (sehr) warme Sommer und milde Winter. Aufgrund dieser klimatischen Voraussetzungen haben sich einige nicht heimische Pflanzenarten im Plangebiet angesiedelt und prägen seitdem das Landschaftsbild mit. Daher sind diese Pflanzen zu pflegen und bei Abgang neu zu pflanzen.

### **6.9.4 Vegetationsbestände**

*Die Baumschutzsatzung findet ausschließlich Anwendung in Wohn- und Sondergebieten.*

*Streuobstwiesen, Weinberge und Gartenflächen sind zu erhalten.*

Mit dem Aussetzen der Baumschutzsatzung im Bereich der privaten Grünflächen soll eine Vereinfachung im Bemühen, den Hang von hohem Bewuchs freizuhalten, geschaffen werden.

Weinberge und Streuobstwiesen prägten das historische Landschaftsbild. Um dies zumindest in Teilen erkennbar zu erhalten, sollen die vorhandenen Weinberge und Streuobstwiesen erhalten und gepflegt werden.

## 6.9.5 Anlagen mit kulturhistorischer Bedeutung

*Historische Gartenanlagen und Anlagen mit kulturhistorischer Bedeutung gem. Kennzeichnung im Plan sind zu pflegen.*

Kulturhistorische Anlagen sind im Sinne des Denkmalschutzgesetzes zu pflegen und zu erhalten. Hiermit soll der Charakter des Gebietes, der in den Zielen des Bebauungsplans beschrieben ist, erhalten bleiben.

## 6.10 Örtliche Bauvorschriften

### 6.10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### 6.10.1.1 Dächer/ Dachformen

*Dachformen und Dachaufbauten sind den historischen Vorbildern in der Umgebung anzupassen. Typische Formen im Untersuchungsraum sind Mansarddächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Satteldächer mit hohem Neigungswinkel  $>35^\circ$ . Flachdächer sind im begründeten Einzelfall ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit muss über den historischen Kontext begründet sein.*

*Dacheindeckungen sind in ortsüblichen Materialien (Tonziegel, Schiefer o.ä.) und Farben (rot, braun, schwarz) auszuführen; Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.*

*Gauben und Zwerchgiebel, Dachreiter sowie kleine Türmchen sind zulässig sofern sie sich an historischen Vorbildern in der Umgebung orientieren. Dachgauben dürfen nicht mehr als  $1/3$  der Gebäudebreite in Anspruch nehmen, ausnahmsweise darf im Einzelfall bei historischen Rekonstruktionen das  $1/3$  überschritten werden. Die Anordnung der Dachaufbauten soll mit der Fassadengliederung korrespondieren. Dachflächenfenster, wenn eine Genehmigung durch den Denkmalschutz für sie erteilt werden kann, dürfen nicht mehr als  $1/3$  der Gebäudebreite in Anspruch nehmen. Dacheinschnitte sind unzulässig.*

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Solaranlagen unzulässig. Solaranlagen die das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine Genehmigung durch den Denkmalschutz erteilt werden kann.*

*Technische Dachaufbauten sind nur in allseitig umschlossener Bauweise zulässig, die sich gestalterisch dem Dach anpasst.*

#### 6.10.1.2 Fassadengestaltung

*Fassaden sind unter Berücksichtigung der vorgegebenen Maßstäblichkeit der denkmalgeschützten Nachbargebäude und Fassaden zu gestalten. Wenn die Nachbargebäude nicht denkmalgeschützt sind, soll die Maßstäblichkeit der nächstgelegenen denkmalgeschützten Gebäude übernommen werden.*

Stadt Heidelberg – Bebauungsplan Neuenheim „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor- Brücke und Bergstraße“  
Begründung in der Fassung vom 15.10.2014

*Fassaden sollen eine vertikale Gliederung vorweisen, daher sind für Fassadenöffnungen (Fenster, Loggien etc.) nur stehende Formate zulässig.*

*Zur Farbgestaltung der Fassaden sind nur abgetönte Farben oder weiß zulässig. Sockel sind farblich abzusetzen.*

### **6.10.2 Werbeanlagen**

*Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.*

*Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig, wenn*

- *die Werbeanlage an der Fassade platziert wird,*
- *die obere Außenwandbegrenzung nicht überschritten wird,*
- *ein Fläche von max. 2 m<sup>2</sup> der jeweiligen Fassade nicht überschritten wird.*
- *sie eine horizontale Ausrichtung haben.*

*Unzulässige Werbeanlagen sind:*

- *freistehende Werbeanlagen wie Sammelwerbeanlage und Pylone*
- *Fahnen*
- *vertikal verlaufende Werbeanlagen mit senkrecht untereinander gesetzten Schriftzeichen oder Symbolen*
- *schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel) selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung*
- *Werbeanlagen die sich im Landschaftsschutzgebiet 'Bergstraße Mitte' befinden*

### **6.10.3 Einfriedungen**

*Einzäunungen, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind, sind nur mit ortstypischen Materialien zulässig, die sich in die denkmalgeschützte Umgebung einpassen. Sie dürfen eine Höhe von 1,20 m ab Geländeneiveau nicht überschreiten um zu gewährleisten, dass die Blickbeziehungen zur anderen Talseite erhalten bleiben. Zulässige Materialien sind beispielsweise*

- *Natursteinmauern*
- *Holzzäune*
- *Schmiedeeiserne Geländer*
- *Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen*

### **6.10.4 Nicht überbaute Flächen**

*Die Hanggärten sind als Bestandteile der historischen Kulturlandschaft zu erhalten.*

*Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Befestigungen der Grundstücksfreiflächen sind nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich sind.*

### **6.10.5 Abstellflächen für Müll- und Wertstofftonnen**

*Abstellflächen für Abfall-/Wertstofftonnen sind mit Rankgerüsten oder ähnlichem sowie geeigneten Bepflanzungen zu begrünen und der Einsicht zu entziehen.*

## **6.10.6 Kenntnissgabeverfahren**

*Für Anlagen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, ist trotzdem eine Kenntnissgabe und eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.*

## **6.10.7 Höhenlage der Grundstücke**

*Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist im Bauantrag mind. 1 Geländeschnitt mit Eintragung des bestehenden und des geplanten Geländeverlaufs vorzulegen.*

## **6.10.8 Begründung der Bauvorschriften**

Das Plangebiet befindet sich an einer herausragenden Stelle im Stadtgebiet mit der Lage am Neckar und den Sichtbeziehungen von und zum Schloss/ zur Altstadt und hat damit eine hohe Relevanz für das Ortsbild. Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, werden besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt. Insbesondere sollte die historische Dachlandschaft weiter erkennbar sein. Grelle Farben sowohl auf Dächern als auch auf Fassaden beeinträchtigen das Ortsbild, sodass diese ausgeschlossen werden. Die historische für den Bereich typische vertikale Fassadengliederung soll ebenfalls erhalten bleiben. Die im Einzelfall ausnahmsweise Zulässigkeit, das Dachgauben mehr als 1/3 der Dachbreite einnehmen dürfen, muss sich aus dem historischen Kontext ergeben und es muss sich um einen rekonstruktiven Nachbau handeln. Der Einzelfall definiert sich über einen historischen Zustand des Gebäudes, der das Ortsbild nachhaltig positiv verändert.

Prinzipiell sollen Werbeanlagen im Sinne von Informationsanlagen im erforderlichen Rahmen zugelassen werden. Zur Vermeidung von unerwünschtem Bewildwuchs und zum Schutz des Ortsbildes werden Werbeanlagen jedoch in Inhalt und Umfang eingeschränkt.

Einfriedungen sollen sich dem Charakter des Gebiets anpassen und Plätze für Müll- und Wertstoffbehälter sollten nach Möglichkeit nicht vom öffentlichen Raum aus einsehbar sein.

## **6.11 Nachrichtliche Übernahmen**

### **6.11.1 Landschaftsschutzgebiet**

Teilbereiche des Plangebiets liegen im Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Mitte“. Im Bereich des mit Verordnung vom 15. Januar 1973 festgesetzten Landschaftsschutzgebietes sind Veränderungen, welche die Landschaft verunstalten oder die Natur schädigen oder den Naturgenuss beeinträchtigen, verboten.

### **6.11.2 Denkmalschutz**

#### **6.11.2.1 Gesamtanlagenschutz**

Seit dem 27. November 1997 ist die Heidelberger Altstadt sowie die sie umgebenden Neckartalhänge gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz (DSchG BW) als Gesamtanlage „Alt Heidelberg“ geschützt.

Stadt Heidelberg – Bebauungsplan Neuenheim „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor- Brücke und Bergstraße“  
Begründung in der Fassung vom 15.10.2014

Mit Ausnahme der Grundstücke Bergstraße 24, 22, 20, 18 und 16, Schweizerweg Nr. 1-3 und 5 sowie des Flurstück Nr. 6282/1 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Bestandteil des Geltungsbereichs der Gesamtanlagenschutzsatzung „Alt-Heidelberg“.

Gegenstand des Schutzes ist das vorhandene Erscheinungsbild der Altstadt von Heidelberg mit den umgebenden Hanglagen und dem Neckar. Der Schutz umfasst das nach außen wirkende Bild der Altstadt - wie es sich dem Betrachter von den Hängen des Neckartales aus bietet - und das innere Bild der durch die historische Bebauung geprägten Straßen und Plätze, sowie die Sichtbeziehung von der Altstadt auf die Hanglagen.

Veränderungen an dem geschützten Bild der Gesamtanlage bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

### 6.11.2.2 Kulturdenkmäler

Bei den mit „D“ gekennzeichneten Gebäuden handelt es sich um (selbstständige) Kulturdenkmäler die gemäß § 2 bzw. § 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.

## 6.12 Hinweise

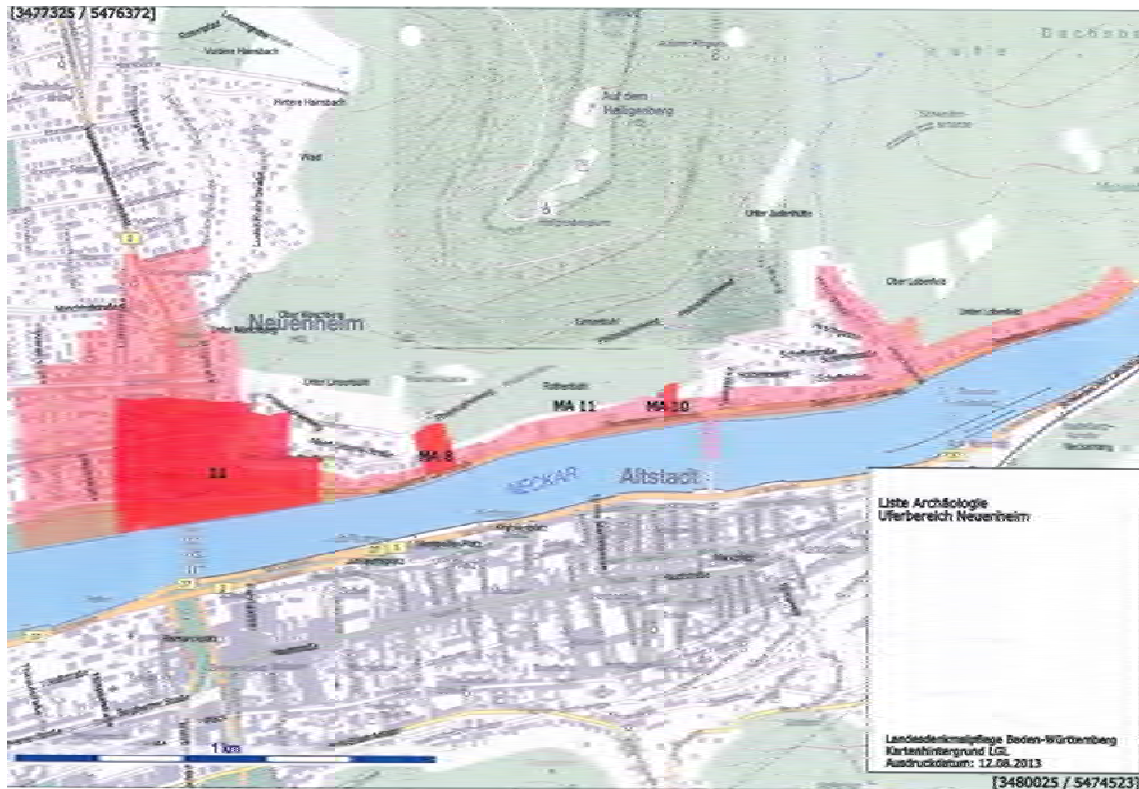
### 6.12.1 Bodenfunde

Im Geltungsbereich sind archäologische Denkmäler und/ oder Fundstellen bekannt. Daher dürfen alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen nur unter Kontrolle einer Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Das kurpfälzische Museum Heidelberg ist deshalb mindestens 10 Werkzeuge zuvor schriftlich oder fernschriftlich (Fax: 06221/5849420) vom Beginn des Erdaushubs zu unterrichten. Zuwiderhandlungen gegen diese Auflage stellen gem. § 27 Abs. 1 und 2 einen Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz dar, der mit einer Geldbuße von bis zu 50.000€ in schweren Fällen bis zu 250.000€ geahndet werden kann.

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werkzeuge nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG).



Stadt Heidelberg – Bebauungsplan Neuenheim „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“  
Begründung in der Fassung vom 15.10.2014



**Abbildung 20 Lage der bekannten archäologischen Bodenfunde am Uferbereich Neuenheim**  
Quelle: Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg

### 6.12.2 Energiekonzeption

Energiekonzeption 2010 der Stadt Heidelberg: entsprechend der vom Gemeinderat am 20.05.2010 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.

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 keine 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.

### **6.12.3 Bauvorlagen**

Mit den Bauvorlagen zur Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens oder des Kenntnisgabeverfahrens ist ein Freiflächenplan mit einzureichen aus dem der Vollzug der Festsetzungen des Bebauungsplans hervorgeht.

### **6.12.4 Böden**

Die Böden des Planungsraums sind überwiegend als Braunerden (aus sandigen Fließerden und Schuttdecken) anzusprechen. Im Stadtgebiet herrschen die Böden der Ortslagen (überbaute und stark veränderte Böden) vor.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Bedingt durch die steile Hangneigung besteht eine hohe Erosionsgefahr sowie Rutschungsneigung der Böden. Daher wird vor Gründungen und Erdbaumaßnahmen die Einholung eines ingenieurgeologischen Gutachtens empfohlen.

### **6.12.5 Hangrutschungsgebiet**

Im Plangebiet ist ein Hangrutschungsgebiet bekannt, es umfasst die Flurstücke 6369; 6372; 6373; 6374; 6375; 6375; 6379; 6428/1; 6428/2; 6428; 6429; 6430; 6431; 6432; 6432/1 und 6433, sowie teilweise die Flurstücke 6371; 6380; 6434/2 und 15757/10. In diesem Gebiet ist zwingend vor Bautätigkeiten ein ingenieurgeologisches Gutachten einzuholen. Ebenso sollen in diesem Bereich in regelmäßigen Abständen Wasserleitungen auf Dichtigkeit überprüft werden.

### **6.12.6 Geotechnik**

Baumaßnahmen, die in das Hanggleichgewicht eingreifen (z.B. Anlage von Baugruben, Unterschneidungen im Bereich des Hangfußes), bedürfen einer frühzeitigen objektbezogenen geotechnischen Beratung durch ein Ingenieurbüro, welches die bisherigen Kenntnisse am Heiligenberghang berücksichtigt.

Für Bohrungen im Plangebiet besteht eine Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB). Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

## **7 Verfahren und Abwägung**

### **Wird im Zuge der Ausfertigung ergänzt**

## **8 Durchführung und Kosten**

### **8.1 Grundbesitzverhältnisse**

Der Großteil der Grundstücke im Plangebiet befindet sich in Privatbesitz. Die öffentlichen Wege und Grünanlagen befinden sich im Eigentum der Stadt Heidelberg.



Stadt Heidelberg – Bebauungsplan Neuenheim „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“  
Begründung in der Fassung vom 15.10.2014

## 8.2 Kosten

Innerhalb der Bebauungsplanaufstellung fallen für die Stadt Heidelberg Kosten von rund 50.000 € für Gutachten, Höhenaufnahmen, Fotografien etc. an.

## 9 Verzeichnis der Gutachten

- Landschaftsplanerisches Gutachten Teil 1 + 2 zum Bebauungsplan „Neuenheim – Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“, BIER-BAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten, Mainz
- Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan „Neuenheim – Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“, Beratungsgesellschaft NATUR, Nackenheim

Stadt Heidelberg – Bebauungsplan Neuenheim „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor- Brücke und Bergstraße“  
Begründung in der Fassung vom 15.10.2014

## **Teil B Umweltbericht**

## 1 Beschreibung der Planung

### 1.1 Ausgangslage

Die Stadt Heidelberg beabsichtigt die für das Stadt- und Landschaftsbild prägenden Hanglagen am nördlichen Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße planungsrechtlich zu sichern und zu ordnen. Ziel ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Bedeutung des Raumes für das Stadt- und Landschaftsbild, den Denkmalschutz, die innenstadtnahe Erholung, den Tourismus und als ökologischer Ausgleichsraum.

Bislang wurden Vorhaben im Planungsraum nach §§ 34 bzw. 35 BauGB beurteilt. Die zwischenzeitlich diskutierte Variante, den Raum am nördlichen Neckarufer über eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB unter Schutz zu stellen, wurde zugunsten der Aufstellung des Bebauungsplans verworfen.

Am 15.03.2012 fasste der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB für den Bebauungsplan „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“.

Der vorliegende Umweltbericht stellt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB und die Belange des Bodenschutzes gemäß § 1a Abs.2 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar.

Laut § 18 Abs.2 BNatSchG ist die Eingriffsregelung (vergleiche hierzu Kap. 5 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung) für Flächen des bereits im Zusammenhang bebauten Innenbereichs (Beurteilung gem. § 34 BauGB) nicht anzuwenden.

Es werden die Umweltauswirkungen beschrieben, die durch das Planungsvorhaben voraussichtlich verursacht werden. Zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen formuliert der Umweltbericht geeignete landespflegerische Maßnahmen. Der Umweltbericht wird zu einem gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

Der Umweltbericht ist entsprechend dem Sach- und Verfahrensstand laufend fortzuschreiben und spiegelt jeweils den entsprechenden Erkenntnisstand in der Umweltprüfung wieder.

Zur Ermittlung der Planungsgrundlagen wurden floristische und faunistische Erfassungen sowie ein Landschaftsplanerisches Gutachten beauftragt.

In einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird dargelegt, in wieweit die Ergebnisse der Umweltprüfung Eingang in die Planung gefunden haben. Im Rahmen der Umweltüberwachung trägt die Kommune bzw. der Auftraggeber nach Realisierung der Planung dafür Sorge, dass unvorhersehbare, nachteilige Umweltauswirkungen erkannt und beseitigt werden (Monitoring).

### 1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Südhang des Heiligenbergs zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße mit einer Fläche von rund 33 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

Stadt Heidelberg – Bebauungsplan Neuenheim „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“  
Begründung in der Fassung vom 15.10.2014

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar westlich an den Bebauungsplan „Nördliches Neckarufer Bereich östlich des Schlangenswegs und nördlich der Ziegelhäuser Landstraße bis einschließlich Flurstück-Nr. 6538/2“[11.21.01] an.

### **1.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans**

Die (städtebaulichen) Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes sind im Detail den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan trifft folgende umweltrelevante Festsetzungen:

- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung Parkanlage
- Flächen für Wald
  
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Auf eine Wiederholung der Texte wird hier verzichtet.

### **1.4 Vorhaben in angrenzenden Bereichen**

Es sind keine (Bau- oder) Planungsvorhaben bekannt, die direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“ angrenzen oder in der näheren Umgebung realisiert werden. Kumulative Umweltauswirkungen, die im Zusammenwirken mit weiteren (Bau-) Planungsvorhaben entstehen könnten, werden daher nicht betrachtet.

## **2 Planerische Vorgaben; Ziele des Umweltschutzes**

### **2.1 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung**

#### **2.1.1 Flächennutzungsplan Stadt Heidelberg 2015/2020 / Landschaftsplan (1999)**

Die Inhalte des Flächennutzungsplanes 2015/20120 sind im städtebaulichen Teil der Begründung ausführlich beschrieben. Auf eine Wiederholung der Texte wird hier verzichtet.

#### **2.1.2 Landschaftsplan (ökologischer Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan), Nachbarschaftsverband Heidelberg Mannheim, 1999**

Der Landschaftsplan gliedert sich in drei Teilpläne: Den „Konfliktplan“, das „Fachkonzept“ und das „Rahmenkonzept Biotopverbund“. Er betont die Bedeutung der Anlagen am Philosophenweg sowie des Schlangenswegs als Erholungsschwerpunkte. Das überörtliche Interesse ergibt sich aus der Bedeutung des Raumes für den Arten- und Biotopschutz, den Tourismus sowie der kulturhistorischen Entwicklung.

Das Fachkonzept zeigt im Tal und entlang der „unteren“ Hangbereiche die Siedlungsflächen; darüber schließen sich die „Trockenwarmen Hangkomplexe“ an. Diese leiten schließlich zu den Waldflächen am Nördlichen Rand des Planungsraumes über.

Der Konfliktplan stellt die unbebauten Hangflächen und die nördlich angrenzenden Waldflächen als Ausschlussflächen für die Siedlungsentwicklung dar. Sie dienen dem Erhalt und der Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Siedlungsflächen sind als Bestand dargestellt.

Das Rahmenkonzept Biotopverbund weist die unbebauten Hangflächen als „Trockenbiotope und Biotope der halboffenen Kulturlandschaft mit Trockenmauern, (Halb-) Trockenrasen und Magerwiesen Streuobst, Gebüsch und Säume, trockenwarmer Standorte, gestufte Waldränder, offene Felsbildungen“ aus. Die nördlich angrenzenden Waldflächen sind als „Waldbiotope mit naturnahen Waldgesellschaften, einem kleinteiligem Mosaik der Altersklassen mit Alt- und Totholzanteilen“ dargestellt. Beide Bereiche zählen als „Schwerpunktbereiche für Biotoperhaltung und Verbesserung“. Für die bestehenden Siedlungsflächen werden keine weiteren Aussagen getroffen.

### **2.1.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich wird derzeit nicht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst.

## **2.2 Schutzgebiete und –objekte nach Naturschutzrecht**

### **2.2.1 Schutzgebiete und –objekte gem. §§ 20-30 BNatSchG**

§ 23 BNatSchG: Durch das Planungsvorhaben werden keine Naturschutzschutzgebiete tangiert.

§ 26 BNatSchG: Die Freiflächen des Hangbereichs unmittelbar oberhalb der derzeitigen Bebauung sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets Bergstraße Mitte

§ 27 BNatSchG: Der Untersuchungsraum befindet sich an der westlichen Grenze des Naturparks Neckartal / Odenwald.

Er umfasst die walddreiche Mittelgebirgslandschaft des Odenwaldes mit den angrenzenden Randlandschaften Bergstraße im Westen, Bauland im Osten, Kraichgau im Süden und dem tief eingeschnittenen Neckartal.

§ 28 BNatSchG: An der Neuenheimer Landstraße befindet sich ein als Naturdenkmal geschützter Baum (Sumpfyzypresse – *Taxodium distichum*).

§ 30 BNatSchG: siehe Kapitel Biotopkartierung Baden-Württemberg

### **2.2.2 Biotopkartierung Baden-Württemberg**

Für den Untersuchungsraum sind in der Biotopkartierung Baden-Württemberg folgende Biotope erfasst:



Stadt Heidelberg – Bebauungsplan Neuenheim „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor- Brücke und Bergstraße“  
Begründung in der Fassung vom 15.10.2014

- Biotop Nr. 165182210242: Feldgehölz, Steinriegel, Trockenmauern – Unter Linsenbühl; Nach Anlage zu § 32 NatSchG geschützt als Feldhecken und Feldgehölze; Trockenmauern sowie Steinriegel
- Biotop Nr.. 165182210243: Trockenmauern und Felsbildungen; Nach Anlage zu § 32 NatSchG geschützt als offene Felsbildungen sowie Trockenmauern
- Biotop Nr. 165182210244: Felsbildung Philosophenhöhe; Nach Anlage zu § 32 NatSchG geschützt als offene Felsbildungen
- Biotop Nr. 165182210245: Trockenmauern und Felsen – Philosophengärtchen, Rothenbühl;  
Nach Anlage zu § 32 NatSchG geschützt als offene Felsbildungen sowie Trockenmauern
- Biotop Nr. 165182210246: Trockenmauergebiet Philosophenweg (südlich Philosophenweg);  
Biotoptyp: 2340 [Hohlwege, Trockenmauern; Steinriegel]; Nach Anlage zu § 32 NatSchG geschützt als Trockenmauern
- Biotop Nr. 165182210252: Trockenmauern am Schlangenberg – Nädel; Nach Anlage zu § 32 NatSchG geschützt als Trockenmauern
- Biotop Nr. 165182210253; Trockenmauern Philosophenweg; Nach Anlage zu § 32 NatSchG geschützt als Trockenmauern
- Biotop Nr. 165182210254: Trockenmauergebiet Oberer Linsenbühl, Ober Judenhütte [nördlich Philosophenweg] Biotoptyp: 2340 [Hohlwege, Trockenmauern; Steinriegel];  
Nach Anlage zu § 32 NatSchG geschützt als Trockenmauern
- Biotop Nr. 265182214143: Michelsberg Unterhang N Neuenheim; Nach Anlage zu § 32 NatSchG geschützt als Trockenmauern; Waldbiotopkartierung Baden-Württemberg
- Quellbereich O Kastellbach [nördlich Philosophenweg]  
Biotoptyp: 1100 [Quellbereiche, natürliche und naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschl. ihrer Ufer; regelmäßig überschwemmte Bereiche]; erfasst über Waldbiotopkartierung

südlich angrenzend:

- Auwaldfragmente und Röhrichte – Neckar, Neuenheim, Altstadt  
Biotoptyp: 5240 naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; erfasst über Kartierung der Offenlandflächen

### **2.2.3 Schutzgebiete und –objekte (gem. §§ 31-36 BNatSchG)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt keine Naturschutz- sowie NATURA 2000-Schutzgebiete (Vogelschutz- bzw. FFH-Gebiete).

## 2.3 Weitere Schutzgebiete und -objekte

### 2.3.1 Wasserschutzgebiete

Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind etwa 46 Quadratkilometer (circa 42 Prozent) des Stadtgebiets Heidelbergs als Wasserschutzgebiet ausgewiesen. (Quelle: [www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de))

Gemäß der im Internet veröffentlichten Karte ([www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de); Trinkwasserversorgung), berührt der Planungsraum kein Wasserschutzgebiet.

### 2.3.2 Denkmalschutz / Kulturdenkmäler

Seit November 1997 ist die Heidelberger Altstadt mit den sie umgebenden Neckartalhängen gemäß § 19 DSchG als Gesamtanlage „Alt Heidelberg“ geschützt.

Mit Ausnahme der Grundstücke Bergstraße 24, 22, 20, 18 und 16, Schweizerweg Nr. 1-3 und 5 sowie dem Flurstück Nr. 6282/1 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Bestandteil des Geltungsbereichs der Gesamtanlagenschutzsatzung „Alt-Heidelberg“.

#### **§ 3 Gegenstand des Schutzes**

*„Gegenstand des Schutzes ist das vorhandene Erscheinungsbild der Altstadt von Heidelberg mit den umgebenden Hanglagen und dem Neckar. Der Schutz umfasst das nach außen wirkende Bild der Altstadt - wie es sich dem Betrachter von den Hängen des Neckartales aus bietet - und das innere Bild der durch die historische Bebauung geprägten Straßen und Plätze, sowie die Sichtbeziehung von der Altstadt auf die Hanglagen.“* Quelle: **Gesamtanlagenschutzsatzung Alt-Heidelberg (gem. § 19 DSchG)**

Aufgrund dessen müssen die Zielsetzungen des Denkmalschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie bei der Abwägung der Belange berücksichtigt werden. **Ziel ist, den Charakter des Stadtbildes dauerhaft zu erhalten.**

Neben dem Schutz als Gesamtanlage unterstehen etliche Gebäude und Gärten bzw. Höfe gem. § 2 bzw. 12 DSchG als Einzelobjekte dem Denkmalschutz (vergleiche hierzu **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).












Zusätzlich sind Teile des Untersuchungsraumes als archäologische Denkmale geschützt (Schutz gem. § 2 DSchG). Hier werden Relikte eines römischen Handwerkerviertels sowie der späteren Siedlungsgeschichte vermutet (vergleiche hierzu Abbildung 2).

Stadt Heidelberg – Bebauungsplan Neuenheim „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“  
Begründung in der Fassung vom 15.10.2014





### Legende





#### Denkmalgeschützt gemäß DSchG

	Gebäude, errichtet vor 1850
	Gebäude, errichtet in der Zeit von 1850 bis 1875
	dazugehörige Garten- und Freifläche, Hoffläche
	Gebäude, errichtet in der Zeit von 1876 bis 1900
	dazugehörige Garten- und Freifläche, Hoffläche
	Gebäude, errichtet in der Zeit von 1901 bis 1910
	dazugehörige Garten- und Freifläche, Hoffläche
	Gebäude, errichtet in der Zeit von 1911 bis 1920
	dazugehörige Garten- und Freifläche, Hoffläche
	Gebäude, errichtet nach 1921
	dazugehörige Garten- und Freifläche, Hoffläche


#### Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

	Naturpark Nr. 3 Neckartal-Odenwald
	Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.21.001 Bergstraße - Mitte

#### Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

	'Alt Heidelberg' Gesamtanlage gem. §19 (2) DSchG
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale; Gebäude), die dem Denkmalschutz unterliegen (§9 Abs. 6 BauGB; §§ 2 und 12 DSchG)
	wievor, denkmalgeschützte Garten- und Freianlagen
	wievor, denkmalgeschützte Hofanlagen

#### Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs B-Plan "Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße"
---	---

**Abbildung 31: gem. § 2 und 12 DSchG als Einzelobjekte geschützte Gebäude und Freiflächen im Geltungsbereich; o.M. Die flächige Darstellung weist auf unterschiedliche Entstehungszeiträume hin. Grundlage Stadt Heidelberg; Landesdenkmalamt Baden-Württemberg**

### 2.3.3 Baumschutzsatzung Stadt Heidelberg

*„In der Stadt Heidelberg werden alle Bäume des Gemarkungsgebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der rechtswirksamen Bebauungspläne unter Schutz gestellt, sofern sie in Höhe eines Meters über dem Erdboden einen Stammumfang von mehr als 100 cm (Obstbäume von mehr als 80 cm) haben.“<sup>1</sup>*

Hiervon wird im Bereich der Hanggärten entlang des nördlichen Neckarufers im Hinblick auf die formulierten Ziele des Natur- und Artenschutzes sowie des Denkmalschutzes eine Ausnahme zu machen sein. Im Rahmen eines Antrags auf Fällgenehmigung sollte, im Sinne der für den Raum

1 Quelle: Satzung über den Schutz von Bäumen in Heidelberg (Baumschutzsatzung) vom 25. Juli 1996 (Heidelberger Stadtblatt vom 26. September 1996) [§ 2 (1) Schutzgegenstand]

formulierten Entwicklungsziele, von der üblichen Auflage hinsichtlich Ausgleichs abgesehen werden.

Wiederherstellung und Erhalt der, auf den Hangterrassen und an bzw. in den Trockenmauern vorkommenden Arten und Biotope, sind hier vorrangig einzustufen. Diese würden durch die zunehmende Verschattung vollends verloren gehen.

Im Bebauungsplan werden die Bäume auf den entsprechenden Flächen nicht zum Erhalt festgesetzt. Die Gehölzverluste stehen in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung dem Zugewinn an hochwertigen Biotopflächen gegenüber.

### **2.3.4 Leitungsrechte**

Sofern Leitungsrechte im Planungsraum bestehen werden diese nicht berührt.

## **2.4 Weitere Planungshinweise und -ziele aus informellen Planungen**

Die Inhalte der seitens der Stadt Heidelberg erarbeiteten Fachpläne und Gutachten sind im städtebaulichen Teil der Begründung beschrieben. Auf eine Wiederholung der Texte wird hier verzichtet. Im Folgenden wird deshalb nur noch auf den Artenschutzplan Großraum Philosophenweg (2011) eingegangen: Er verfolgt das Ziel, die Vielfalt der Arten und Biotope zu erhalten und zu fördern.

In Folge dessen formuliert der Artenschutzplan „Großraum Philosophenweg – vom Mönchbergweg bis zum Gewann Ober Lobenfeld“ das Ziel, die Hangflächen offen zu halten, um die Habitate der vorkommenden wärmeliebenden Tier- und Pflanzenarten zu sichern. Hierzu ist der Gehölzanteil vor allem auf den Hangflächen südlich des Philosophenwegs zurückzudrängen.

Als Maßnahmen werden u.a. vorgeschlagen:

- Zurückdrängen von Brombeeren, Robinie und Goldrute
- Fällen von Gehölzen
- Freihalten und ggfs. Sanierung der Trockenmauern
- Freistellen und Neuanlage von Steinriegeln
- Offenhalten durch Mahd, Beweidung oder Wiederaufnahme historischer Nutzungen
- Anlage von Eiablageplätzen für Reptilien sowie Nisthilfen für Wildbienen.

Zielarten sind Osterluzei (*Aristolochia clematis*), Mauereidechse (*Podarcis muralis*) und Mauerbienen (*Osmia* spp.).

Da viele der Grundstücke in Privatbesitz sind, ist es außerordentlich wichtig, die Besitzer und Nutzer der Flächen von der Notwendigkeit der Erhaltung des offenen Landschaftscharakters zu überzeugen.

## **3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands**

Die Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands bezieht sich auf den gesamten Untersuchungsraum.



### 3.1 Naturräumliche Gliederung, Geologie und Relief

Der Untersuchungsraum zählt zum Naturraum 226 Bergstraße/ 226.2 Heidelberger Taltrichter. Nach Osten schließt sich der Naturraum 144 Sandstein-Odenwald/ 144.3 Odenwald Neckartal an.



**Abbildung 32 Blick vom Philosophenweg über den Taltrichter mit Teilen der Altstadt und den Übergang in die Oberrheinebene; Bild: BAI**

Der „Heidelberger Taltrichter“ öffnet sich nach Westen zum Oberrheingraben. Er kennzeichnet den Eintritt des Neckars aus dem Odenwald in die Rheinebene. Die gegenläufigen Bewegungen des Oberrheingrabens und des Odenwalds bedingen die hohe Erosionskraft des Neckars.

In der Folge hat sich der Fluss durch den Buntsandstein bis in den Granit des Grundgebirges eingeschnitten. Entlang des Nördlichen Flussufers hat sich nur ein schmaler Streifen quartärer Kiese und Sande abgelagert.

### 3.2 Boden

Im Stadtgebiet herrschen die Böden der Ortslagen (überbaute und stark veränderte Böden) vor. Im Hangbereich besteht der Boden aus Lößablagerungen von teilweise großer Mächtigkeit.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gibt in seinem Schreiben vom 31.07.2013 folgenden Hinweis:

*„Im Plangebiet stehen unter Auffüllungen und quartären Deckschichten unterschiedlicher Mächtigkeit (Hangschutt, Lösslehm, Kies entlang des Neckars) möglicherweise sehr harte Sandsteinbänke des Buntsandsteins an, [...]. Das Gebiet wird von mehreren tektonischen Störungen durchzogen, an denen das Festgestein zerrüttet sein kann. Auf das in den Planunterlagen ausgewiesene Rutschungsgebiet wird besonders hingewiesen. [...]“*

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.



Untersuchungen des Vermessungsamtes Heidelberg zeigen, dass im Bereich der Neuenheimer Landstraße 24-36 sowie die Hangflächen östlich der Eichendorffanlage Hangrutschungen vorkommen<sup>2</sup>.

**Vorbelastung:** Versiegelung durch Bebauung, Straßen und Wege. Die Böden sind durch aktuelle und historische Nutzungen überformt.

**Bewertung:** Die unversiegelten Böden erfüllen trotz der vorhandenen Vorbelastungen die natürlichen Bodenfunktionen als Wasserspeicher sowie Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Sie übernehmen somit wichtige Funktionen für den Naturhaushalt.

### 3.3 Wasser

#### 3.3.1 Oberflächengewässer/ Fließgewässer

Im Untersuchungsraum befinden keine natürlichen Oberflächengewässer; Unmittelbar südlich fließt der Neckar in westlicher Richtung. Im Planungsraum befinden sich (mehrere) gefasste Quellaustritte.

#### 3.3.2 Grundwasser

Der Umweltplan Heidelberg verzeichnet im Planungsraum die Vorkommen von Kluftgrundwasserleitern. Die Grundwasservorkommen sind von örtlicher Bedeutung.

Die Böden entlang der Hänge zählen als „gut wasserdurchlässige Böden im stark geneigten Gelände“ (Wasserregime 1). Zum Wasserregime 2 zählen die „Böden mit Hangwasser im Untergrund“.

Nach Aussagen ortskundiger Personen gibt es auf den Grundstücken nördlich des Philosophenwegs gefasste Quellen, deren Wasser zur Bewässerung der Gärten südlich des Philosophenwegs genutzt wurde bzw. wird.

**Vorbelastung:** Versiegelungen durch Bebauung; Straßen und Wege. Hinweise auf Belastungen des Grundwassers durch Schadstoffe liegen nicht vor

**Bewertung:** Im Bereich der versiegelten und überbauten Flächen sind die Wasserhaushaltsfunktionen (Wasserrückhaltung, Versickerung, Grundwasserneubildung) teilweise bzw. stark eingeschränkt.

Der Waldbestand nördlich des Geltungsbereichs besitzt eine hohe Bedeutung für den Grundwasserschutz.

### 3.4 Klima und Luft

Der Planungsraum ist Bestandteil des Klimaraums „Bergstraße“. Bedingt durch die günstige Einstrahlung im Frühjahr und Sommer herrscht in Heidelberg ein Weinbauklima. Charakteristisch sind (sehr) warme Sommer und milde Winter.

---

<sup>2</sup> Schreiben des Vermessungsamtes der Stadt Heidelberg vom 19.04.2013

Stadt Heidelberg – Bebauungsplan Neuenheim „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“  
Begründung in der Fassung vom 15.10.2014

Die Jahresmitteltemperatur beträgt 10,2°C (Heidelberger Statistik, 2010). Das langjährige Niederschlagsmittel beträgt 750-800 mm.

Eine Besonderheit des Lokalklimas in Heidelberg ist der Neckartalwind („Neckartäler“); durch den vorwiegend die westlichen Stadtteile mit Kaltluft versorgt werden. Neben dem Neckartalwind leistet die von den benachbarten Kuppen des Heiligenbergs sowie des Königsstuhls ins Tal abfließende Kalt- und Frischluft einen wichtigen Beitrag zur Belüftung der Innenstadt.

Mittels des „Neckartälers“ sowie der lokalen Windsysteme werden die für den Oberrheingraben typischen bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen abgeschwächt.

Gemäß der Studie „Stadtklima 1995“<sup>3</sup> zählt der Untersuchungsraum zu dem klimatischen Wirkräumen W15 (**Villenbebauung am südlichen Hangfuß des Heiligenbergs**, westliche Teilflächen), W16 (**zwischen der Bergstraße und der Bergstraße**, östlicher Ausläufer) und W17 (**Neuenheim östlich der Bergstraße**, süd-östliche Teilfläche).

Diese werden durch die benachbarten Ausgleichsräume: A10 (**Philosophenweg**) und A11 (**Westrand des Michelsberges**) beeinflusst. Es sind die unmittelbar an die Bebauung angrenzenden Hanggärten sowie die Grün- und Freiflächen am Philosophenweg. A9 (**Waldgebiete im östlichen Bereich**) umfasst die bewaldeten Kuppen nördlich der Hanggärten). A15/3 (**Neckar/Neckarkanal**) bezeichnet einen Abschnitt des Neckars. **„W15 – A9, A10 und A15/3**

*„Die Villenbebauung am südlichen Hangfuß des Heiligenbergs (W15) liegt im direkten Einflussbereich des Neckartalabwindes, was in diesem Bereich bei gut ausgebildetem Talabwind nach Sonnenuntergang zu intensiver Durchlüftung führt. Bei schwach ausgebildetem Talabwind gewinnt die aus den Ausgleichsräumen A9 und A10 zuströmende Kaltluft an Bedeutung. (...)“*

#### **W17 – A9, A11 und A12**

*Der Wirkungsraum Neuenheim östlich der Bergstraße (W17) (...) liegt größtenteils im Einflussbereich des Neckartalabwindes, der über die südwestliche Randzone des Michelsberges strömt und nach Nordwesten auffächert. Die Nähe der Ausgleichsräume A9, A11 und A12 und der hohe Grünanteil wirken sich klimaökologisch sehr günstig aus. (...)“*

#### **W16, (...) A15/3**

*(...) Die versiegelten Flächen im Wirkungsraum W16 erwärmen sich tagsüber sehr stark und geben in der Nacht die aufgenommene Wärme nur langsam wieder ab. (...) Günstig wirkt sich der Neckartalabwind aus, der verstärkte Ventilation und somit den Abbau bioklimatischer/lufthygienischer Negativeffekte zur Folge hat. (...)“<sup>4</sup>*

#### Lufthygiene:

<sup>3</sup> Stadt Heidelberg (1995): Stadtklima Heidelberg; bearbeitet von Prof. Dr. H. Karrasch, Geographisches Institut Universität Heidelberg und Dr. Seitz ÖKOPLANA, Mannheim

<sup>4</sup> Quelle: Stadt Heidelberg (1995): Stadtklima Heidelberg; bearbeitet von Prof. Dr. H. Karrasch, Geographisches Institut Universität Heidelberg und Dr. Seitz ÖKOPLANA, Mannheim

Stadt Heidelberg – Bebauungsplan Neuenheim „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor- Brücke und Bergstraße“  
Begründung in der Fassung vom 15.10.2014

Das Planungsgebiet gehört zum Smog-Gebiet Mannheim/Heidelberg (nach der Smog-Verordnung des Landes Baden-Württemberg vom Juli 1988 (Abschlussbericht Klimauntersuchung mit Luftreinhalteplan)

- Grenzwertüberschreitungen bei der Ozonkonzentration in warmen Sommern
- Dominante Rolle von Luftschadstoffen, wie Stickstoffdioxid, (Stickstoffmonoxid und Benzol) durch den KFZ-Verkehr

**Vorbelastung:** Geringe bis mäßige lufthygienische Belastung (vergleiche hierzu Kapitel 0)

**Bewertung:** Die vorhandenen Waldflächen und Gehölzstrukturen besitzen eine hohe Wertigkeit für den Untersuchungsraum und die angrenzenden Innenstadtbereich hinsichtlich ihrer lufthygienischen und lokalklimatischen Ausgleichswirkung. Die Hangflächen dienen als Kaltluftabflussbereich.

Die Studie „Stadtklima Heidelberg (1995)“ formuliert für den Untersuchungsraum folgende Planungsempfehlungen<sup>5</sup>:

**„W15 – A9, A10 und A15/3**

*Bauliche Erweiterungen in den Ausgleichsraum A10 sind nicht zu empfehlen. (...) Auf Durchlässigkeit der Bebauung senkrecht zum Hang (Nord-Süd Richtung) sollte geachtet werden. (...) Hangeinschnitte sind von Bebauung freizuhalten.*

**W17 – A9, A11 und A12**

*(...) Im Bodennahen Luftraum sollten Ventilationsbahnen aus östlichen Richtungen erhalten bleiben. Bebauung ist durchlässig anzulegen.*

**W16, (...) A15/3**

*(...) Grünordnerische Maßnahmen in Blockinnenbereichen könnten zur Reduzierung der Wärmebelastung beitragen (...).“*

### 3.5 Fauna, Flora und biologische Vielfalt

Im Rahmen der Erstellung des Landschaftsplanerischen Gutachtens fanden bereits im Spätjahr 2012 mehrere Begehungen im Untersuchungsraum statt. Im Frühjahr 2013 wurden auf acht Grundstücken detaillierte Geländeaufnahmen durchgeführt.

Die ausgewählten Grundstücke repräsentieren den Planungsraum. Neben intensiv gepflegten Villengärten im westlichen Teil des Planungsraumes prägen Hanggärten mit ihrer historischen Zonierung in Ziergarten (oft als Arboretum angelegt), Nutzgarten zur Eigenversorgung sowie landwirtschaftliche Nutzflächen die Grundstücke im östlichen Teil des Planungsraumes.

<sup>5</sup> Quelle: Stadt Heidelberg (1995): Stadtklima Heidelberg; bearbeitet von Prof. Dr. H. Karrasch, Geographisches Institut Universität Heidelberg und Dr. Seitz ÖKOPLANA, Mannheim

### 3.5.1 Biotop- und Nutzungstypen

Im Rahmen der Ortsbegehungen (August 2012) wurden im Untersuchungsraum folgende Nutzungstypen erfasst:

Wald- gehölzgeprägte Biotope und Nutzungen

- Wald; Laubwald mit einem hohen Anteil an Esskastanien
- Gehölzsukzession; Gebüsch- und Baumbestand
- Baumbestand; Sukzession sowie Reste alter Garten- und Parkanlagen
- öffentliche Parkanlage mit altem Baumbestand
- stadtbildprägender Baumbestand; Einzelbäume

Flächen der historischen Kulturlandschaft

- Historische Gartenanlagen; Denkmalgeschützte Gartenanlagen
- intensiv gepflegte Gärten und Freiflächen; Ziergärten
- terrassierte Gärten und Gartenbrachen; mit Trockenmauern
- Weinbau
- Streuobst mit Unternutzung Wiese
- Steinriegel, Felsbildungen

Siedlungsflächen

- Grundstücke mit geringem Versiegelungsgrad; Villengrundstücke mit hohem Grün- und Freiflächenanteil
- Grundstücke mit mittlerem Versiegelungsgrad; mittlerem Grün- und Freiflächenanteil
- Grundstücke mit hohem Versiegelungsgrad; niedrigem Grün- und Freiflächenanteil
- Gebäude
- Straßen und Wege versiegelt
- Erd- und Graswege

Die südexponierten Trockenmauern sind von herausragender Bedeutung für den Tier- und Artenschutz.

### 3.5.2 Heutige potenzielle Vegetation<sup>6</sup>

Als potenzielle natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich in einer Landschaft unter den gegebenen Standortverhältnissen von Natur aus einstellen würde, sofern die anthropogene Nutzung entfällt.

Im Untersuchungsraum wären dies im Bereich des Naturraums 144.3 Odenwald-Neckartal ein reicher Hainsimsen - Buchenwald mit Maiglöckchen im Wechsel mit Waldmeister - bzw. Perlgras – Buchenwald

---

<sup>6</sup> Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Potenzielle natürliche Vegetation und Naturräumliche Einheiten als Orientierungsrahmen für ökologisch-planerische Aufgabenstellungen in Baden-Württemberg; Untersuchungen zur Landschaftsplanung; Band 21

- Wichtige Bäume und Sträucher im Vegetationskomplex: *Fagus sylvatica*, *Quercus petraea*, *Quercus robur*, *Carpinus betulus*, *Acer campestre*, *Prunus avium*, *Fraxinus excelsior*, *Corylus avellana*, *Prunus spinosa*, *Cornus sanguinea*, *Crataegus laevigata*, *Crataegus monogyna*, *Lonicera xylosteum*, *Rosa canina*, *Ligustrum vulgare*, *Evonymus europaeus*, *Viburnum lantana*, *Clematis vitalba*.

sowie im Bereich des Naturraums 226.2 Heidelberger Trichter ein frischer bis feuchter, reicher Sternmieren-Stieleichen- Hainbuchenwald

- Wichtige Bäume und Sträucher im Vegetationskomplex: *Quercus robur*, *Carpinus betulus*, *Fraxinus excelsior*, *Fagus sylvatica*, *Prunus avium*, *Acer pseudoplatanus* (teilweise eingebracht), *Acer campestre*, *Tilia cordata*, *Alnus glutinosa*, *Prunus padus*, *Corylus avellana*, *Crataegus laevigata*, *Lonicera xylosteum*, *Evonymus europaeus*, *Viburnum opulus*, *Cornus sanguinea*, *Prunus spinosa*, *Rosa arvensis*, *Sambucus nigra*.

Die genannten Arten würden sich vorrangig in den jeweiligen Naturräumen aufgrund der herrschenden Rahmenbedingungen ansiedeln. Sie können als Anhaltspunkte bei der Zusammenstellung von Pflanzenlisten dienen.

### 3.5.3 Flora

Die Vegetation ist geprägt von der langjährigen anthropogenen Nutzung des Untersuchungsraumes. Aufgrund der südexponierten Lage sind viele Arten des Mittelmeerraumes in den Gartenanlagen vertreten.

Besonderheiten bilden die Vorkommen der Mispel (*Mespilus germanica*), der Esskastanie (*Castanea sativa*) sowie des Mauer-Glaskrauts (*Parietaria judaica*).

In den teils brachgefallenen Flächen am Hang breiten sich zunehmend Goldrute (*Solidago canadensis*), Brombeeren (*Rubus* sp.), Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Essigbaum (*Rhus typhina*) und Robinien (*Robinia pseudoacacia*) aus.

### 3.5.4 Fauna<sup>7</sup>

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Einschätzung Potenzialanalyse Artenschutz [erstellt durch BG Natur] liegen derzeit als Zwischenbericht vor. Sie werden im Rahmen des Verfahrensfortschritts durch Geländeaufnahmen auf acht ausgewählten Grundstücken vertieft.

### Vögel<sup>8</sup>

„Es wurden am 06.07.2012 ca. 18 Vogelarten erfasst. [...] Von den Brutvögeln, die entweder streng geschützt, gefährdet oder besonders geschützt nach Anhang 1 der EU-VSR, gelang nur beim Grünspecht und vom Mittelspecht ein Bruthinweis im Untersuchungsgebiet (UG). [...]

Nach einer ersten Einschätzung am Ende der Brutzeit 2012 ist die Wertigkeit des Gebietes aus avifaunistischer Sicht insgesamt als hoch einzustufen. [...]“ (Vergleiche hierzu Zwischenbericht Artenschutzrechtliche Einschätzung Potenzialanalyse Artenschutz; BG Natur, Nackenheim 2012)

<sup>7</sup> Quelle: BG Natur 2012:Zwischenbericht Artenschutzrechtliche Einschätzung Potenzialanalyse Artenschutz

<sup>8</sup> Quelle: BG Natur 2012:Zwischenbericht Artenschutzrechtliche Einschätzung Potenzialanalyse Artenschutz



**Reptilien<sup>9</sup>**

*„Bei der Übersichtskartierung wurden mehrere Vorkommen der Mauereidechse [im] Bereich des Philosophenwegs, des Schlangenwegs und auf privaten Flächen (z.B. Grundstück Hausnummer 18) bestätigt. [...]“*

Weitere Reptilienarten wurden bislang nicht festgestellt. Es ist aber davon auszugehen, dass die Arten Schlingnatter, Ringelnatter und Blindschleiche, die bereits früher festgestellt wurden (z.B. BUND 1994, Lutzmann & Baier 2005), noch im Plangebiet vorkommen. Aufgrund der Habitatbeschaffenheit des Plangebiets sowie der angrenzenden Landschaftsteile ist auch ein ggf. individuenschwaches Vorkommen der Zauneidechse nicht abschließend auszuschließen.



**Abbildung 33 Mauereidechse im Garten Neuenheimer Landstraße 18b; Foto: J. Tauchert, BG Natur**

Durch das Vorkommen der landesweit „stark gefährdeten“ Mauereidechse sowie dem wahrscheinlich noch existenten Vorkommen der Schlingnatter (ebenfalls RL-Kat. 2) und der Blindschleiche kommt dem Plangebiet vermutlich eine hohe Bedeutung für die Artengruppe der Reptilien zu. Zudem ist das Vorkommen der Schlingnatter vermutlich das größte noch besiedelte Areal in Heidelberg und somit von sehr hoher lokaler Bedeutung.“

**Fledermäuse (Ergebnisse aufgrund Auswertung vorhandener Literatur)<sup>10</sup>**

*„Aufgrund des zum Teil alten Gebäudebestands und des hohen Grünflächenanteils mit altem Baumbestand besitzt das Gebiet voraussichtlich eine überdurchschnittliche Bedeutung für Fledermäuse im Vergleich zum „normalen“ Siedlungsbereich Heidelbergs.“*

**Weitere bemerkenswerte oder wertbestimmende Arten<sup>11</sup>**

*„Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist auch von einer hohen Anzahl von gefährdeten Tierarten auszugehen. Hier sind insbesondere thermophile Arten aus verschiedenen Gruppen der Wirbellosen zu nennen, z.B. Hymenopteren, Tagfalter etc.“*

<sup>9</sup> Quelle: BG Natur 2012:Zwischenbericht Artenschutzrechtliche Einschätzung Potenzialanalyse Artenschutz

<sup>10</sup> Quelle: BG Natur 2012:Zwischenbericht Artenschutzrechtliche Einschätzung Potenzialanalyse Artenschutz

<sup>11</sup> Quelle: BG Natur 2012:Zwischenbericht Artenschutzrechtliche Einschätzung Potenzialanalyse Artenschutz

*Durch die Nähe zu den Waldflächen ist evtl. auch ein Vorkommen der Haselmaus möglich.“*

### 3.5.5 Biologische Vielfalt (Biodiversität)

Die Biologische Vielfalt, auch Biodiversität genannt, umfasst neben der Vielfalt der Arten auch die genetische und ökosystemare Vielfalt. Mit dem Schutz und der Erhaltung der Biodiversität wird gleichzeitig das Überlebensprinzip der Natur gesichert.

Aufgrund der Vielfalt der Habitate (Wald, Halboffenland mit zahlreichen Trockenmauern und Steinriegeln sowie Feldgehölzen, Siedlungsflächen) auf vergleichsweise kleinem Raum ist der Untersuchungsraum hinsichtlich der biologischen Vielfalt als potenziell hochwertig einzustufen. Durch Nutzungsaufgabe und die damit einhergehende (Gehölz-)Sukzession sind die wertvollen Biotopstrukturen zunehmend bedroht. Insofern sind die Initiativen einiger Grundstückseigentümer entlang der Neuenheimer Landstraße sowie der Stadt unterhalb des Bismarckturms zur Freistellung der wertvollen Biotopstrukturen besonders hervor zu heben und zu begrüßen.



**Abbildung 34 Hanggarten oberhalb des Nördlichen Neckarufers mit teilweise freigestellten Trockenmauern; Foto: BAI**

### 3.5.6 Zusammenfassende Bewertung Flora, Fauna, biologische Vielfalt

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen bzw. der zunehmenden Aufgabe der Nutzung der Hangflächen droht der Untersuchungsraum zunehmend seine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu verlieren.

Die Gründe hierfür liegen vor allem bei der durch die fortschreitende Sukzession zunehmenden Verschattung bisher besonnener Flächen und infolge des Bewuchses mit Gehölzen die mittelfristige Zerstörung der südexponierten Trockenmauern im Bereich der Grundstücksflächen am Hang.

Die Veränderungen der Vegetations- und Nutzungsstruktur in Folge der zunehmenden Verbuchung und Bewaldung führen auch zu einem Wandel des Stadt- und Landschaftsbildes am nördlichen Neckarufer.

Um der sich abzeichnenden Entwicklung entgegenzutreten sind auf einigen Grundstücken Maßnahmen zur Offenhaltung der Landschaft durchgeführt worden. Sowohl die Stadt, als auch private Grundstückseigentümer wurden aktiv. Somit steht die Entwicklung des Lövenichgrundstücks, des Philosophengärtchens und der Eichendorffanlage als öffentliche Flächen sowie zwei weiterer Grundstücke an der Neuenheimer Landstraße wegweisend für die angestrebte Entwicklung des Hangbereichs am nördlichen Neckarufer.

### **3.6 Landschaftsbild, Landschaftserleben**

Die Gegensätze zwischen der Enge des Neckartales und der Weite des Rheintales, den Anhöhen der Ausläufer des Odenwalds und der Ebene des Oberrheingrabens sowie des dicht besiedelten Stadtraumes und der bewaldeten Kuppen bestimmen das Erscheinungsbild des Planungsraumes.

Das Landschafts- und Stadtbild des Planungsraumes weist eine hohe kulturelle Identität und Eigenart auf. Es ist unverwechselbar.

Das Stadtbild Neuenheims verändert sich von West nach Ost. Entlang der **Bergstraße** ist die Bebauung überwiegend engständig. Von der Einmündung des Philosophenwegs in die Bergstraße bis zur Abzweigung Albert-Ueberle Straße / Neuenheimer Landstraße herrscht eine geschlossene Bauweise vor.

Die Bebauung entlang des **Schweizerwegs**, des **Philosophenwegs** sowie der **Albert-Ueberle-Straße** präsentiert sich als „typisches“ Villenviertel. Großzügige Villenbauten und ihre Gärten prägen das Bild. In diesem Bereich befindet sich auch die Mehrheit der als Einzeldenkmal geschützten Gartenanlagen.

Entlang der **Neuenheimer Landstraße** reihen sich die Gebäude am Fuß des Heiligenbergs auf. Der ursprüngliche Charakter der Bebauung mit prächtigen Villen und dazugehörigen großzügigen Hanggrundstücken ist mittlerweile durch eine beträchtliche Anzahl moderner Appartementshäuser verändert. Die teils nüchternen Bauten stehen aufgrund ihrer Kubatur, Ausprägung etc. im Kontrast zu den ursprünglich dort vorhandenen repräsentativen Villenbauten. Vereinzelt stehen auf den Grundstücken kleinere Gartenlauben und –häuschen, die jedoch als Nebenanlagen zu werten sind.

Derzeit droht die historische Kulturlandschaft mit ihren Trockenmauern und Hangterrassen am Südhang des Heiligenbergs aus dem Landschafts- und damit dem Stadtbild zu verschwinden. Infolge der ausbleibenden Nutzung der (Garten-)flächen im Hangbereich nehmen Bäume und Sträucher die ehemals offenen Flächen zunehmend in Besitz. Dies bedingt, dass die charakteristischen Sichtbeziehungen und Ausblicke, die sich vom Philosophenweg aus zum Schloss, dem Neckartal und der Altstadt bieten, erheblich beeinträchtigt werden.

Die Bebauung mit großformatigen Appartementshäusern entlang der Neuenheimer Landstraße stört das Stadtbild nachhaltig.

**Unmittelbar gegenüber der Altstadt und dem Heidelberger Schloss gelegen, ist der Untersuchungsraum zentraler Bestandteil des Heidelberger Stadt- und Landschaftsbildes. Ein Erhalt der wertgebenden Elemente und Strukturen ist somit wichtig zum Erhalt der Bedeutung des Raumes für das Landschafts- und Stadtbild Heidelbergs.**



### 3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der steile Südhang des Heiligenberges wurde mit Hilfe von zahlreichen Sandsteinmauern terrasiert und damit für eine landwirtschaftliche Nutzung erschlossen. Anfangs fand hier überwiegend Weinanbau statt. Nach dem zweiten Weltkrieg verdrängte der Obst- und Gemüseanbau zunehmend den Weinbau. Heute ist der Hang ein wichtiges Zeugnis der historischen Kulturlandschaft am nördlichen Neckarufer.

#### 3.7.1 Denkmalschutz

Der Untersuchungsraum ist Bestandteil der gem. § 19 DSchG unter Schutz gestellten Gesamtanlage „Alt Heidelberg“. Ein Großteil der vorhandenen historischen Bausubstanz sowie Gartenanlagen sind gemäß § 2 sowie §12 DSchG als Einzelobjekt geschützt.

Zusätzlich sind Teile des Planungsraumes gem. § 2 DSchG als archäologische Denkmale geschützt. Es werden Relikte aus der Zeit der Römer sowie des Mittelalters vermutet. Vergleiche hierzu: Abbildung 20 Lage der bekannten archäologischen Bodenfunde am Uferbereich Neuenheim (Teil A)

#### Liste der denkmalgeschützten Gebäude; Hof und Freianlagen im Planungsraum<sup>12</sup>

vor 1850			
D13	Neuenheimer Landstraße 20	1800	§§ 2; 19
D	Neuenheimer Landstraße 16	1834	§§ 2; 19
von 1850 bis 1875			
D, D114	Bergstraße 16	1871 erbaut	§ 2
D, D1	Bergstraße 20	im letzten Drittel des 19. Jh.	§ 2
D	Neuenheimer Landstraße 3	um 1860/1865	§§ 2; 19
D	Neuenheimer Landstraße 2	um 1869/1870	§§ 2; 19
D, D1	Neuenheimer Landstraße 6	um 1860/1870	§§ 2; 19
D	Neuenheimer Landstraße 24	um 1865	§§ 2; 19
D, D1	Neuenheimer Landstraße 36	1875	§§ 2; 19
D	Neuenheimer Landstraße 40	1870	§§ 2; 19
D	Neuenheimer Landstraße 60	um 1870	§§ 2; 19
D	Neuenheimer Landstraße 64	2. Hälfte 19. Jh.	§§ 2; 19
von 1876 bis 1900			
D	Bergstraße 4	1890	§§ 2; 19
D	Bergstraße 14	1888	§§ 2; 19
D, D1	Neuenheimer Landstraße 4	1896	§§ 2; 19

<sup>12</sup> Quelle: Landesamt für Denkmalschutz, Karlsruhe

<sup>13</sup> Bezeichnung gem. PlanzV Punkt 14.3 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§9 Abs. 6 BauGB)

<sup>14</sup> wie vor, Garten- und Freianlage (siehe Eintrag in Planzeichnung)

Stadt Heidelberg – Bebauungsplan Neuenheim „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor- Brücke und Bergstraße“  
Begründung in der Fassung vom 15.10.2014

D, D215	Neuenheimer Landstraße 10; 12	im 3. Viertel des 19. Jh. Entstanden	§§ 2; 19
D	Neuenheimer Landstraße 50	1894	§§ 2; 19
D, D1	Neuenheimer Landstraße 56	vor 1894	§§ 2; 19
D	Neuenheimer Landstraße 62	ca.1880er-Jahre	§§ 2; 19
D	Neuenheimer Landstraße 74	1895	§§ 2; 19
D, D1	Philosophenweg 3	1899 / (1901)	§§ 2; 19

#### von 1901 bis 1910

D, D1	Albert-Ueberle-Straße 10	1909	§§ 2; 19
D, D1	Albert-Ueberle-Straße 11	1902	§§ 2; 19
D, D1	Albert-Ueberle-Straße 13	1902	§§ 2; 19
D, D1	Albert-Ueberle-Straße 20	1902	§§ 2; 19
D, D1	Albert-Ueberle-Straße 22	1901	§§ 2; 19
D, D1	Albert-Ueberle-Straße 24	1908	§§ 2; 19
D, D1	Albert-Ueberle-Straße 28	1910	§§ 2; 19
D	Neuenheimer Landstraße 5	1910/1911	§§ 2; 19
D	Neuenheimer Landstraße 8	1905	§§ 2; 19
D, D1	Neuenheimer Landstraße 26	1907 (1887)	§§ 2; 19
D, D1	Neuenheimer Landstraße 38	1903-1905	§§ 2; 19
D, D1	Neuenheimer Landstraße 42	1907	§§ 2; 19
D, D1	Neuenheimer Landstraße 44	1908	§§ 2; 19
D, D1	Neuenheimer Landstraße 48	1907	§§ 2; 19
D, D1	Neuenheimer Landstraße 52	1909	§§ 2; 19
D, D1	Neuenheimer Landstraße 66, 68	1907	§§ 2; 19
D, D1	Neuenheimer Landstraße 70; 72:	1908	§§ 2; 19
D, D1	Philosophenweg 4	1908	§§ 2; 19
D	Bismarcksäule	1903	§ 19
D	Philosophenweg, Liselotteplatz:	1908	§ 19

#### von 1911 bis 1920

D, D1	Albert-Ueberle-Straße 2	1911	§§ 2; 19
D, D1	Albert-Ueberle-Straße 30	1911	§§ 2; 19
D	Albert-Ueberle-Straße 32	1911-1913	§§ 2; 19
D, D1	Philosophenweg 7	1912	§§ 2; 19

15 wie vor, Hofanlage (siehe Eintrag in Planzeichnung)



Stadt Heidelberg – Bebauungsplan Neuenheim „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor- Brücke und Bergstraße“  
Begründung in der Fassung vom 15.10.2014

D, D1	Philosophenweg 12	1910-1913	§§ 12; 19
D, D1	Philosophenweg 16	1911	§§ 2; 19

#### ab 1921

D, D1	Albert-Ueberle-Straße 1, 3-5,		
D, D2	Neuenheimer Landstraße 78	1924-1929	§§ 2; 19
D, D1	Neuenheimer Landstraße 80	1924-1929	§§ 2; 19
D, D1	Albert-Ueberle-Straße 9	1927	§§ 2; 19
D, D1	Philosophenweg 5a	1926-1928	§§ 2; 19
D, D1	Philosophenweg 13	1925	§§ 2; 19
D, D1	Philosophenweg 19	1924-1926	§§ 2; 19
D, D1	Philosophenweg 20/ Albert-Ueberle-Str.36	1921	§§ 2; 19

### 3.7.2 Naherholung, Tourismus und Touristische Infrastruktur

Die Bebauung am Fuße des Heiligenberges und die sich daran anschließenden Hangflächen sind wichtige Bestandteile der touristischen Attraktion Heidelbergs. Sie bilden den Rahmen des Heidelberger Stadt- und Landschaftsbildes der Besucher des Schlosses und der Altstadt.

Mit dem Schlangenweg, dem Philosophenweg, den sich von hier aus bietenden Ausblicken und den öffentlichen Grün- und Freianlagen beiderseits des Philosophenwegs besitzt der Untersuchungsraum eine herausragende Bedeutung für die Naherholung und den Tourismus in Heidelberg.

Trotz der hohen Bedeutung des nördlichen Neckarufers für den Tourismus und die Naherholung ist kaum touristische Infrastruktur im Planungsraum vorhanden.

Bei Informationstafeln und Wegweisern herrscht eine bunte Vielfalt unterschiedlicher Designs. Ein einheitliches Leitsystem mit einem durchgängigen Erscheinungsbild fehlt.

Die Tafel, die Informationen zum „Merian-Blick“ bietet, ist durch das seitlich des Philosophenwegs verlaufende Geländer teils verdeckt. Zusätzlich verstellt genau hier dichter Gehölzaufwuchs die Aussicht auf die Stadt.

Während die Altstadt zahlreiche Einkehrmöglichkeiten bietet, sind diese im Untersuchungsraum rar. Einzige Ausnahme bildet der kleine Kiosk am Philosophenweg nahe des „Philosophengärtchens“. Unmittelbar angegliederte Sitzgelegenheiten sind nicht vorhanden. Öffentliche Toilettenanlagen wurden keine vorgefunden.

Gestaltung und Ausstattung des öffentlichen Raumes am Philosophenweg werden der hohen Bedeutung für die Naherholung und den Tourismus Heidelbergs nur bedingt gerecht.

### 3.7.3 Öffentliche Grünflächen und Spielplätze

Das „Philosophengärtchen“ und die „Eichendorff-Anlage“ sind zwei sehr bedeutsame öffentliche Grünanlagen Heidelbergs.

Im Bereich der Eichendorff Anlage existiert ein Kinderspielplatz. Entlang des Philosophenwegs informiert eine „Natur Lehrstation“ des Naturschutzbund Deutschland e.V. (NABU) zu Themen vor Ort. Nördlich des Spielplatzes befindet sich eine große relativ ebene freie Fläche, die dem Anschein nach u.a. als Grillplatz dient.

### **3.7.4 Erschließung: Ver- und Entsorgung, Verkehrsanbindung**

Vergleiche hierzu Kapitel 5.1 „Bestehende Infrastruktur“ der Begründung zum Bebauungsplan.

## **3.8 Mensch und seine Gesundheit**

### **3.8.1 Lärmimmissionen**

**Bestand/ Vorbelastung:** Kfz- und Lkw –Verkehr auf den Uferstraßen entlang des Neckars.  
Schiffsverkehr

**Bewertung:** Trotz des hohen Verkehrsaufkommens auf den beiden Uferstraßen wirken die vorhandenen Lärmimmissionen im Untersuchungsraum nicht störend.

### **3.8.2 Bioklima und Lufthygiene**

Vergleiche hierzu Kapitel Klima und Luft

**Bestand/ Vorbelastung:** Bedingt durch die Biotopausstattung im Untersuchungsraum ist im Bereich des Untersuchungsraumes von einer geringen bis mäßigen lufthygienischen Belastung auszugehen.

**Bewertung:** Die (halboffenen) Hangflächen und Waldflächen besitzen als klimatische Ausgleichsräume eine hohe Bedeutung für das Bioklima und sie Lufthygiene der benachbarten Innenstadtbereiche.

### **3.8.3 Bodenverunreinigung und Trinkwasserschutz**

Im Geltungsbereich bestehen keine bekannten Bodenverunreinigungen oder sonstigen Altlasten, die die menschliche Gesundheit oder die Trinkwasserqualität gefährden. (vergleiche hierzu Kapitel 0 Boden sowie Kapitel Wasser)

### **3.8.4 Naherholung / Wohnumfeldqualität**

**Bestand/ Vorbelastung:** Innenstadtnahe Naherholungsflächen (öffentliche Parkanlage; Wald); Ausflugsziel für Gäste der Stadt Heidelberg

**Bewertung:** Aufgrund der Lage und des Landschaftsbildes besitzt der Untersuchungsraum eine hohe Wertigkeit für die (innenstadtnahe) Erholungs- und Freizeitnutzung.

## **3.9 Wechselwirkungen**

Die infolge der Nutzungsaufgabe in den Hangbereichen/ Hanggärten eingetretene Sukzession beeinträchtigt zunehmend wertvolle Habitats geschützter Tiere und Pflanzen im Untersuchungsraum. Zudem unterbrechen die dichten Gehölz- und Baumbestände die für Heidelberg typischen

Stadt Heidelberg – Bebauungsplan Neuenheim „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“  
Begründung in der Fassung vom 15.10.2014

Blickbeziehungen ins Neckartal, zur Altstadt, dem Schloss und zur Rheinebene. Dadurch ist das Natur- und Landschaftserlebnis des Raumes beeinträchtigt.

Realisierte Maßnahmen zur Offenhaltung auf städtischen Grundstücken (zwischen Philosophenweg und Bismarckturm) sowie auf zwei privaten Grundstücken entlang der Neuenheimer Landstraße stehen beispielhaft für die gewünschte Entwicklung der Hanggärten. Insgesamt ergeben sich positive Wirkungen/ Entwicklungen für folgende Schutzgüter:

**Kultur- und Sachgüter:** Erhalt des geschützten Stadt- und Landschaftsbildes

Erhalt denkmalgeschützter Gebäude und Gärten

Inwertsetzung vorhandener Kultur- und Sachgüter

Ausbau / Ergänzung der touristischen Infrastruktur

**Mensch:** Erhalt der innenstadtnahen Erholungsmöglichkeiten

Sicherung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor in der Stadt

**(Bio-)Klima:** Sicherung der wichtigen lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen

**Boden & Wasser:** Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen;

Schutz der vorhandenen Grundwasservorkommen

**Tiere und Pflanzen:** Erhöhung der Strukturvielfalt

Erhalt von Biotopen und Habitaten geschützter Tierarten

Sicherung der Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten

## 4 Prognose der Umweltauswirkungen

### 4.1 Status-Quo-Prognose (Nullvariante)

Für die Nullvariante gelten die in Kapitel 3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands dargestellten Einschätzungen zum Umweltzustand einschließlich der vorhandenen Vorbelastungen.

### 4.2 Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planungsvorhabens

Die Planung sieht vor, die Hanggärten, die öffentlichen Grünanlagen und die Waldflächen mit ihren vielfältigen Funktionen dauerhaft zu sichern.

Ausnahme bildet die derzeit in der Diskussion befindliche zulässige Errichtung bzw. Erweiterung des Kiosks um eine Außenterrasse sowie die Bereitstellung einer öffentlichen Toilettenanlage in den öffentlichen Grünanlagen des Philosophenwegs.

Zum Erhalt der historischen Kulturlandschaft in den Hanggärten sowie der Sicherung der wertvollen Biotopstrukturen können dort durch Sukzession entstandene Gehölzflächen und Bäume

gerodet werden. Da hier die Entwicklung offener und halboffener Biotopstrukturen angestrebt wird, werden hier keine Ersatzpflanzungen für die gerodeten Bäume und Sträucher erforderlich.

Entlang der Straßenzüge (Neuenheimer Landstraße, Albert-Ueberle-Straße, Philosophenweg, Schweizerweg und Bergstraße) verfolgt die Planung das Ziel, die Belange des Denkmalschutzes zu stärken sowie des Naturschutzes zu sichern, indem der städtebauliche Charakter des historischen Villenviertels mit seinen hohen Grün- und Freiflächenanteil planerisch gesichert wird. Aufgrund dessen wird eine bauliche Nachverdichtung der Grundstücke weitgehend ausgeschlossen. Der vorhandene Baumbestand ist durch die geltende Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg ausreichend geschützt.

Die getroffenen Festsetzungen sind im städtebaulichen Teil der Begründung (Teil A) sowie Teil C; „Textlichen Festsetzungen“ ausführlich beschrieben. Auf eine Wiederholung der Texte wird hier verzichtet.

Somit gehen von dem (Planungs-)Vorhaben im Wesentlichen folgende Wirkungen auf die Schutzgüter Naturhaushalt, Landschaftsbild, Mensch und Kultur- und Sachgüter aus:

Wirkung	Schutzgut/ Schutzgüter
Veränderung von Habitatqualitäten	Tiere und Pflanzen
Vegetations-/ Gehölzverluste Landschaftsbild	Lokal- & Mikroklima, Mensch, Tiere & Pflanzen Land- schaftsbild
Veränderung des Landschaftsbilds	Mensch
Flächenumwandlung und –überbauung	Boden, Wasser, Klima, Mensch
Bodenabtrag und –umlagerung	Boden, Wasser
Veränderung des Bodenwasserhaushalts	Boden, Wasser
bauzeitliche Emissionen (Staub, Lärm)	Mensch, Tiere
Erhalt der kulturhistorischen Landschaft	Mensch, Tiere und Pflanzen
Sicherung der Wohnumfeldqualität	Mensch

#### 4.2.1 Boden

Die Planung sieht vor, dass im Bereich Philosophengärtchen/ Eichendorffanlage/ Philosophenweg entweder der vorhandene Kiosk baulich erweitert, bzw. die Errichtung eines neuen Standorts für einen (neuen) Kiosk zulässig ist. Unabhängig welche Option realisiert wird, soll auch die Einrichtung einer Außenterrasse zulässig sein. Unabhängig davon ist die Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage.

Überschlägig wird hierfür ein Flächenbedarf von max. 200 qm angenommen.

In den Hanggärten soll nach Möglichkeit eine Wiederaufnahme der Nutzungen (Streuobst-, Garten- und gegebenenfalls auch Weinbau) erfolgen.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Stadt Heidelberg – Bebauungsplan Neuenheim „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor- Brücke und Bergstraße“  
Begründung in der Fassung vom 15.10.2014

- Verlust von Böden durch Versiegelung und Überbauung im Bereich der möglicherweise entstehenden touristischen Einrichtungen (Kiosk, Toiletten). Die Versiegelung von Böden bedeutet den vollständigen Verlust aller natürlichen Funktionen.
- Veränderungen des Bodenaufbaus und –gefüges im Bereich des Baufeldes
- Funktionsbeeinträchtigung von Böden durch Flächeninanspruchnahme
- Veränderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung / Bebauung

### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Im Rahmen der ordnungsgemäßen Nutzungen sollten keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Bodenpotenzial auftreten.
- Maßnahmen zur Düngung und Pflanzenschutz (Einsatz von Herbiziden / Insektiziden) in den öffentlichen wie privaten Grünanlagen dürfen nur nach den geltenden Richtlinien und Rechtsvorschriften durchgeführt werden. Im Rahmen der sachgemäßen Anwendung sind betriebsbedingte Auswirkungen auszuschließen.

### Baubedingte Auswirkungen

- zeitweilige Inanspruchnahme von Flächen für Baufelder, Baustelleneinrichtung, Zufahrten. Bei bauzeitlicher Inanspruchnahme wird ein pauschaler Verlust des Bodenwertes veranschlagt. Nachhaltige Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtungen sollten weitgehend vermeidbar sein. Für verdichtungsempfindliche, bzw. druckempfindliche Böden kann ein pauschaler Verlust von 10% der ursprünglichen Leistungsfähigkeit angesetzt werden.
- Staubeintrag in Böden aus aufgewirbeltem Bodenmaterial
- Veränderungen des Bodenaufbaus, -gefüges und –struktur

### **4.2.2 Wasser**

Die Planung sieht vor, dass im Bereich Philosophengärtchen/ Eichendorffanlage/ Philosophenweg entweder der vorhandene Kiosk baulich erweitert, bzw. die Errichtung eines neuen Standorts für einen (neuen) Kiosk zulässig ist. Unabhängig welche Option realisiert wird, soll auch die Einrichtung einer Außenterrasse zulässig sein. Unabhängig davon ist die Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage.

Überschlägig wird hierfür ein Flächenbedarf von max. 200 qm angenommen.

In den Hanggärten soll nach Möglichkeit eine Wiederaufnahme der Nutzungen (Streuobst-, Garten- und gegebenenfalls auch Weinbau) erfolgen.

### Anlagebedingte Auswirkungen

- Verlust von Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser durch Versiegelung

### Betriebsbedingte Auswirkungen

- bei ordnungsgemäßer Durchführung aller Vorhaben sind keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten

### Baubedingte Auswirkungen



- Störungen der Grund- und Bodenwasserverhältnisse während der Bauphase durch Beseitigung bzw. Umlagerung von Boden, Veränderung der Sickerwasserverhältnisse im Bereich des Baufelds, Baustellenzufahrt sowie Flächen für die Baustelleneinrichtung durch Maschineneinsatz
- Gefährdung aufgrund von Einträgen durch Versickerung von Treib- und Schmierstoffen in Boden und Grundwasser durch Einrichtung und Betrieb von Baustellen (Umfüllen von Kraftstoffen, etc.) während der Bauphase (Umgang mit Betriebsmitteln von Baufahrzeugen oder Unfälle mit Versickerung wassergefährdender Stoffe)

#### **4.2.3 Klima und Luft**

Die Planung verfolgt das Ziel die dichte Gehölzsukzession auf den Hangterrassen/ in den Hanggärten zurückzudrängen.

Die Rodung von Gehölzen im Bereich der Hanggärten zur Freistellung der Trockenmauern bewirkt, dass die Anforderungen an die klimatischen Rahmenbedingungen dort vorkommender schützenswerten Arten gesichert bzw. wiederhergestellt werden.

##### Anlagebedingte Auswirkungen

- Die klimatischen Ausgleichsfunktionen werden durch die Rücknahme des Gehölzaufwuchses im Bereich der Ventilationsbahnen gestärkt. Das Planungsvorhaben wird sich somit positiv auf das Lokalklima in den angrenzenden Stadtbereichen auswirken.
- Die Freistellung der Hangterrassen und Trockenmauern wirkt sich positiv auf das dortige Mikro- und Lokalklima (verschattete Bereiche werden wieder besonnt) und somit auf die dort vorkommenden wärmeliebenden Arten aus.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Im Rahmen der ordnungsgemäßen Umsetzung der Planung sollten keine negativen Auswirkungen auf das Klimapotenzial auftreten.

##### Baubedingte Auswirkungen

- Während der Bauphase können temporäre Staub- und Schadstoffemissionen auftreten.

#### **4.2.4 Fauna, Flora und biologische Vielfalt**

Die wertvollen Biotope; Habitats geschützter Tiere und Pflanzen des B-Plan-Gebietes sollen langfristig erhalten werden.

##### Anlagebedingte Auswirkungen

- Erhalt, Wiederherstellung der besonnten Mauerabschnitte im Bereich der Hanggärten
- Veränderung der Vegetationszusammensetzung
- Verlust von Gehölzen / Bäumen
- Erhöhung der Strukturvielfalt

##### Betriebs- und baubedingte Auswirkungen

- (temporäre) Beunruhigung/ Störungen im Rahmen Freistellung sowie später der dauerhaften Unterhaltung und Nutzung.

#### **4.2.5 Mensch und seine Gesundheit**

Die Planung sieht vor, die innenstadtnahen Grün- und Freiflächen mit den von ihnen ausgehenden Wohlfahrtswirkungen dauerhaft zu sichern. Ziel ist der Erhalt der Wohnumfeldqualität.

##### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Erhalt und Aufwertung des Raumes als innenstadtnaher Erholungsraum
- Erhalt und Sicherung der ökologischen Ausgleichsfunktionen des Raumes

##### Baubedingte Auswirkungen

- Während der Bauphase können temporäre Staub- und Schadstoffemissionen auftreten.

#### **4.2.6 Stadt- und Landschaftsbild**

Es ist beabsichtigt den Charakter des historischen Stadt- und Landschaftsbildes wiederherzustellen und zu erhalten.

##### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Sicherung der Hangterrassen und Trockenmauern als Bestandteile der (innenstadtnahen) Kulturlandschaft
- Sicherung der Identität Heidelbergs sowie der Identifikationsmöglichkeit für Anwohner und Besucher
- Sicherung des Stadt- und Landschaftsbildes als bedeutender weicher Standortfaktor
- Sicherung der Bedeutung für den Tourismus in Heidelberg (Wirtschaftsfaktor)

##### Baubedingte Auswirkungen

- (temporäre) Beunruhigung/ Störungen während der Zurücknahme von Gehölzen sowie im Rahmen der Durchführung von Pflegemaßnahmen

#### **4.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es ist beabsichtigt vorhandene Kultur- und Sachgüter zu erhalten und in Wert zu setzen.

##### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Erhalt und Aufwertung der Anlagen am Philosophenweg (Philosophengärtchen und Eichendorffanlage)
- Erhalt der historischen Kulturlandschaft insbesondere der Hangterrassen sowie der Trockenmauern
- Aufwertung der touristischen Infrastruktur

##### Baubedingte Auswirkungen

- temporäre Störungen während der Bauphase; Errichtung von Freiraummöblierung

#### **4.3 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden alternative Planungsmöglichkeiten hinsichtlich einer stärkeren baulichen Nachverdichtung der Grundstücke im Planungsraum aufgrund bei der Stadt eingegangener Bauvoranfragen sowie Bauanträgen diskutiert. Grundsätzlich entspricht die dadurch avisierte Nachverdichtung der Grundstücke dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen.

Dem steht entgegen, dass durch eine Nachverdichtung des Raumes der gewachsene Charakter der Straßenzüge und der stadtbildprägenden Hanglagen verloren geht. Aufgrund dessen wurden in der vorliegenden Planung, auch auf Grundlage der in etlichen Planungsebenen formulierten Ziele für den Planungsraum, die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie des Denkmalschutzes als vordringlicher eingestuft.

## 5 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst

1. Flächen des Innenbereichs: diese sind bereits im geltenden Flächennutzungsplan als im Zusammenhang bebaute Flächen dargestellt [§ 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“].
2. Flächen im Außenbereich [§ 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“]

Zu 1.:

Vorhaben wurden hier bislang nach § 34 BauGB beurteilt. Die Teilbereiche des Bebauungsplan-gebiets, die bisher als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB gelten, unterliegen **nicht** der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und sind damit nicht ausgleichspflichtig.

Die Beurteilung des baulichen Innenbereichs richtet sich im Wesentlichen nach einem erkennbaren Zusammenhang der Bebauung.

Biotopverluste und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter im definierten Innenbereich werden nicht in die (Eingriffs-/Ausgleichs-)Bilanzierung einbezogen. Gleichmaßen kann in diesem Bereich die festgesetzte Begrünung der Grundstücksflächen nicht als naturschutzrechtliche Kompensation angerechnet werden. Diese Maßnahmen fallen unter die erforderliche Mindestbegrünung des Baugrundstückes zur Integration in das Ortsbild und die nähere Umgebung im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB.

Zu 2.:

Flächen die dem baulichen Außenbereich (bisherige Beurteilung gem. § 35 BauGB) zugeordnet werden. Als Orientierungshilfe zur Abgrenzung des baulichen Außenbereichs zum bebauten Innenbereich dienen hier die Darstellungen der Flächen im Flächennutzungsplan sowie die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Bergstraße-Mitte.

Sofern hier eine Inanspruchnahme von Flächen erfolgt muss hierfür eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt werden.

Mit Ausnahme einer potenziellen Erweiterung des vorhandenen Kiosks bzw. Ergänzung durch einen zusätzlichen Standort sowie die Einrichtung einer öffentlichen Toilettenanlage sind keine baulichen Maßnahmen vorgesehen. Bislang sind diese Anlagen jedoch „nur“ als zulässige Nutzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Eichendorffanlage/Philosophengärtchen) in den

textlichen Festsetzungen genannt. Eine genaue Verortung der Anlagen ist in der Planzeichnung nicht erfolgt.

Von daher erfolgt die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für die durch die Errichtung der Anlagen potenziell entstehenden Eingriffe zunächst vorläufig. Da die beabsichtigte Planung jedoch einen Schwerpunkt bei der Stärkung der denkmalpflegerischen und naturschutzfachlichen Belange im Raum setzt, kann davon ausgegangen werden, dass potenziell entstehende Eingriffe vollends im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Insgesamt stärkt die Planung die naturschutzfachlichen und denkmalpflegerischen Belange im Raum. Sie verfolgt das Ziel, die wertvollen Biotope und Habitate auf den südexponierten Hangflächen dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Die Entnahme von Gehölzen leistet einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der gewählten Ziele.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verbal-argumentativ da der Bebauungsplanentwurf keine nähere Verortung der in der öffentlichen Grünanlage „Eichendorff-Anlage“ (Zweckbestimmung Parkanlage) zulässigen Nutzungen enthält. Zulässig sind

- Spielgeräte
- Grillplatz mit Schutzhütte Toilettenanlagen
- Kiosk mit Außenterrasse
- Aussichtsplattform (Bismarckturm)

In der Regel handelt es sich dabei um bereits vorhandene Nutzungen. Insofern dienen mögliche Maßnahmen der Instandhaltung bzw. Ertüchtigung der Einrichtungen. Neu sind die Außenterrasse des Kiosks (gegebenenfalls auch eines 2. Kiosks), die Toilettenanlage sowie der Grillplatz/Grillhütte

Insgesamt ist maximal von einem Flächenverbrauch von 200 m<sup>2</sup> in der öffentlichen Grünfläche auszugehen. Unter Berücksichtigung der in Kapitel 7 Landespflegerische und umweltfachliche Maßnahmen“ benannten optionalen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich ist davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter verbleiben.

Die beabsichtigte Freistellung der Hangflächen im Bereich der privaten Grünflächen (Hanggärten) sowie auf städtischen Grundstücken im Hang verfolgt das Ziel der dauerhaften Sicherung und Wiederherstellung sonnenexponierter Offen- und Halboffenlandbiotopstrukturen mit ihren wertvollen Biotopstrukturen. Somit können die beabsichtigten Baum- und Gehölzverluste als vollständig ausgeglichen gewertet werden.

(Auch wenn durch die Entnahme von Bäumen und Gehölzen höherwertige Habitate gestärkt werden, sind diese zuvor auf artenschutzrechtlich relevante Habitate, wie beispielsweise das Vorkommen von Brut- und Nisthöhlen, zu überprüfen.)

## **6 Umweltfachliche Zielvorstellungen für das Bebauungsplangebiet**

Schutz der Böden und des Grundwassers vor baubedingten und nutzungsbedingten Beeinträchtigungen;

Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und der Bodenfunktionen durch flächige Rückhaltung und Verdunstung

Erhalt der klimatischen Ausgleichswirkungen für den Planungsraum und die angrenzenden Stadträume durch Erhalt der Ventilationsbahnen;

Erhalt der Hangterrassen und Trockenmauern als Habitate geschützter Tiere und Pflanzen sowie als Bestandteil der historischen Kulturlandschaft; Schutz durch Nutzung;

Erhaltung der Vernetzungsfunktion durch Erhalt der Villenbebauung mit ihrem hohen Freiflächenanteil sowie der Hanggärten und Parkanlagen am Philosophenweg als gradueller Übergang zur freien Landschaft;

Ausgleich von Eingriffen in Lebensräume durch Vorgaben zur Mindestbegrünung der Grundstücke, Straßenräume sowie der öffentlichen Platz- bzw. Grünflächen durch Pflanzgebote;

Erhalt von Einzelbäumen als ortsbildprägendes Element und mikroklimatisch wirksame Vegetationsstruktur; Der Schutz wird durch die gültige Baumschutzsatzung gewährleistet.

Erhalt und Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbildes durch Freistellung der prägenden Hangflächen, Erhalt der großzügigen Grün- und Freiflächen (Villengärten) mit ihren prägenden Baumbeständen, Erhalt und Inwertsetzung der Anlagen am Philosophenweg;

Naherholung und Tourismus: Sicherung der (innenstadtnahen) Naherholungsfunktion durch Erhalt und Weiterentwicklung der vorhandenen Wegebeziehungen, Schaffung von attraktiven Aufenthaltsräumen mit Spielpunkten, Inwertsetzung des öffentlichen Raumes.

## 7 Landespflegerische und umweltfachliche Maßnahmen

Da mit Ausnahme des nicht näher örtlich definierten Kiosks mit Außenterrasse, einem Grillplatz/ Grillhütte sowie der öffentlichen Toilettenanlage keine Eingriffe auf Flächen die bislang als Außenbereich galten beabsichtigt sind, werden im Folgenden optionale Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt, auf die im Bedarfsfall zurückgegriffen werden kann.

### 7.1 Optionale Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen		
V1	Schutz von zu erhaltenden Bäumen und wertvollen Biotopstrukturen vor baubedingten Beeinträchtigungen durch Maßnahmen nach DIN 18920	AB, K/L, L
V2	Baustelleneinrichtungen und –zufahrten sollen auf bereits versiegelten oder künftig versiegelten Flächen vorgesehen werden.	AB, B, W, L
V3	Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Vernichtung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell	AB



	zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d. h. nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. vorgenommen werden. Vor Beginn sind Bäume sowie abzureißende Gebäude auf Vorkommen der o. g. Arten zu untersuchen. Außerhalb des o.g. Zeitraums ist eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich; insbesondere ist sicherzustellen, dass keine Vögel im betroffenen Gehölzen bzw. Bäumen brüten. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.	
V4	Zügige Durchführung der Maßnahmen, so dass aufgrund temporärer Beeinträchtigungen keine dauerhaften „Vertreibungseffekte“ entstehen	AB, MG
V5	Durchführung der Maßnahmen zu einem möglichst störungsarmen Zeitpunkt; außerhalb der Balz- und Brutzeiten	AB

<b>Minimierungsmaßnahmen</b>		
Mi1	Vorsorge- und Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz Bei Auffüllungen und Abgrabungen sind die Belange des Boden- und Gewässerschutzes gem. der §§ 9 - 12 BBodSchV zu beachten. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden ist wiederzuverwenden. Insbesondere im Bereich von Grünflächen und Flächen für die Niederschlagswasserversickerung sind beim Aufbringen von Bodenmaterial die Vorsorgebestimmungen zum Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen einzuhalten und zu gewährleisten, dass das Infiltrationsvermögen der Böden durch Verdichtungen während der Bauarbeiten nicht verschlechtert wird. Bei Abgrabungen sind Ober- und Unterboden schichtgerecht getrennt zu entnehmen, zu lagern und wieder einzubauen	B, W, MG
Mi2	Tiefgründige Bodenlockerung auf bereits verdichteten Flächen und Flächen für eine spätere Begrünung	B
Mi3	Teilweise Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Planungsraum	W, B
Mi4	Vorgaben zur Gestaltung von Stützmauern auf den Grundstücken sowie von Einfriedungen, hinsichtlich Materialität und landschaftsgerechter Ausbildung: <b>Einheitliche landschaftsgerechte Gestaltung und Grundflächenbegrenzung für Gartenhütten</b>	L, MG
Mi5	Maßnahmen zum besonderen Artenschutz Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sollten möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht Verwendung finden.  Als den Bestand schützende Maßnahmen wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) vorzusehen.	AB
Mi6	Die Belange des Denkmalschutzes sind zu beachten.	KS, L

## 7.2 Optionale Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die im Folgenden genannten Maßnahmen sind dem „Artenschutzplan für den Großraum Philosophenweg“ der Stadt Heidelberg entnommen.

Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung des im Rahmen des Landschaftsplanerischen Gutachtens formulierten Leitbilds zur zukünftigen Entwicklung des Nördlichen Neckarufers zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße.

Ausgleichsmaßnahmen		
Ap 16	Umsetzung der im Artenschutzplan für den Großraum Philosophenweg formulierten Maßnahmen	
Ap1	Zurückdrängen, Entfernen invasiver Pflanzenarten auf den Hangflächen sowie in den Waldbereichen bei gleichzeitiger Förderung heimischer Pflanzenarten	AB
Ap2	Zurückdrängen, Entfernen dichter Gehölzbestände (der Gehölzsukzession) im Bereich der Hangflächen	AB, L
Ap3	Offenhalten durch Wiederaufnahme historischer Nutzungen wie Weinbau, lichte Streuobstwiesen und Gartenbau; Mahd und Beweidung auf den Hangterrassen Schutz durch Nutzung der Flächen	AB, K/L, MG
Ap4	Freihalten und ggfs. Sanierung der Trockenmauern	AB, L
Ap5	Freistellen und Neuanlage von Steinriegeln	AB, L

## 7.3 Abschließende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Planung sieht vor, dass im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Eichendorff-Anlage“ die Erweiterung / der Bau eines Kioks mit Außenterrasse, einer öffentlichen Toilettenanlage sowie einer Grillhütte/ eines Grillplatzes zulässig sind. Es wird davon ausgegangen, dass hierfür ca. 200 m<sup>2</sup> der Eichendorffanlage benötigt werden. Eine genaue Verortung der Einrichtungen steht noch aus. Unabhängig davon ist jedoch davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der zuvor genannten Ausgleichsmaßnahmen [Ap] die potenziellen Eingriffe vollständig ausgeglichen werden können.

## 8 Hinweise zum Monitoring

Das Monitoringkonzept regelt gemäß den Vorgaben des § 4c BauGB die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinden. Das Monitoring bezieht sich dabei auf die erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen, die aus der Umsetzung des Bebauungsplans resultieren und die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Ermittlung aller abwägungsrelevanten Belange prognostiziert wurden.

<sup>16</sup> Ap: Ausgleichsmaßnahmen, die auf Maßnahmenvorschlägen des Artenschutzplans für den Großraum Philosophenweg basieren

Eventuelle erhebliche Umweltauswirkungen werden im Verlauf des Bauleitplanverfahrens ermittelt. Darauf aufbauend werden ggf. erforderliche Maßnahmen zum Monitoring abgeleitet. Die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen sind in Kapitel 0 des Umweltberichts schutzgutbezogen dargestellt.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen kann die Gemeinde Informationen und bestehende Kontrollinstrumentarien externer Behörden nutzen. Das Monitoring leistet keine Umsetzungskontrolle festgesetzter Kompensationsmaßnahmen. Die Ergebnisse des Monitorings werden von der Gemeinde dokumentiert und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Abhilfe bei unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen eingeleitet.

## **9 Verfahren bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Im Umweltbericht sind die verwendeten (technischen) Verfahren bei der Umweltprüfung anzugeben. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Daten z. B. aufgrund fehlender Kenntnisse oder technischer Lücken sind zu dokumentieren.

### Gutachten und Verfahren bei der Umweltprüfung

Zusätzlich veranlasste Untersuchungen zu den einzelnen Schutzgütern sind in den jeweiligen Kapiteln benannt. Die verwendeten Verfahren und Methoden sind in den Gutachten ausführlich dargestellt.

Die vorliegenden Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf den Umweltzustand zu ermitteln und zu bewerten.

### Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung umweltrelevanter Daten

Keine

## **10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Heidelberg beabsichtigt die für das Stadt- und Landschaftsbild prägenden Hanglagen am nördlichen Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße planungsrechtlich zu sichern und zu ordnen. Ziel ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Bedeutung des Raumes für das Stadt- und Landschaftsbild, den Denkmalschutz, die innenstadtnahe Erholung, den Tourismus und als ökologischer Ausgleichsraum.

Bislang wurden Vorhaben im Planungsraum nach §§ 34 bzw. 35 BauGB beurteilt. Die zwischenzeitlich diskutierte Variante den Raum am nördlichen Neckarufer über eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB unter Schutz zu stellen wurde zugunsten der Aufstellung des Bebauungsplans verworfen.

Ohne den Bebauungsplan „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“ ist für die Status-quo-Prognose davon auszugehen, dass die derzeitigen Nutzungen weitergeführt werden.

Bleiben diese Nutzungen erhalten, werden sich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht verändern. Für die Nullvariante gelten daher die im Kapitel “Prognose der Umweltauswirkungen” dargestellten Einschätzungen zum Umweltzustand einschließlich der vorhandenen Vorbelastungen.

Sofern der zur Diskussion stehende Standort des derzeitigen Kioks erweitert, bzw. durch einen zusätzlichen Standort ergänzt wird und eine öffentliche Toilettenanlage errichtet wird entstehen auf maximal 200 m<sup>2</sup> Eingriffe in den Wasser- und Bodenhaushalt sowie in Lebensräume mit mittlerer Wertigkeit, die vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden können. Hierfür wurden optionale Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich formuliert.