

Bauleitplanung  
Stadt Heidelberg

# **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Neuenheim - Nördliches Neckarufer, 2. Änderung im Bereich Ziegelhäuser Landstraße 21-23“**

Nr.: 61.32.11.21.02

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

In der Fassung vom 10.01.2022

[Änderungen gegenüber der Offenlage sind farblich gekennzeichnet](#)

<b>A</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
1.1	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	4
1.2	Anlass und Ziel der Planung	4
1.3	Allgemeine Planungsgrundsätze- und ziele	5
1.4	Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren	5
<b>2</b>	<b>Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen</b>	<b>6</b>
2.1	Regionalplan Unterer Neckar	6
2.2	Flächennutzungsplan	6
<b>3</b>	<b>Einordnung in bestehende informelle Planungen</b>	<b>7</b>
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	7
3.2	Modell räumlicher Ordnung (MRO)	7
3.3	Stadtteilrahmenplan Neuenheim	7
<b>4</b>	<b>Bestehende Fachplanungen und Planungsvorgaben</b>	<b>8</b>
4.1	Siedlungsstrukturkonzept (SSK)	8
4.2	Denkmalschutz	8
4.3	Stadtklimagutachten	8
4.4	Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg	9
4.5	Baumschutzsatzung	9
4.6	Lärmimmission	9
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Planungskonzeption</b>	<b>10</b>
5.1	Vorhandene bauliche Nutzung	10
5.2	Städtebauliches Konzept	10
<b>6</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans</b>	<b>11</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.1.1	Reines Wohngebiet (WR)	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.2.1	Grundfläche	11
6.2.2	Höhe der baulichen Anlage	12
6.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12

6.4	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	12
6.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
6.5.1	Stützmauern	13
6.5.2	Botanische Raritäten	13
6.5.3	Anlagen mit kulturhistorischer Bedeutung	13
6.5.4	Dachbegrünung	13
6.5.5	Stellplätze, Zufahrten und sonstige Wege und Plätze	13
6.5.6	Oberboden	14
6.6	Örtliche Bauvorschriften	14
6.6.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	14
6.6.2	Werbeanlagen	14
6.6.3	Einfriedungen und Stützmauern	14
6.6.4	Kenntnisgabeverfahren	15
6.6.5	Begründung der Bauvorschriften	15
6.7	Nachrichtliche Übernahme	15
6.7.1	Denkmalschutz	15
6.8	Hinweise	16
6.8.1	Aufhebung bestehender Bebauungspläne	16
6.8.2	Masterplan 100 % Klimaschutz	16
6.8.3	Baumschutzsatzung	17
6.8.4	Schallschutzmaßnahmen	17
<b>7</b>	<b>Verfahren</b>	<b>17</b>
7.1	Aufstellungsbeschluss	17
7.2	Offenlagebeschluss	17
7.3	Satzungsbeschluss	17
<b>8</b>	<b>Durchführung und Kosten</b>	<b>17</b>

## **A Bebauungsplan**

### **1 Erfordernis der Planaufstellung**

#### **1.1 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Heidelberger Stadtteil Neuenheim am nördlichen Neckarufer und ist durch die Verkehrsfläche der Scheffelstraße im Norden und Westen, das Grundstück der Ziegelhäuser Landstraße 27 im Osten und die Verkehrsfläche der Ziegelhäuser Landstraße im Süden begrenzt.

Der Geltungsbereich beinhaltet das Grundstück der Ziegelhäuser Landstraße 21-25, das mit drei Gebäuden bebaut ist. Im Osten des Grundstücks befindet sich eine nach Paragraph 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Denkmalschutz stehende Jugendstilvilla (Hausnummer 25) aus dem Jahr 1908. Im westlichen Grundstücksteil befinden sich zwei eingeschossige Flachbauten (Hausnummer 21 und 23) aus dem Jahr 1965.

Die Freiflächen des Grundstücks sind entlang der Ziegelhäuser Landstraße unter ökologischen und gartenhistorischen Gesichtspunkten hochwertig und erhaltenswert. Darüber hinaus wird das Grundstück von einer nach Paragraph 2 DSchG unter Denkmalschutz stehenden Sandsteinmauer umgrenzt.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von circa 0,31 Hektar.

Die Umgebung des Plangebiets ist durch Villenbebauung und Hanggärten geprägt. Der Naturhaushalt und das Stadtbild haben an dieser Stelle eine herausragende Bedeutung für die Stadt Heidelberg.

#### **1.2 Anlass und Ziel der Planung**

Das Ziel bei der Planaufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördliches Neckarufer Bereich östlich des Schlangenweges und nördlich der Ziegelhäuser Landstraße“ im Jahr 2001 war es, die Bestandssituation zu erhalten. Demgemäß wurde die Bestandssituation mit den beiden Flachbauten und der Jugendstilvilla im vorliegenden Geltungsbereich durch drei Baufenster festgeschrieben. Die beiden Flachbauten sind dabei so in das Gelände eingebunden, dass sie sich, auch aufgrund ihrer Mauer- und Dachbegrünung, in gelungener Weise integrieren und dem Betrachter kaum ins Auge fallen.

Aufgrund von Sanierungsbedarf wurde vom Eigentümer ein Konzept für den Abbruch der beiden Flachbauten und eine Neubebauung eingereicht. Dieses Konzept basierte auf den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und beinhaltete zwei kompakte, teilweise dreigeschossige Bauwerke mit Flachdach. Die Jugendstilvilla bleibt unberührt.

Aufgrund der herausragenden Lage in Heidelberg, in dem sich das Vorhaben befindet, wurde in der Sitzung des Gestaltungsbeirats am 16.06.2020 über die Neubebauung beraten. Bei der Beratung wurde deutlich, dass bei einer Neuplanung auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans der städtebauliche Rhythmus der benachbarten Villenbebauung unterbrochen wird. Ein einzelnes Baufenster im Maßstab der Nachbarvillen, anstelle der festgeschriebenen zwei

kleineren Baufenster, würde sich wesentlich besser in die Umgebung integrieren und darüber hinaus die Qualität des Landschaftsraumes stärken.

Die Verwaltung schließt sich dem Ergebnis des Gestaltungsbeirats an, woraufhin der Eigentümer das Konzept dahingehend überarbeitet hat. Das überarbeitete Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

### **1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze- und ziele**

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den Paragraphen 1 Absatz 5 und 6; 1a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB). Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

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 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

### **1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren**

Der Geltungsbereich liegt im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördliches Neckarufer Bereich östlich des Schlangeweges und nördlich der Ziegelhäuser Landstraße“ sowie im Umgriff der Gesamtanlagenschutzsatzung (GASS) „Alt Heidelberg“, gemäß Paragraph 19 DSchG. Gegenstand der GASS ist es, das vorhandene Erscheinungsbild der Altstadt mit den umgebenden Hanglagen und dem Neckar zu schützen. Der Schutz umfasst das nach außen wirkende Bild der Altstadt, wie es sich dem Betrachter von den Hängen des Neckartales bietet, und das innere Bild der durch die historische Bebauung geprägten Straßen und Plätze, sowie die Sichtbeziehung von der Altstadt auf die Hanglagen.

Mit dem vorliegenden Planverfahren soll der betroffene Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördliches Neckarufer Bereich östlich des Schlangeweges und nördlich der Ziegelhäuser Landstraße“, zur Sicherung und Optimierung der bestehenden städtebaulichen Struktur überplant werden.

Der Bebauungsplan wird gemäß Paragraph 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen für ein Planverfahren gemäß Paragraph 13a BauGB sind, da es sich um eine

Maßnahme der Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, gegeben.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für das Vorhaben nicht vorgesehen, da es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt. Ebenfalls sind Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen. Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften des Paragraph 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Das heißt, in diesem Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 und Paragraph 4 Absatz 1 BauGB abgesehen. Im vorliegenden Verfahren nach Paragraph 13a BauGB sind eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 BauGB und ein Umweltbericht nach Paragraph 2a BauGB nicht erforderlich.

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

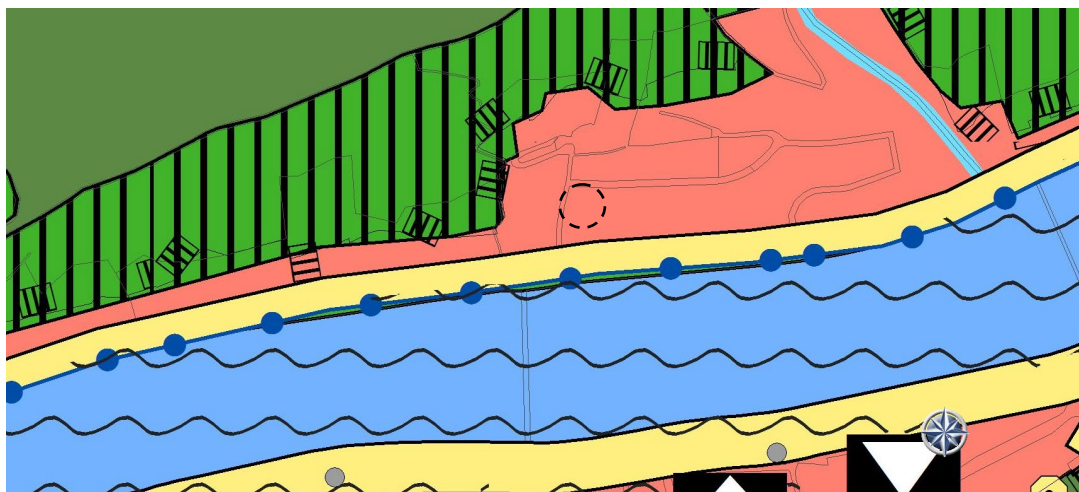
Der Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Gemäß Paragraph 8 Absatz 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, rechtswirksam seit dem 15.07.2006 und am 07.07.2020 insgesamt neu bekannt gemacht, ist die Fläche des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Vorhaben entspricht damit der Darstellung des Flächennutzungsplans.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

### **3 Einordnung in bestehende informelle Planungen**

#### **3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)**

Der STEP aus dem Jahr 1997 zeigt die für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren maßgebenden Leitziele auf. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen relevant:

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

Es handelt sich um eine herausragende Lage im Stadtbild, deren städtebauliche Qualität durch den Bebauungsplan gestärkt wird.

- *Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren.*

Durch den Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung nur in einem städtebaulich verträglichen Maßstab ermöglicht werden, der den historischen Kontext bewahrt. Durch die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans integriert sich ein Neubau deutlich besser in die bestehende Umgebung.

#### **3.2 Modell räumlicher Ordnung (MRO)**

Das MRO aus dem Jahr 1999 konkretisiert den STEP und zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Planungspotentiale auf.

Das Plangebiet wird im MRO als Mischgebietsfläche mit Schraffur „Bauflächen landschaftlicher Prägung“ dargestellt.

Die Ziele des MRO werden mit der Planung weiterverfolgt und konkretisiert.

#### **3.3 Stadtteilrahmenplan Neuenheim**

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

Ein wichtiger Punkt im Stadtteilrahmenplan Neuenheim ist die Forderung nach Bebauungsplänen, Erhaltungssatzungen und Satzungen zum Schutz des Gebietscharakters. Dem wird mit dieser Planung nachgekommen.

Im Stadtteilrahmenplan wird beschrieben, dass die Hangbereiche ohne Nachverdichtungspotentiale sind und nur in geringfügigem Maße Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten eröffnet werden sollen. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Nördliches Neckarufer Bereich östlich des Schlangengweges und nördlich der Ziegelhäuser Landstraße“ wird dies entsprechend ermöglicht. Im vorliegenden Geltungsbereich existiert bereits die Möglichkeit für Neubaumaßnahmen. Mit dem vorliegenden Planverfahren soll lediglich der

betroffene Planbereich, zur Sicherung und Optimierung der bestehenden städtebaulichen Struktur überplant werden.

## **4 Bestehende Fachplanungen und Planungsvorgaben**

### **4.1 Siedlungsstrukturkonzept (SSK)**

Das 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 betroffene Bereich als Fläche „überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser mit offener Bauweise“ dargestellt. Zudem ist der Bereich als „stadtbildbedeutsames Quartier“ gekennzeichnet. Mit der Planung wird der städtebauliche Leitplan weiterverfolgt.

Im Baudichteplan ist der Bereich mit einer maximalen Traufhöhe von 10,5 m bei einer Geschosshöhe von circa 3,5 m dargestellt. Dadurch wird eine Geschossigkeit von drei Geschossen vorgegeben. Mit der Planung wird der Baudichteplan weiterverfolgt.

### **4.2 Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt ist seit November 1997 im Umgriff der gemäß Paragraph 19 DSchG unter Denkmalschutz stehenden „Gesamtanlage Alt Heidelberg“.

Die sich im Plangebiet befindende, 1908 von Claus Mehrs errichtete „Villa Czerny“ (Ziegelhäuser Landstraße 25) sowie deren Gartenanlage steht gemäß Paragraph 2 DSchG unter Schutz. Ebenso stehen Teile der privaten Grünanlagen unter Schutz. Die Villa sowie der Großteil der privaten Grünanlagen bleiben von der Planung unberührt.

### **4.3 Stadtklimagutachten**

Im Jahr 2015 wurde das „Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg“, das durch die Projektgemeinschaft GEONET Umweltconsulting GmbH und ÖKOPLANA in Kooperation mit Prof. Fr. G. Gross (Universität Hannover) erstellt wurde, vorgelegt. Zentrales Element des Gutachtens ist eine Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Heidelberg und deren planungsrechtliche Bewertung. Methodischer Ausgangspunkt für die Analyse der klimaökologischen Funktion ist die Gliederung des Stadtgebietes in bioklimatisch belastete Siedlungsräume (Wirkungsräume) einerseits und Kaltluft produzierende, unbebaute und vegetationsgeprägte Flächen (Ausgleichsräume) andererseits.

Der entsprechende Wirkungsraum liegt entlang des Neckars, zeichnet sich durch eine Villenbebauung aus und befindet sich am Fuße des Heiligen- und Michelsbergs. Die klimatische Situation wird in Stahlungsnächten vom Neckartalabwind bestimmt. In dem Bereich ist eine günstige bis sehr günstige bioklimatische Situation vorzufinden. Die Bedeutung der Grünflächen ist hoch.



Innerhalb des Wirkungsbereichs soll eine bauliche Verdichtung nur erfolgen, wenn die Durchströmbbarkeit des Bereichs erhalten bleibt und senkrecht zum Hang gebaut wird.

#### **4.4 Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg**

Der Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg gibt eine Reihe von Empfehlungen und Anforderungen zur Anlage extensiver Dachbegrünung bezüglich des Substrates und seiner Dicke, der Zusammensetzung der auszubringenden Arten und zu Photovoltaikanlagen in Verbindung mit Dachbegrünung.

#### **4.5 Baumschutzsatzung**

Die Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg vom 25. Juli 1996 umfasst in Paragraph 2 als Schutzgegenstand alle Bäume des Gemarkungsgebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Bebauungspläne.

Bäume, die in Höhe eines Meters über dem Erdboden einen Stammumfang von mehr als 100 cm (Obstbäume von mehr als 80 cm) haben, dürfen nicht gefällt, entfernt, zerstört, geschädigt oder wesentlich verändert werden. Eine Befreiung von diesen Verboten ist nur möglich, wenn „eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann.“

#### **4.6 Lärmimmission**

Es ist ein unmittelbares Nebeneinander einer Wohnbebauung mit der im Süden gelegenen Ziegelhäuser Landstraße gegeben. Diese Straße ist nicht unerheblich frequentiert, sodass auf nächstgelegene Gebäude deutliche Geräuschimmissionen einwirken. Die zu erwartende Geräuscheinwirkungen sind im Schallimmissionsplan der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 1998 dargestellt. Die dort dargestellten Belastungen liegen zum Teil deutlich über den Orientierungswerten für reine Wohngebiete. Da der Bereich jedoch größtenteils bereits bebaut ist und innerhalb des Plangebiets lediglich vorhandenes Baurecht verlagert wird, kann die vorliegende Aufgabenstellung nicht mit der Planungssituation einer an eine Straße heranrückende 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 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördliches Neckarufer Bereich östlich des Schlangengraben und nördlich der Ziegelhäuser Landstraße“ im Jahr 2001 geprüft, ob es möglich ist, durch aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwand, die Gebäude im Plangebiet zu schützen. Hierbei zeigt sich jedoch, dass durch die engen Platzverhältnisse die Grundstücksflächen für eine Lärmschutzwand nur schwer bereitgestellt werden können. Außerdem würden durch ein solches technisches Bauwerk die Planungsziele des Bebauungsplans, die insbesondere die stadtgestalterische Qualität des Bereichs sichern möchte, stark in Frage gestellt.

Letztlich ist durch die gegebene Hangsituation die Wirksamkeit einer Lärmschutzwand auf Höhe der Straße stark eingeschränkt. Somit verbleiben zur Kompensation der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms lediglich passive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Schallschutzfenster, entsprechende gedämmte Wände etc., an den betroffenen Gebäudeteilen. Die Maßnahmen sind jedoch unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans bei der Errichtung, Erneuerung oder Modernisierung der Gebäude erforderlich.

Aus den vorgenannten Gründen sieht die Stadt Heidelberg es als zulässig an, die Bewältigung des Schallschutzes auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu verlagern.

## **5 Städtebauliche Planungskonzeption**

### **5.1 Vorhandene bauliche Nutzung**

Im Osten des Grundstücks befindet sich die nach Paragraph 2 DSchG unter Schutz stehende Jugendstilvilla (Hausnummer 25) aus dem Jahr 1908. Im westlichen Grundstücksteil befinden sich die zwei eingeschossigen Flachbauten (Hausnummer 21 und 23) aus dem Jahr 1965. Hausnummer 21 beinhaltet ein Hallenbad und eine Garage, Hausnummer 23 eine Büronutzung und Hausnummer 25 ein Wohngebäude.

Die Freiflächen des Grundstücks sind entlang der Ziegelhäuser Landstraße unter ökologischen und gartenhistorischen Gesichtspunkten hochwertig und erhaltenswert. Darüber hinaus wird das Grundstück von einer nach Paragraph 2 DSchG unter Schutz stehenden Sandsteinmauer umgrenzt.

Die Umgebung des Plangebiets ist durch Villenbebauung und Hanggärten geprägt. Der Naturhaushalt und das Stadtbild haben an dieser Stelle eine herausragende Bedeutung für die Stadt Heidelberg.

### **5.2 Städtebauliches Konzept**

Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, die Möglichkeit einer Neubebauung, im Sinne des bestehenden städtebaulichen Rhythmus der benachbarten Villenbebauung, zu eröffnen und darüber hinaus die Qualität des Landschaftsraumes und des Stadtbildes an dieser Stelle zu stärken.

Ein Neubau soll sich in Lage, Grundfläche, Höhe und Geschossigkeit an der benachbarten Villenbebauung orientieren. Ein möglicher Baukörper bleibt niedriger als die benachbarte, denkmalgeschützte Villa, er hat eine vergleichbare Breite zum Neckar hin und eine größere Tiefe nach Norden. Die Dachform und mögliche Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind den historischen Vorbildern in der Umgebung anzupassen.

Die unter Denkmalschutz stehende Natursteinmauer entlang der Scheffel- und Ziegelhäuser Landstraße, ein Großteil der erhaltenswerten Gartenanlage, der baumbestandene Vorplatz im Südwesten des Grundstücks sowie Teile der eingeschossigen begrünten Flachbauten sollen erhalten bleiben.

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

Der vorliegende Bebauungsplan ist eine Änderung des betroffenen Bereichs des Bebauungsplans „Nördliches Neckarufer Bereich östlich des Schlangenweges und nördlich der Ziegelhäuser Landstraße“ (Datum der Rechtskraft 04.10.2001). Die Änderung beinhaltet im Wesentlichen eine Anpassung der Baufenster. Die weiteren Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften wurden (sofern für den Bereich der Änderung relevant) größtenteils übernommen.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

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

*Allgemein zulässig sind:*

- *Wohngebäude*
- *Anlagen zur Kinderbetreuung*

*Folgende Nutzungen, die gemäß Paragraph 3 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (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 sowie entlang der Ziegelhäuser Landstraße befindet sich aktuell überwiegend Wohnnutzung. Das Plangebiet wird daher als reines Wohngebiet festgesetzt. Diese planerische Intention lag schon dem Bebauungsplan von 2001 zugrunde. Die nach Paragraph 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in diesem Bereich ausgeschlossen, um die Wohnnutzung vor Beeinträchtigungen durch andere Nutzungen zu schützen. Gemäß Paragraph 13 i.V.m. Paragraph 3 BauNVO sind im Reinen Wohngebiet Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **6.2.1 Grundfläche**

*Die im Planschrieb festgesetzten Grundflächen (GR) sind Höchstwerte. Die Überschreitung der festgesetzten GR ist durch Nachnutzung bestehender Bausubstanz außerhalb des Baufensters zulässig.*

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen werden im Plangebiet absolute Grundflächen und keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche im Bereich WR 1 ermöglicht eine Neubebauung im Sinne des bestehenden städtebaulichen Rhythmus der benachbarten Villenbebauung und stärkt darüber hinaus die Qualität des Landschaftsraumes und des Stadtbildes an dieser Stelle. Der

Neubau orientiert sich in Lage und Grundfläche an der benachbarten Villenbebauung. Die festgesetzte Grundfläche im Bereich WR 2 entspricht aufgrund dessen, dass es sich hier um ein Kulturdenkmal handelt, exakt dem Bestand.

Im Plangebiet befinden sich zwei historische Flachbauten, die teilweise nachgenutzt werden können.

### **6.2.2 Höhe der baulichen Anlage**

*Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist dem Planschrieb zu entnehmen. In WR 1 sind als Gebäudehöhe Trauf- und Firsthöhen über Normal Null (NN) angegeben. In WR 2 ist die Zahl der Vollgeschosse angegeben. Diese ist gemäß Paragraph 16 Absatz 4 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Der Ausbau des Dachgeschosses ist dort zulässig. Zur Hauptnutzung gehörenden Terrassen im Erdgeschoss dürfen in Summe maximal 20 m<sup>2</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in Anspruch nehmen.*

Um die allgemein sichtbare Kubatur des Gebiets zu erhalten, werden in WR 1 Gebäudehöhen über NN festgesetzt. Aufgrund der starken Topografie werden mit den Festsetzungen über NN eindeutige Regelungen getroffen, die keine Unklarheiten im Baugenehmigungsverfahren zulassen.

In WR 2 ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Diese ist aus dem Bestand (Kulturdenkmal) heraus entwickelt.

### **6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

*Die Bauweise ist als offene Bauweise gemäß Paragraph 22 Absatz 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig.*

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich am Gebäudebestand. Der für das Gebiet typische Charakter der Einzelhausbebauung soll bewahrt bleiben und das Ortsbild vor massiven Veränderungen geschützt werden. Die Lage des Baufensters des Neubaus greift den bestehenden städtebaulichen Rhythmus der benachbarten Villenbebauung auf und führt diesen fort.

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

*Garagen sind ausschließlich innerhalb der im Planschrieb gekennzeichneten Flächen zulässig. Diese sind eingeschossig mit Flachdach zu errichten und gemäß Punkt 5.5 zu begrünen.*

*Innerhalb der im Planschrieb gekennzeichneten Fläche der Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt, sind ausschließlich Nebenanlagen in Form von der Belichtung dienenden Stützmauern zulässig.*

Durch die Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze wird das Ortsbild sowie der bestehende Grünbestand vor massiven Veränderungen geschützt. Ziel ist es Teile des ehemaligen Wohnhaus Hausnummer 23 durch die Umnutzung in eine Garage zu erhalten. Zusätzlich kann die bestehende Garage im westlichen Grundstücksteil über den Bestandsschutz erhalten bleiben.

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

### **6.5.1 Stützmauern**

*Im Plangebiet vorhandenen Trockenmauern sind in Art und Umfang zu erhalten bzw. bei Abgang wiederherzustellen. Neu zu errichtende Stützmauern sind als Trockenmauern (Sandstein) auszuführen, sofern es die Verkehrssicherheit zulässt.*

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.

### **6.5.2 Botanische Raritäten**

*Besondere Kultur- und Zierpflanzen wie z.B. Maulbeerbäume, Feigen oder Schlafbäume, sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.*

Der Planungsraum ist Bestandteil des Klimaraums „Bergstraße“. Bedingt durch die günstige Einstrahlung im Frühjahr und Sommer herrscht in Heidelberg ein Weinbauklima. Charakteristisch sind warme Sommer und milde Winter. Aufgrund dieser klimatischen Voraussetzungen haben sich einige nicht heimische Pflanzenarten im Plangebiet angesiedelt und prägen seitdem das Landschaftsbild mit. Ziel ist es dieses in seiner Gesamtheit zu erhalten und zu fördern.

### **6.5.3 Anlagen mit kulturhistorischer Bedeutung**

*Historische Gartenanlagen und Anlagen mit kulturhistorischer Bedeutung gemäß Planschrieb sind zu pflegen.*

Kulturhistorische Anlagen sind im Sinne des Denkmalschutzgesetzes zu pflegen und zu erhalten, um das Gesamtbild bzw. das ursprüngliche Erscheinungsbild zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

### **6.5.4 Dachbegrünung**

*Dachflächen mit einer Dachneigung von 0 -10 Grad sind zu begrünen (entsprechend „Heidelberger Dach(g)arten – Handlungsfelder zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“). Auf dem Dach ist im Durchschnitt eine Substrathöhe von 10 cm aufzubringen. Wenn eine Genehmigung durch den Denkmalschutz erteilt werden kann, ist zusätzlich die Nutzung der Dachflächen für Strom und/oder Wärmeerzeugung zulässig.*

Die Festsetzung Flachdächer und übererdete Garagen zu begrünen hat ökologische Bedeutung. Die Substratschicht und die Begrünung speichert das Wasser und gibt es durch die Evapotranspiration der Bepflanzung weitgehend wieder an die Umgebung ab. Das Überschusswasser wird in deutlicher Reduzierung und mit Verzögerung an die Vorfluter abgeben (Reduzierung der Hochwassergefahr).

### **6.5.5 Stellplätze, Zufahrten und sonstige Wege und Plätze**

*Stellplätze, Zufahrten und sonstige Wege und Plätze sind wasserdurchlässig herzustellen.*

Die Festsetzung, Stellplätze, Zufahrten und sonstige Wege und Plätze als wasserdurchlässige Flächen anzulegen bzw. die privaten Erschließungswege aus wasserdurchlässigem Belag zu erstellen, hat vor allem ökologische Bedeutung (Wasserhaushalt) und soll der weiteren Versiegelung von Flächen entgegenwirken.

### **6.5.6 Oberboden**

*Der belebte Oberboden ist bei Baumaßnahmen zu sichern und fachgerecht zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden.*

Die Festsetzung, den belebten Oberboden bei Baumaßnahmen zu sichern und fachgerecht zu lagern und im Baugebiet wiederherzustellen, hat vor allem ökologische Bedeutung und dient dem Bodenschutz.

## **6.6 Örtliche Bauvorschriften**

### **6.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **6.6.1.1 Dächer / Dachformen**

*Dachformen und Dachaufbauten sind unter Berücksichtigung des historischen Kontexts zu gestalten.*

*Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckungen unzulässig.*

*Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig. Die Summe der Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge in Anspruch nehmen.*

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

#### **6.6.1.2 Fassadengestaltung**

*Für Fenster und Gauben sind nur stehende Formate zulässig.*

*Für Loggien sind ebenso liegende bzw. rechteckige Formate zulässig.*

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

### **6.6.2 Werbeanlagen**

*Werbeanlagen sind unzulässig.*

### **6.6.3 Einfriedungen und Stützmauern**

*An den Grundstücksseiten, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind, sind Einfriedungen aus Naturstein bis zu einer Höhe von 1,10m zulässig. Ihre Gestaltung muss die Einbindung in die denkmalgeschützte Umgebung gewährleisten.*

*Sichtbare Flächen von Stützmauern und Maueröffnungen für Garageneinfahrten sind in Sandstein auszuführen. Maueröffnungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten sind durch Tore aus Holz oder Metall zu schließen. Maueröffnungen für Stellplätze sind bis zu einer Länge von max. 3 m zulässig.*

#### **6.6.4 Kenntnisgabeverfahren**

*Für Anlagen, die nach Paragraph 50 Landesbauordnung (LBO) verfahrensfrei wären, sind eine Kenntnisgabe und eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.*

#### **6.6.5 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. Es wurden keine starren Aussagen zur zulässigen Dachneigung in Gradzahl gemacht, da die vorhandenen Dächer eine gestalterische Formenvielfalt mit unterschiedlichster Dachneigung aufweisen, die in ihrer Gesamtheit wesentlich das Stadtbild prägen. Es bedarf in diesem Falle einer Einzelfallprüfung in Abstimmung mit den Zielen der Gesamtanlagenschutzsatzung. 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.

Einfriedungen sollen sich dem Charakter des Gebiets anpassen.

### **6.7 Nachrichtliche Übernahme**

#### **6.7.1 Denkmalschutz**

##### **6.7.1.1 Gesamtanlagenschutzsatzung**

Seit dem 27. November 1997 ist die Heidelberger Altstadt sowie die sie umgebende Neckartalhänge gemäß Paragraph 19 DSchG als Gesamtanlage „Alt Heidelberg“ geschützt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist 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.

##### **6.7.1.2 Kulturdenkmäler**

Bei den mit „D“ gekennzeichneten Gebäuden handelt es sich um (selbstständige) Kulturdenkmäler, die gemäß Paragraph 2 DSchG unter Denkmalschutz stehen. Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds, Zerstörung oder Entfernung der im Bebauungsplan mit „D“ gekennzeichneten Kulturdenkmäler und der denkmalschutzrechtlich gesicherten Grünflächen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

### 6.7.1.3 Archäologische Denkmalpflege

Durch die Planung ist ein archäologischer Prüffall gem. DSchG BW betroffen:

Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Neuenheim (Liste Nr. MA1, ADAB ID 104651548)

Es wird dezidiert auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 10 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 17 DSchG) wird hingewiesen. Bei Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### 6.7.1.4 Bodenfunde

Alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen dürfen nur unter Kontrolle und nach Anweisung einer Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Das Kurpfälzische Museum Heidelberg als Untere Denkmalschutzbehörde Archäologie (Tel. 06221/58-34180) ist deshalb mindestens 10 Werktage zuvor schriftlich vom Beginn des Erdaushubs zu unterrichten.

Beim Auftreten von Funden muss die Möglichkeit zur archäologischen Ausgrabung und Dokumentation der Befunde eingeräumt werden. Die Kosten archäologischer Ausgrabungen gehen zu Lasten des Bauherrn.

~~Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde angeschnitten werden oder Einzelfunde auftreten, ist das Landesdenkmalamt oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Paragraph 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.~~

## 6.8 Hinweise

### 6.8.1 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des betroffenen Bereichs des Bebauungsplans „Nördliches Neckarufer Bereich östlich des Schlangenweges und nördlich der Ziegelhäuser Landstraße“ (Datum der Rechtskraft 04.10.2001) durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

### 6.8.2 Masterplan 100 % Klimaschutz

Für bauliche Projekte wird empfohlen nachhaltige Energiestandards wie z.B. Passivhausstandard umzusetzen und insbesondere den Einsatz Erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Im Sinne der Ziele des Heidelberger Masterplans 100% Klimaschutz



sind somit neben den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung weitere Energieeffizienzmaßnahmen zu prüfen.

### **6.8.3 Baumschutzsatzung**

Die vorhandenen Bäume unterliegend der Verordnung zum Schutz von Bäumen in Heidelberg (Baumschutzsatzung) vom 27.09.1996.

### **6.8.4 Schallschutzmaßnahmen**

Aufgrund der Verkehrsmengen entlang der Ziegelhäuser Landstraße wirken auf das Plangebiet deutliche Geräuschmissionen ein. Es wird darauf hingewiesen, dass bei baulichen Maßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Diese Notwendigkeit ergibt sich aus den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

## **7 Verfahren**

### **7.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat am 10.02.2021 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Absatz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Neuenheim - Nördliches Neckarufer, 2. Änderung im Bereich Ziegelhäuser Landstraße 21-23“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2021 im „stadtblatt“ (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

### **7.2 Offenlagebeschluss**

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 14. Oktober 2021 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB (Offenlage) erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Zeitraum zwischen 04.11.2021 und 03.12.2021 im Technischen Bürgeramt. Die Planunterlagen wurden im gleichen Zeitraum auch im Internet veröffentlicht. Die Durchführung der Offenlage wurde am 27.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Schreiben vom 28.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt.

### **7.3 Satzungsbeschluss**

(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)

## **8 Durchführung und Kosten**

Die Fläche im Geltungsbereich befindet sich im Privateigentum. Durch den Bebauungsplan bleiben die Eigentumsverhältnisse unberührt. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan bereitet keine kommunalen Erschließungsmaßnahmen vor. Durchzuführende Gutachten sind nicht absehbar. Insofern entstehen der Stadt Heidelberg keine Kosten.

Heidelberg, den

Stadtplanungsamt