

Bauleitplanung

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Neuenheim-Mitte“**

**„Teilbereich 1: Ladenburger Straße –  
Werderstraße – Schröderstraße –  
Lutherstraße“**

**Nr. 61.32.11.35.01**

Begründung nach § 9 BauGB (Baugesetzbuch)

Stand: Fassung vom 05. Oktober 2020

# Inhalt

<b>Teil A - Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Lage des Geltungsbereiches.....</b>	<b>5</b>
1.1 Gesamtgeltungsbereich Bebauungsplan Neuenheim-Mitte .....	5
1.2 Teilbereich 1: Ladenburger, Werder-, Schröder- und Lutherstraße .....	6
<b>2. Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>6</b>
2.1 Anlass und Ziel der Planung .....	6
2.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele .....	9
2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse .....	9
2.4 Eigentumsverhältnisse .....	9
<b>3. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen</b>	<b>10</b>
3.1 Regionalplan „Unterer Neckar“ .....	10
3.2 Flächennutzungsplan.....	10
<b>4. Einordnung in bestehende informelle Planungen.....</b>	<b>11</b>
4.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP).....	11
4.2 Modell Räumliche Ordnung .....	12
4.3 Stadtteilrahmenplan Neuenheim.....	12
<b>5. Bestehende Fachplanungen und Gutachten.....</b>	<b>13</b>
5.1 Siedlungsstrukturkonzept.....	13
städtebaulicher Leitplan .....	14
Baudichteplan .....	15
Freiflächenstrukturkonzept .....	16
5.2 Voruntersuchung zu artenschutzrechtlichem Gutachten.....	16
<b>6. Städtebauliche Planungskonzeption .....</b>	<b>17</b>
6.1 Bestehende Infrastruktur .....	17
Ver- und Entsorgung .....	17
Verkehr.....	17
Motorisierter Individualverkehr (MIV) .....	17

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	17
Öffentliche Freiflächen und Spielplätze .....	18
Lärmimmission .....	18
6.2 Städtebauliches Konzept.....	18
6.3 Bestehende Baurechte .....	21
6.4 Flächenbilanz .....	22
<b>7. Begründung der Festsetzungen und sonstige Planinhalte des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB).....</b>	<b>22</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	22
Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) (§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).....	22
WA 1 – östliche Werderstraße (in Ergänzung zu 9.1.1).....	24
WA 2 – Schröderstraße, Lutherstraße, Ladenburger Straße.....	25
Besonderes Wohngebiet - Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (WB) (§ 4a BauNVO).....	25
<b>Textliche Festsetzungen (TF1 –TF2) (§ 1 Absatz 10 BauNVO).....</b>	<b>26</b>
7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 BauGB).....	27
Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Absatz 1 Nummer 1, § 18 BauNVO) .....	27
7.3 Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO) .....	28
Offene Bauweise (§ 22 Absatz 2 BauNVO).....	28
Geschlossene Bauweise (§ 22 Absatz 3 BauNVO) .....	28
Abweichende Bauweise (§ 22 Absatz 4 BauNVO): .....	30
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) .....	31
7.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB).....	32
7.6 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Absatz 1 Nr.4 BauGB, § § 12 und 14 BauNVO).....	33
7.7 Private Grünfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 sowie 25 a und b BauGB).....	33
7.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB) sowie zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Absatz 1 Nr. 14 und 20 BauGB) .....	34

7.9	Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB).....	35
7.10	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Absatz 4 BauGB, § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)).....	35
7.11	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Absatz 1 Nr.1 LBO).....	35
	Dächer / Dachform / Dacheinschnitte / Dachaufbauten.....	35
	Fasadengestaltung.....	37
	Werbeanlagen (§ 74 Absatz 1 Nr.2 LBO).....	37
	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Absatz 1 Nr.3 LBO).....	38
<b>8.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme .....</b>	<b>39</b>
8.1	Denkmalschutz .....	39
	Kulturdenkmäler / Anlagen mit kulturhistorischer Bedeutung.....	39
	Bodenfunde .....	39
<b>9.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>40</b>
9.1	Altlasten.....	40
9.2	Energie und Klimaschutz.....	40
9.3	Artenschutz.....	41
9.4	Boden .....	41
<b>10.</b>	<b>Verfahren und Abwägung.....</b>	<b>41</b>
10.1	Einleitungsbeschluss .....	41
10.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung .....	42
10.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	43
10.4	Offenlagebeschluss .....	50
10.5	Behördenbeteiligung und Öffentliche Auslegung.....	50
10.6	Satzungsbeschluss.....	50
<b>11.</b>	<b>Durchführung und Kosten .....</b>	<b>50</b>
11.1	Grundbesitzverhältnisse Bodenordnung.....	50

## Teil A - Erfordernis der Planaufstellung

### 1. Lage des Geltungsbereiches

#### 1.1 Gesamtgeltungsbereich Bebauungsplan Neuenheim-Mitte

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



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

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

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

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



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

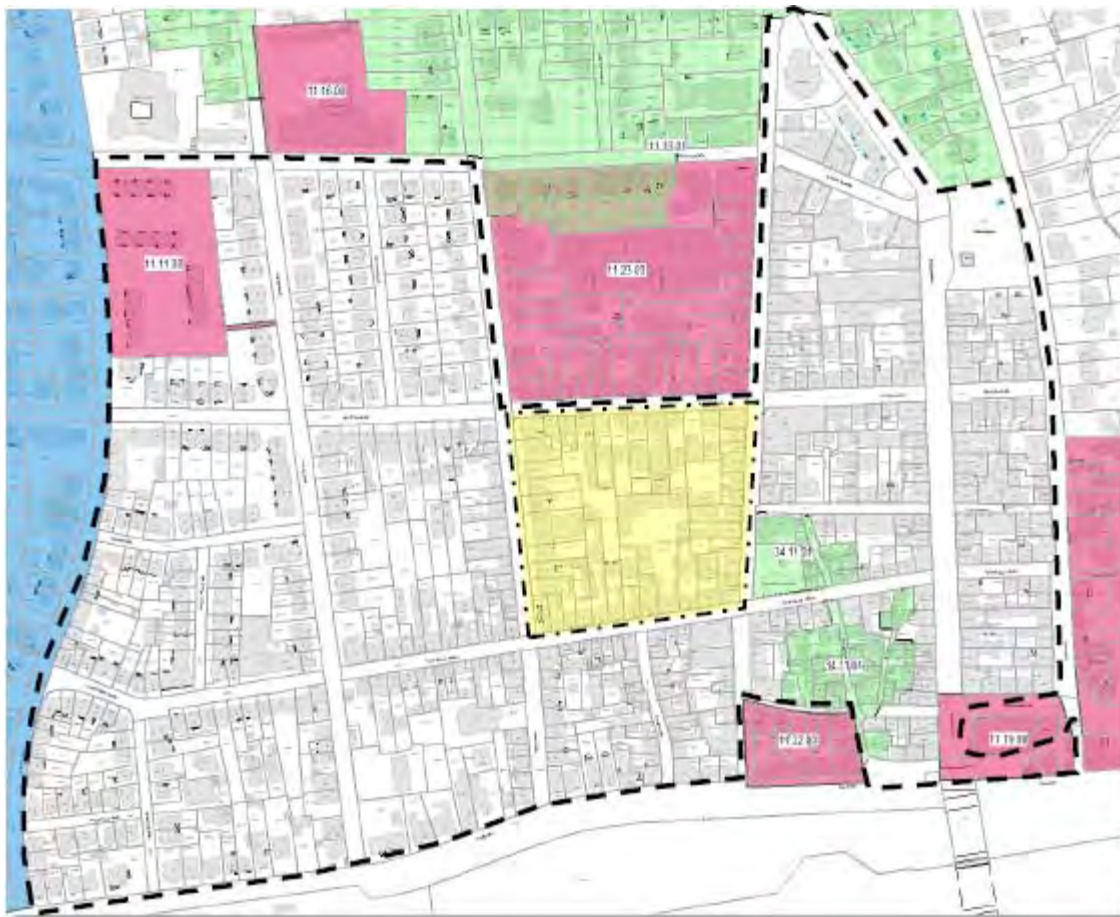
## 2. Erfordernis der Planaufstellung

### 2.1 Anlass und Ziel der Planung

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

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

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



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

Das Quartier des **Teilbereich 1** (gelb) (Ladenburger-, Werder-, Schröder-, und Lutherstraße) ist durch die vorwiegend gründerzeitliche Blockrandbebauung mit unterschiedlich stark verdichtetem Blockinnenbereich geprägt.

Die Wohnnutzung überwiegt deutlich und soll durch den Bebauungsplan weiter gestärkt werden. Charakteristisch für dieses Quartier ist aber auch die Nutzungsmischung

- über Jahrzehnte gewachsen, ist ein Miteinander von Wohnen, Gewerbe- und Handwerksbetrieben, Läden und gastronomischen Einrichtungen.

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

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

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

Für den Quartiersinnenbereich, der unterschiedlich stark verdichtet ist, soll der Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baufenstern eine städtebauliche Ordnung definieren und die bebauten und unbebauten Flächen des Quartiersinnenbereiches strukturieren.

Damit soll eine Aufwertung des Innenbereichs, eine Verbesserung des Mikroklimas und die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht werden.

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

Der Geltungsbereich des Teilbereich 1 ist derzeit planungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB (Baugesetzbuch) zu beurteilen. Bauvorhaben sind zulässig, wenn sie sich in den Rahmen der näheren Umgebung einfügen. Das Plangebiet ist durch eine heterogene Bebauung und eine, abgesehen von den Blockrändern, ungeordnete Verteilung der Gebäude gekennzeichnet. Daher lassen sich die oben genannten städtebaulichen Ziele nur umsetzen, wenn sie planungsrechtlich über die Festsetzungen in einem Bebauungsplan gesichert werden.



## **2.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele**

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

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

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

## **2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse**

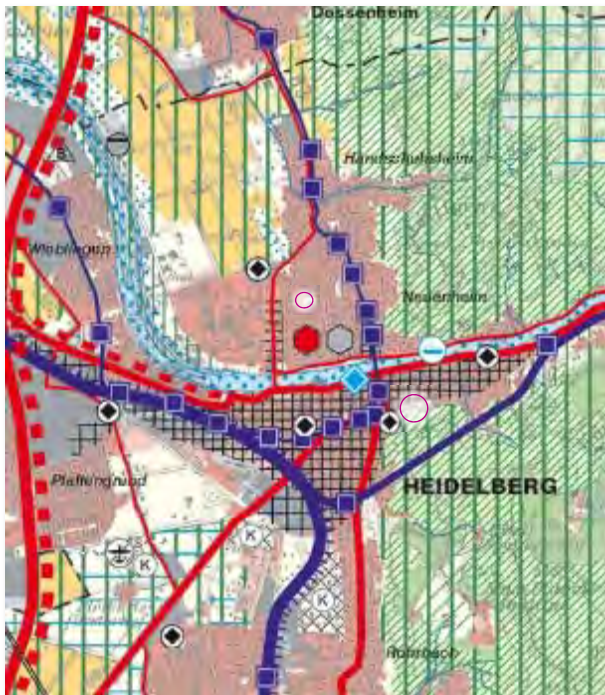
Der Geltungsbereich des Teilbereich 1 ist derzeit planungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB (Baugesetzbuch) zu beurteilen.

## **2.4 Eigentumsverhältnisse**

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

### 3. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

#### 3.1 Regionalplan „Unterer Neckar“



○ Geltungsbereich

Abbildung 4 - Bildausschnitt Regionalplan Rhein-Neckar

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar stellt für den Bereich Neuenheims „Nachrichtliche Übernahme: Siedlungsfläche Wohnen Bestand“ dar. Im Punkt „Regionale Siedlungsstruktur“ ist der Bereich als Siedlungsbereich für Wohnen und Gewerbe ausgewiesen. Die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele und Inhalte, entsprechen somit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

#### 3.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 5 - Bildausschnitt Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim wird der Bereich mit Ausnahme der Brückenstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich der Brückenstraße ist als gemischte Baufläche dargestellt. Im FNP

ist außerdem eine Grünfläche am Mönchhofplatz dargestellt, die aus dem Modell räumliche Ordnung (MRO) der Stadt Heidelberg stammt (Vergleich hierzu Kapitel 6.2). Das MRO war der Beitrag der Stadt Heidelberg zum FNP des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **4. Einordnung in bestehende informelle Planungen**

##### **4.1 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 auf. Für die vorliegende Planung sind insbesondere Zielsetzungen aus den Zielbereichen „Städtebauliches Leitbild“ und „Umwelt“ relevant:

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

## 4.2 Modell Räumliche Ordnung

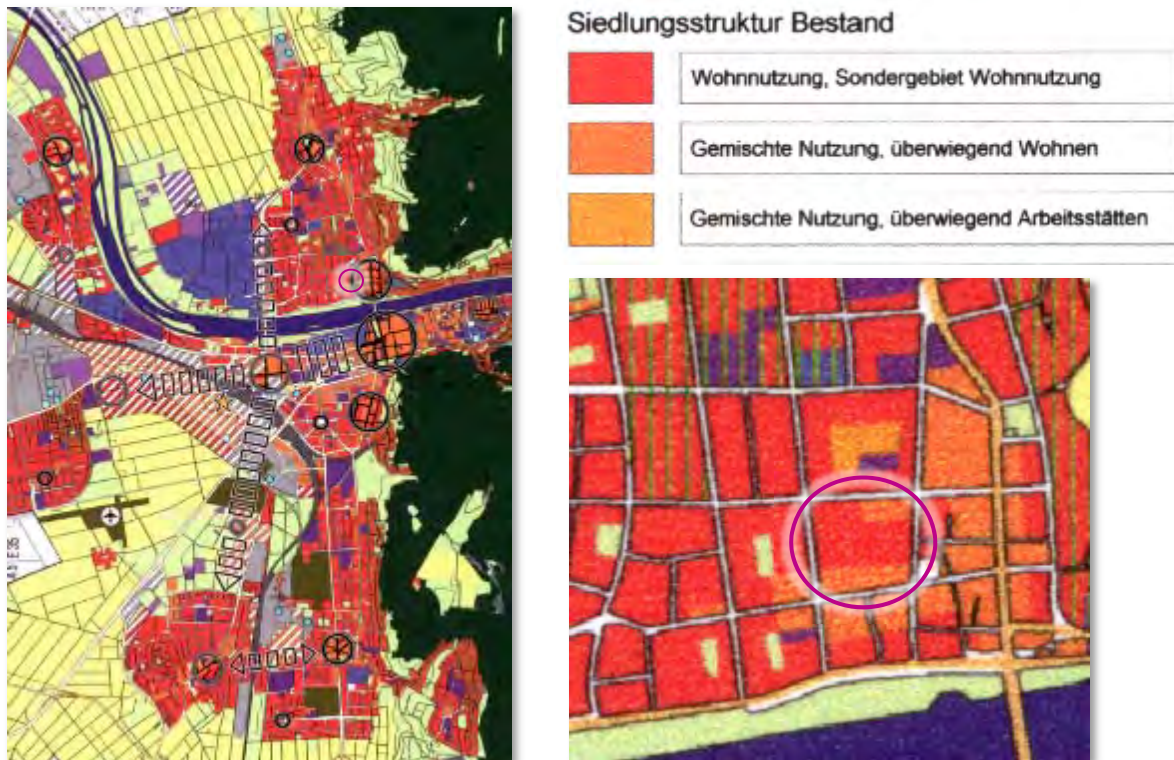


Abbildung 6 - Modell räumlicher Ordnung (1999)

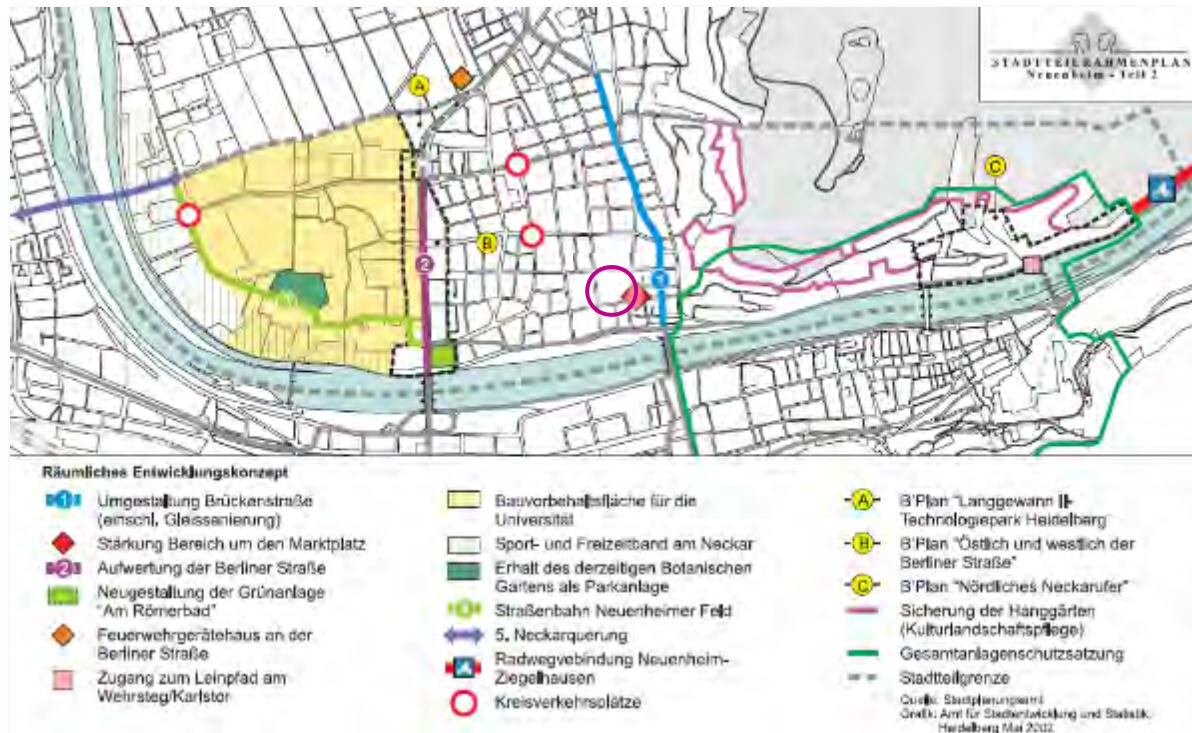
Das Modell Räumliche Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan und zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Planungspotentiale auf.

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

## 4.3 Stadtteilrahmenplan Neuenheim

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

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



**Abbildung 7 - Räumliches Entwicklungskonzept für Neuenheim**  
(Quelle: Stadtteilrahmenplan Neuenheim Teil 2, Stadt Heidelberg, September 2002)

## 5. Bestehende Fachplanungen und Gutachten

### 5.1 Siedlungsstrukturkonzept

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

## städtebaulicher Leitplan

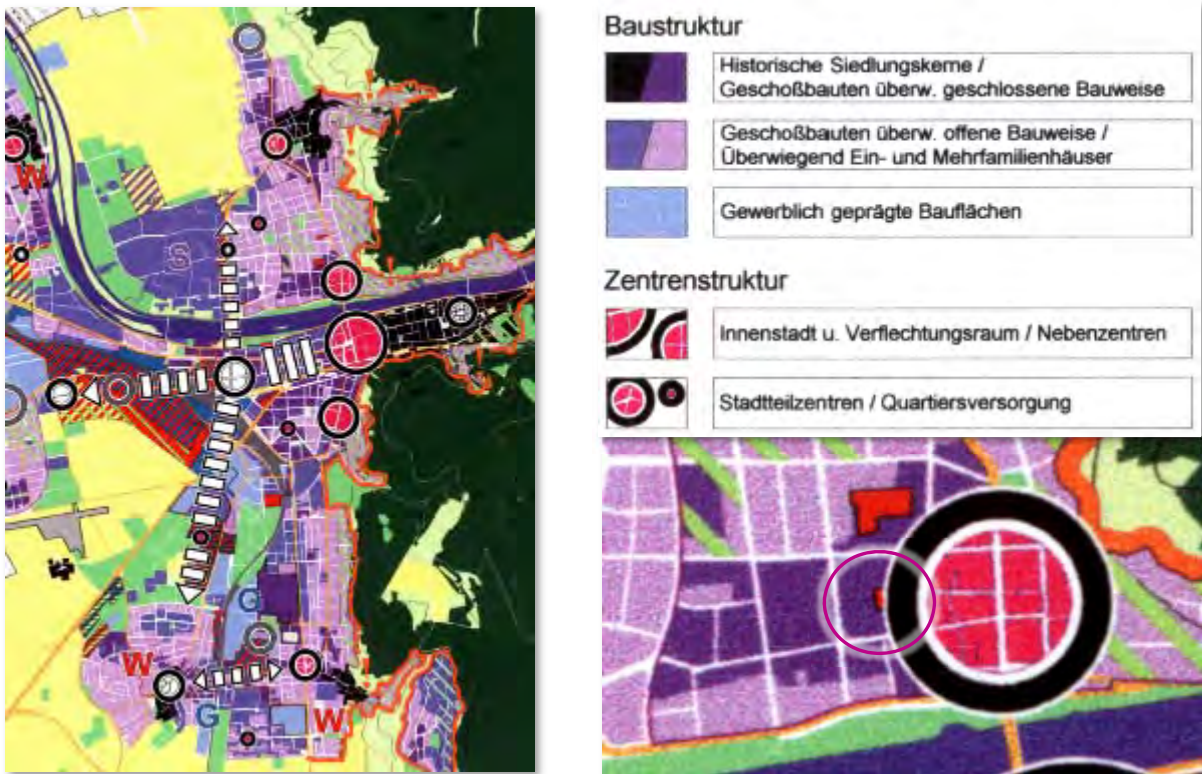


Abbildung 8 - Siedlungsstrukturkonzept von 2000 – städtebaulicher Leitplan

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

Die zukünftige Planung des Bebauungsplans trifft keine abweichenden Aussagen zu diesem städtebaulichen Leitplan.

## Baudichteplan

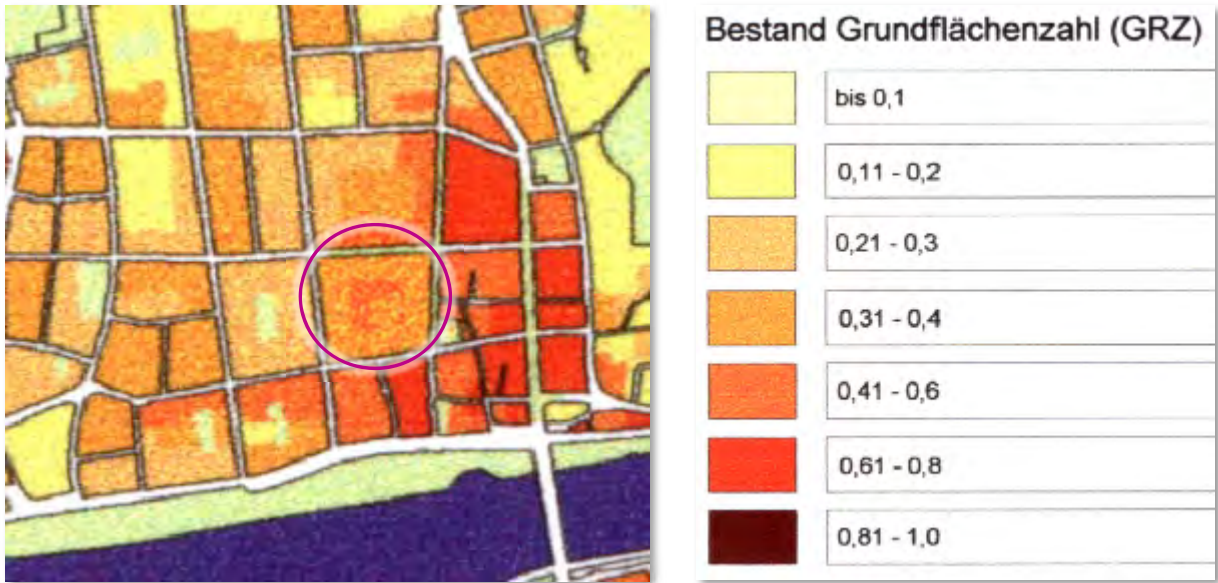


Abbildung 9 - Siedlungsstrukturkonzept von 2000 – Baudichteplan

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

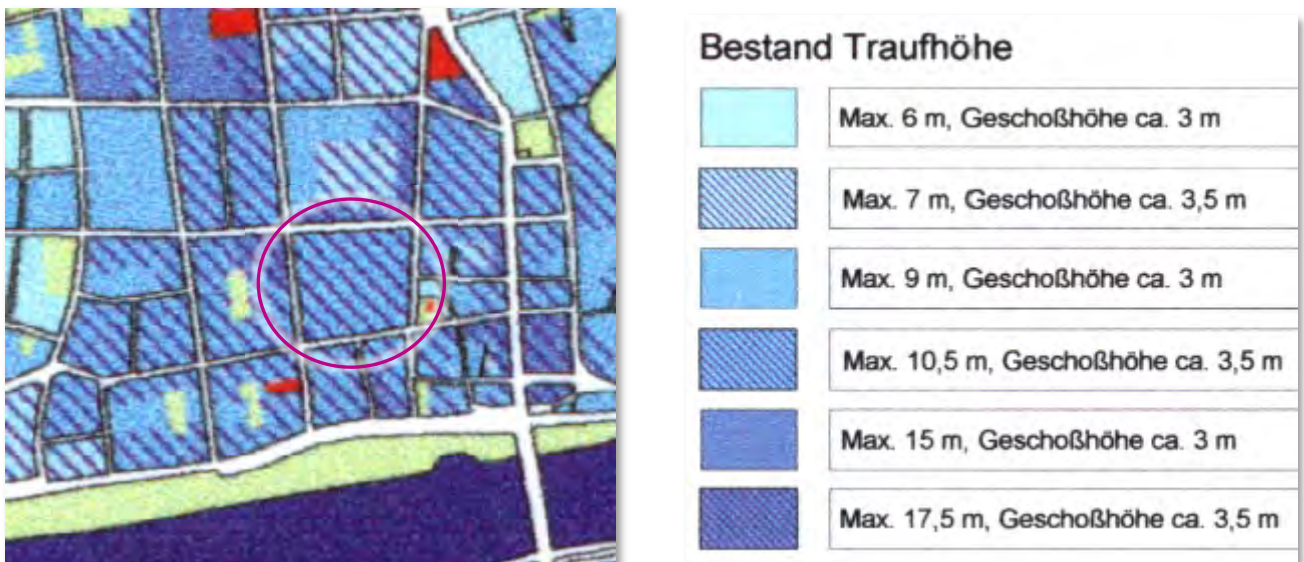
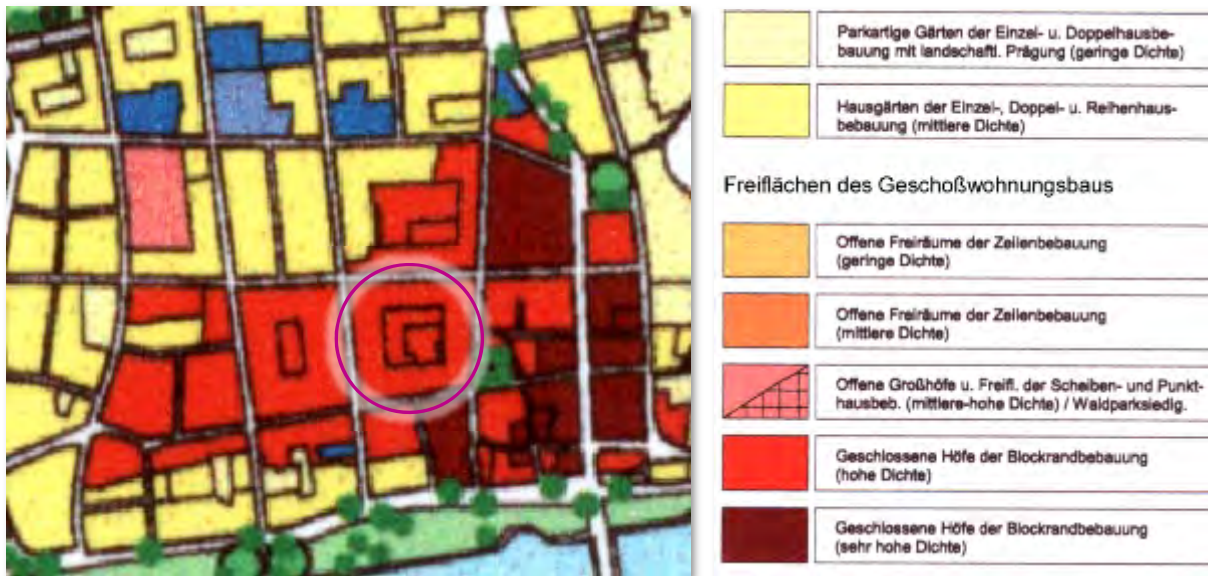


Abbildung 10 - Siedlungsstrukturkonzept von 2000 – Traufhöhen im Bestand

## Freiflächenstrukturkonzept



**Abbildung 11 – Ökologische Strukturtypen des Siedlungsraumes - Freiflächenstrukturkonzept von 2000**

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

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

### 5.2 Voruntersuchung zu artenschutzrechtlichem Gutachten

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

Aus der Untersuchung ergeben sich folgende Hinweise: Bei der Planung jeglicher Eingriffe in Bestandsgebäude (Abrissarbeiten und Sanierungen) sowie Gehölzbestände ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu verhindern. Dies ist durch eine Begehung vor Ort und eine Überprüfung durch einen geeigneten Fachgutachter



sicherzustellen. Möglicherweise betroffene Artengruppen sind Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse."

Die weiteren Inhalte werden im Umweltbericht näher ausgeführt.

## 6. Städtebauliche Planungskonzeption

### 6.1 Bestehende Infrastruktur

#### Ver- und Entsorgung

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

#### Verkehr

##### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

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

##### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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



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

### **Öffentliche Freiflächen und Spielplätze**

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

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

### **Lärmimmission**

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

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

### **6.2 Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Das städtebauliche Konzept stützt sich in erster Linie auf die vorhandene Struktur, die durch den Bestand ablesbar ist. Der Geltungsbereich umfasst ein Quartier, welches durch eine vorwiegend gründerzeitliche Blockrandbebauung (blau) gefasst, und im Blockinnenbereich unterschiedlich stark bebaut ist. Ziel ist es, die vorhandene historisch gewachsene Struktur weitestgehend zu erhalten und gleichzeitig den Blockinnenbereich für die Bewohner qualitativ durch eine in die Zukunft gerichtete Planung (pink) zu ordnen, um damit auch den Wohnstandort zu stärken.



**Abbildung 13 – Städtebauliches Konzept**

Die Baufenster folgen einer klaren städtebaulichen Form, die in manchen Bereichen Erweiterungsmöglichkeiten für den Bestand vorsehen.

Bei den Bestandsgebäuden des Blockrands werden je nach Gebäudetiefe Erweiterungsmöglichkeiten auf der straßenabgewandten Seite eingeräumt, um zumindest den Anbau oder die Vergrößerung von Balkonen zu ermöglichen.

Auf der Ostseite der Werderstraße zwischen Schröder- und Ladenburger Straße befindet sich ein denkmalgeschütztes Ensemble mit stadtbildprägendem Charakter, welches besonders durch die Vorgartenzonen (im Plan Konzeptskizze grün markiert) mit bauzeitlichen Einfriedungen geprägt wird. Diese Vorgartenzone ist als private Grünfläche auch weiterhin von Stellplätzen und baulichen Anlagen freizuhalten.

### **Verschattungsstudie**

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

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



**Abbildung 14 - Verschattungsstudie 21. Dezember 12.00 Uhr** (Quelle: Stadtplanungsamt)



**Abbildung 15 - Verschattungsstudie 21. Dezember 15.00 Uhr**(Quelle: Stadtplanungsamt)

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



**Abbildung 16 - Verschattungsstudie 21. März/21. September 15.00 Uhr** (Quelle: Stadtplanungsamt)

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

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

### **6.3 Bestehende Baurechte**

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

Im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange ist zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan bestehende Baurechte entzogen werden. Siehe Begründung der Festsetzungen unter Punkt 7.2.

## Vorliegende Baugenehmigungen

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

### 6.4 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz im Bebauungsplan ist wie folgt:

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

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

## 7. Begründung der Festsetzungen und sonstige Planinhalte des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

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

(1) *Zulässig sind:*

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

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

- *Gebäude für Anlagen für sportliche Zwecke*

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

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

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

- *Ferienwohnungen.*

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

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

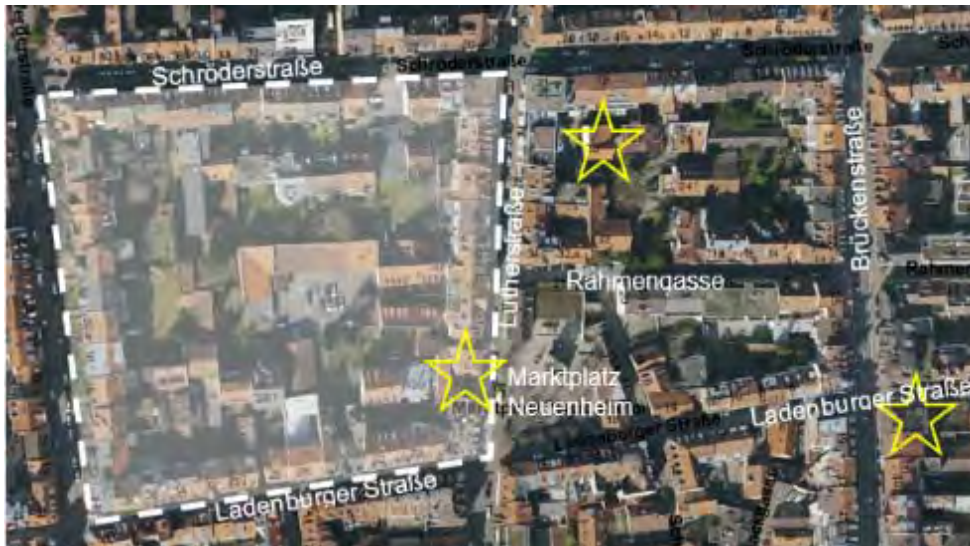
Um die Wohnnutzung als Hauptnutzung zu sichern, werden Anlagen für gesundheitliche Zwecke wie Massage- und Physiotherapiepraxen auf das Erdgeschoss beschränkt

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

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

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

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



**Abbildung 17 - Hotelstandorte im Zentrum von Neuenheim** – (Quelle GTIS Stadt Heidelberg)

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

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

### **WA 1 – östliche Werderstraße (in Ergänzung zu 9.1.1)**

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

- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.*

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



## **WA 2 – Schröderstraße, Lutherstraße, Ladenburger Straße**

### *(1) Zulässig ist*

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

### *(2) Ausnahmsweise zulässig sind:*

- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*

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

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

### *(1) Zulässig sind*

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

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

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Geschäfts- und Bürogebäude*
- *Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,*
- *Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,*
- *Tankstellen*

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

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

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

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

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

Die nach § 4a Absatz 2 und 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und auch Ferienwohnungen werden ausgeschlossen (siehe Punkt 9.1.1).

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

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

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

***Textliche Festsetzungen (TF1 –TF2) (§ 1 Absatz 10 BauNVO)***

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

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

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

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 BauGB)**

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

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

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

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

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

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

- Die Bauweise ist per Planeinschrieb festgesetzt.

#### Offene Bauweise (§ 22 Absatz 2 BauNVO)

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



Abbildung 18 - Offene Bauweise im WB

Die beiden Baufenster im südöstlichen Blockinnenbereich des WB setzen weitestgehend den Bestand fest. Die Baufenster im Innenbereich werden mit dem Baufenster entlang der Lutherstraße verbunden, da in diesem Bereich städtebaulich zwar eine Fuge gewünscht ist, die aktuelle Bestandssituation aber so eng ist, dass eine sinnvolle Abgrenzung nicht möglich erscheint<sup>4</sup>. Die Abstandsflächen sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

#### Geschlossene Bauweise (§ 22 Absatz 3 BauNVO)

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

Es handelt sich bei dieser Festsetzung um das Festschreiben des Bestands mit Ausnahme weniger Baulücken im Bestand, die bei baulichen Veränderungen im Sinne einer geschlossenen Straßenfront zu schließen sind. Durch die Anordnung der Bebauung entlang der Straße wird das städtebauliche Ziel eines geschlossenen Blockrandes verfolgt, welches den Charakter des Ortsbildes in diesem Bereich stärkt und weiterverfolgt



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

**Abbildung 19 - Ladenburger Straße 28 und 30**  
(Foto Stadtplanungsamt)



**Abbildung 20 - Schröderstraße 35 und Brandwand der Schröderstraße 37** (Foto Stadtplanungsamt)

In der Schröderstraße ist der Blockrand an zwei Flurstücken unterbrochen – zwischen Haus 35 und 37 und ebenso zwischen 25 und 29, wobei hier die Nummer 27 nach hinten versetzt ist. In beiden Fällen ist das städtebauliche Ziel die Bebauung entlang der

Straße zu schließen und die Erschließung der hinteren Baureihe durch eine Zufahrt zu sichern.



**Abbildung 21 - Schröderstraße 27**(Foto Stadtplanungsamt)

**Abweichende Bauweise (§ 22 Absatz 4 BauNVO):**

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

Im Geltungsbereich gibt es insgesamt 3 Baufelder im Blockinnenbereich, die mit abweichender Bauweise festgeschrieben sind. In allen drei Baufenstern erstrecken sich die Gebäude in Ost-West-Richtung und die Wohnungen sind in Nord-Süd-Ausrichtung errichtet worden. Innerhalb der Baufenster gibt es auf Grund der Bestandssituation einen Versatz in Nord-Südrichtung. In der abweichenden Bauweise sind Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50 Meter zulässig.

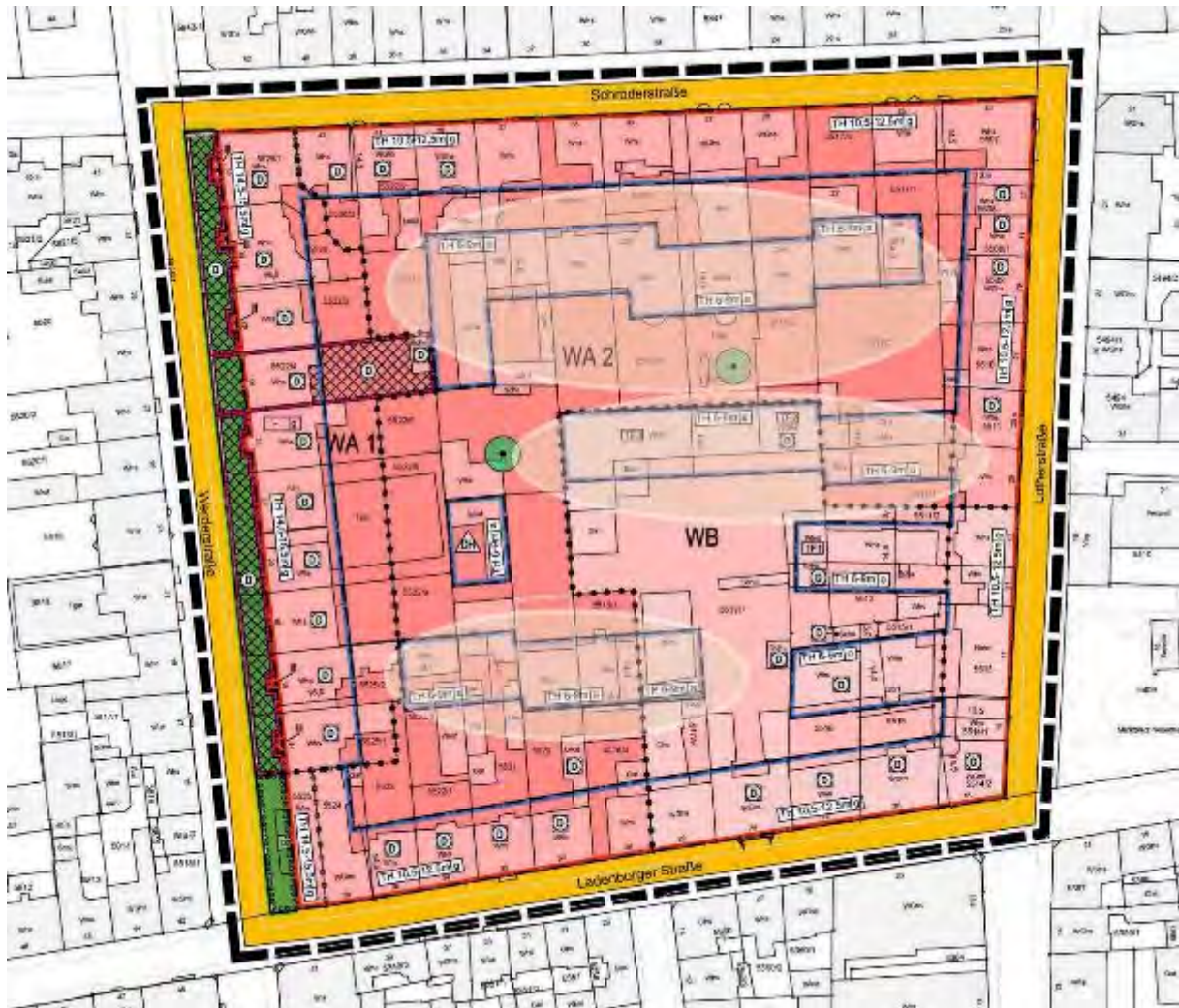


Abbildung 22 - Baufelder im Blockinnenbereich mit abweichender Bauweise

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

- Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
- Die Baufenster werden zum Straßenraum mit einer Baulinie begrenzt.  
Die Baulinie darf ausnahmsweise mit untergeordnetem Bauteil (Erker, Balkon, Vorbau) ab einer lichten Höhe von 3,50 Metern über Gehwegkante in einer Breite von maximal 5 Metern, jedoch weniger als ein Drittel der Straßenfassade je Gebäude und einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern überschritten werden.
- Tiefgaragen von Neubauten dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden, jedoch nicht in den Flächen, die als Gesamtanlage dem Denkmalschutz unterliegen.
- Im Plangebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen zu den Hofseiten durch Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,00 m zugelassen werden.

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

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

Die Baulinien dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile überschritten werden, sofern das Ortsbild der Straßenräume nicht beeinträchtigt wird. Die Straßenräume werden im Bestand geprägt durch eine sehr geringe Anzahl von Vorbauten wie Erker und Balkone. Dieses Bild soll so erhalten werden, neue Vorbauten sollen nur im Einzelfall zugelassen werden.

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

#### **7.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)**

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

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

Das gärtnerische Anlegen von Grünvolumen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dieses relativ dicht bebauten städtischen Quartiers wirkt sich kleinklimatisch gerade in den heißen Sommermonaten positiv für die Bewohner aus.

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



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

- *Nebenanlagen (Geräteschuppen, Gartenhäuschen, Unterstände für Müll und Fahrzeuge) sind auf den Freiflächen, die nicht im Vorgartenbereich liegen, auch außerhalb der Baufenster zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche von 18 Quadratmeter und eine maximale Höhe (inklusive Dachaufbauten) von 2,5 Meter sind einzuhalten. Die Nebenanlage muss sich der Hauptanlage deutlich unterordnen. Bei mehreren Nebenanlagen darf max. 5 % der Grundstücksfläche überbaut werden.*
- *PKW-Stellplätze sind in der Vorgartenzone allgemein nicht zulässig.*
- *Es ist lediglich eine Grundstückszufahrt pro Grundstück in einer maximalen Breite von 3,5 Metern zulässig. Zuwegungen und Versiegelungen sind insgesamt auf maximal ein Drittel der Freifläche zu beschränken. Garagen- und Tiefgaragenzufahrten sind durch ein Tor zum Straßenraum zu schließen.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *Flachdächer von Neubauten im Blockinnenbereich des Geltungsbereiches sind vollständig - mit Ausnahme von Technikaufbauten und Dachüberständen – extensiv zu begrünen.*
- *Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 1 Meter durchwurzelbarem Bodenaufbau zu überdecken und intensiv zu begrünen.*
- *Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchten mit einer nach unten gerichteten Lichtabstrahlung zu verwenden. Der Lichtpunkt ist so niedrig wie möglich zu halten. Eine bedarfsorientierte Beleuchtung, d.h. in späten Nachtstunden deutlich reduzierte Beleuchtung ist anzustreben."*
- *10% der Außenwandflächen von Neubauten sind mit selbstklimmenden, rankenden, schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je 2 lfd. Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen.*
- *Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten ist.*

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

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

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

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung von Neubauten soll eine Erhöhung des Grünanteils in diesem dicht bebauten Gebiet gewährleisten. Damit gehen auch positive Auswirkungen auf das Kleinklima einher.

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

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

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

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

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

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

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

### **7.10 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Absatz 4 BauGB, § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO))**

#### **7.11 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Absatz 1 Nr.1 LBO)**

##### **Dächer / Dachform / Dacheinschnitte / Dachaufbauten**

- *Dachform und Dachaufbauten der straßenbegleitenden Blockrandbebauung sind den historischen Vorbildern in der Umgebung anzupassen. Der Neigungswinkel des Hauptdaches oberhalb der Traufe muss mindestens 35° betragen.*
- *Flachdächer sind nur im Blockinnenbereich zulässig.*

- *Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.*
- *Bei der Blockrandbebauung sind Dacheindeckungen in ortsüblichen Materialien (Tonziegel, Schiefer oder ähnliches) und Farben (rot, braun, schwarz) auszuführen.*
- *Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster dürfen in Summe maximal die Hälfte der Gebäudelänge in Anspruch nehmen.*
- *Die Anordnung der Dachaufbauten und Dachflächenfenster soll mit der Fassadengliederung korrespondieren.*
- *Dacheinschnitte zum öffentlichen Raum sind unzulässig.*
- *Bei der Anordnung von zwei Gaubenreihen müssen die Gauben der oberen Reihe mittig über denen der unteren Reihe liegen, und kleiner als diese sein.*
- *Gauben und Dachflächenfenster müssen vom First einen Mindestabstand von 0,5 m, von der Traufe von 0,8 Meter (gemessen bis zur Traufe ohne Regenrinne) und vom Ortsgang von 1,25 Meter einhalten. Der Mindestabstand zwischen einzelnen Gauben beziehungsweise Dachflächenfenstern beträgt 1,0 m.*
- *Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie sind ~~im Straßenraum~~ zulässig, wenn sich die Elemente in die Dachebene integrieren und keine Aufbauten darstellen. Die Tragkonstruktion der Elemente für Solarthermie und Photovoltaik ist farblich mit dem Hauptdach abzustimmen – eine Bemusterung ist durchzuführen.*
- *Technische Dachaufbauten sind einzuhausen. Die Gestaltung ist an das Dach anzupassen.*
- *Fluchtbauwerke (wie Fluchttreppen) sind nur auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude zulässig und sind farblich an die Materialfarbe der Dacheindeckung anzupassen.*
- *Die Traufkante eines Gebäudes muss durchgehen, sie darf nur durch Schaugiebel und Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser unterbrochen werden.*

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

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

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

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

## **Fassadengestaltung**

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

Viele der Gebäude dieses Geltungsbereiches sind Einzeldenkmale, was bereits den gestalterischen aber auch teilweise geschichtlichen Wert der Bausubstanz dieses Areals verdeutlicht. Das Fassadenbild ist ein wichtiger Aspekt dabei, daher wird eine hohe Anforderung an die Gestaltung der Fassaden bei jeglichen Veränderungen gestellt. Bereits kleine untypische Elemente können den Charakter eines ganzen Gebäudes oder sogar eines Straßenzugs negativ beeinflussen was mit diesen Gestaltvorschriften verhindert werden soll.

## **Werbeanlagen (§ 74 Absatz 1 Nr.2 LBO)**

- *Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Größe muss sich an den vorhandenen Werbeanlagen orientieren.*
- *Werbeanlagen rechtwinklig zur Fassade sind in Form von feststehenden Stechschildern mit integrierten Logos und Schriftzügen sowie eigenständigen Schriftzügen (Buchstaben) im Erdgeschoßbereich sowie innerhalb der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig.*

- *Unzulässig sind bewegte Werbung, Werbungen mit wechselnden oder grellem Licht, vertikale Schriftzüge auf der Fassade, Werbung an Einfriedungen und Werbung mit grellen Signalfarben.*
- *Werbefahnen sind unzulässig.*
- *Schaufensterbeklebung oder -bemalungen sind nur bis zu einem Maß von max. 20% der Fensterfläche zulässig.*

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

#### **Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Absatz 1 Nr.3 LBO)**

- *In der Vorgartenzone der Werderstraße sind die vorhandenen Einfriedungen, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind, zu erhalten oder mit ortstypischen Materialien und Farben zu ersetzen, ergänzen oder auszubessern entsprechend der denkmalgeschützten Umgebung.*
- *Zulässige Materialien sind:*
  - *Naturstein- oder verputzter Sockel in einer maximalen Höhe von 60 cm,*
  - *Naturstein- oder verputzte Pfosten in einer maximalen Höhe von 2,20 m,*
  - *schmiedeeiserne filigrane Zäune in einer Gesamthöhe ab Gehwegoberkante von 1,20 m bis maximal 1,80 m.*
- *Bei den Grundstückseinfahrten ist die vorhandene Einfriedung durch ein in Form, Farbwahl und Materialität der Einfriedung entsprechendes Tor zu schließen.*

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

## 8. Nachrichtliche Übernahme

### 8.1 Denkmalschutz

#### Kulturdenkmäler / Anlagen mit kulturhistorischer Bedeutung

- *Historische Gartenanlagen und Anlagen mit kulturhistorischer Bedeutung gemäß Kennzeichnung im Plan sind im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DschG) zu pflegen.*

Bei den mit „D“ gekennzeichneten Gebäuden handelt es sich um (selbstständige) Kulturdenkmäler die gemäß § 2 beziehungsweise § 12 DSchG BW unter Denkmalschutz stehen.

Beeinträchtigungen des Erscheinungsbilds, Zerstörungen oder Entfernungen der im Bebauungsplan nachrichtlich mit „D“ gekennzeichneten Kulturdenkmäler und der denkmalschutzrechtlich gesicherten Grünflächen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

#### 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 Werktage zuvor schriftlich oder fernschriftlich (Fax: 06221/5849420) vom Beginn des Erdaushubs zu unterrichten. Zuwiderhandlungen gegen diese Auflage stellen gemäß § 27 Absatz 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, Referat 26 zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Referat 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG).



**Abbildung 23 - Lage der bekannten archäologischen Bodenfunde am Uferbereich Neuenheim**  
(Quelle Landesdenkmalamt Baden-Württemberg)

## Archäologisches Kulturdenkmal

Es sind 3 Kulturdenkmale sind betroffen:

- Reste eines ehemaligen historischen Ortskerns aus Mittelalter und der frühen Neuzeit: (8.-15. Jh. n. Chr.)
- Reste eines Klosterhofes aus dem Mittelalter (1453-1689 n.Chr.)
- Reste einer römischen Siedlung,
- Reste von Siedlungen aus der Jungsteinzeit, Bronzezeit, Urnenfelderzeit, Eisenzeit und Merowingerzeit.

Bodeneingriffe im Bereich von Kulturdenkmalen sind ohne denkmalschutzrechtliche Genehmigung nicht zulässig

## **9. Hinweise**

### **9.1 Altlasten**

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

### **9.2 Energie und Klimaschutz**

Mit Gemeinderatsbeschluss des Masterplan 100% Klimaschutz und der Ausrufung des Klimanotstandes verfolgt die Stadt Heidelberg das Ziel einer Kohlendioxid-neutralen Stadtentwicklung mit Zeithorizont 2050. Entsprechend der vom Gemeinderat am 20. Mai 2010 beschlossenen Energiekonzeption sollen bei Neubauten die Möglichkeiten einer effizienten Bauweise und energiesparender Techniken und umweltfreundlicher Energieträger genutzt werden. Entsprechend dem Stand der Technik wird für Neubauten die Realisierung im Passivhausstandard angestrebt. Im größtmöglichen Umfang sollen erneuerbare Energieträger genutzt werden. Ausnahmen vom Passivhausstandard sind dort möglich, wo dieser technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn die Verbrauchsschwerpunkte nicht bei der Wärme, sondern bei Strom oder Kühlung liegen. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienzkonzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erzielt werden. Energiekonzepte bei nicht Realisierung des Passivhausstandards sind mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.

Zielführend sind für das Gebiet Dämmmaßnahmen am Gebäudebestand sowie der Einsatz erneuerbarer Energien. Es wird empfohlen bei Sanierungen im Gebäudebestand das jeweilige Gebäudeenergiekonzept mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen. Im Sinne des „Masterplans 100% Klimaschutz“ sind Effizienzmaßnahmen bei Sanierungen einzelner Bauteile oder eines Gesamtgebäudes umzusetzen. Bei der Bestandssanierung kann in vielen Bereichen aus gestalterischen Gründen oder wegen Belangen des Denkmalschutzes nicht immer eine Außenwand-



dämmung 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.

### **9.3 Artenschutz**

Bei der Realisierung baulicher Anlagen oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten – und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

### **9.4 Boden**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet feinkörnige quartäre Lockergesteine (Älterer Auenlehm, Auenlehm) mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

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

## **10. Verfahren und Abwägung**

### **10.1 Einleitungsbeschluss**

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

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

## 10.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Teilbereich 1 wurde am 04.11.2019 in Form einer öffentlichen Veranstaltung im Bürgerzentrum Neuenheim, Lutherstraße 18, 69120 Heidelberg, durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 23.10.2019 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Planung vom 28.10.2019 bis zum 29.11.2019 im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Folgende Äußerungen wurden von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragen:

### Bürger 1

Es fehlt Klarheit in Bezug auf Zielsetzung für Grünflächen, Luft und Raum (->Klimagutachten 2015)

Anregung die vorhandenen Grünflächen und den Vegetationsbestand zu erhalten, vor allem nach Umsetzung der möglichen Bauvorhaben auf den neuen Baufronten gewährleisten über § 9, Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

Flächenbilanz wird gefordert

Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9, Nr.26.1 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden gefordert

#### **Erörterung:**

Festsetzungen von privaten Grünflächen und zu erhaltenden Bäumen sowie Pflanzbindungen sind in den Textfestsetzungen enthalten.

Eine Flächenbilanz wurde erstellt und in der Begründung ergänzt

Bei im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB, den sogenannten Innenbereich ist die Eingriffsregelung für Vorhaben nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Eine Bebauung wäre bereits gemäß § 34 BauGB zulässig. Der Bebauungsplan ermöglicht kein weitergehendes Baurecht.

### Bürger 2

Härtefallantrag zur Ausnahmeregelung wegen persönlicher gesundheitlicher Situation. Um langjährige Mieter sozialverträglich nicht aus den Mietwohnungen kündigen oder umziehen zu müssen, wird ein barrierefreier Anbau in den bislang unbebauten Garten des Hinterhauses angestrebt. 75% des Gartens würde als „Naturfläche“ erhalten werden.

<p><b>Erörterung:</b></p> <p>Der städtebauliche Entwurf hat im Vorentwurf kein Baufenster vorgesehen. Aufgrund der Vorgaben durch die Nachbarbebauung und die im Zusammenhang mit der Vorhaben geplanten Maßnahmen zur weiteren Eingrünung des eingeschossigen Gebäudes wurden die Baufenster so angepasst, dass der Neubau ermöglicht wird.</p>
--

### 10.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 24.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

<b>TÖB</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Erörterung:</b>
<p><b>Rhein-Neckar-Kreis – Gesundheitsamt</b> <b>Schreiben vom 25.11.2019</b></p>	<p>Auf Grundlage des Lärmgutachtens (9.8.2007) Hinweis, dass die Grenzwerte nachts um 7-13 dB(A) überschritten werden. Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm sind einzuhalten Bei Verdacht auf Altlasten ist das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie Heidelberg zu informieren.</p>	<p>Das Lärmgutachten bezieht sich auf die Auswirkungen der Außengastronomie am Marktplatz</p>
<p><b>Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart</b> <b>Schreiben vom 11.11.2019</b></p>	<p>Die Belange der <i>Bau- und Kunstdenkmalpflege</i> sind in der Planung bereits berücksichtigt</p>	
	<p>Archäologische Denkmalpflege: 3 Kulturdenkmale sind betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reste eines ehemaligen historischen Ortskerns aus Mittelalter und der frühen Neuzeit: (8.-15. Jh. n. Chr.)</li> <li>- Reste eines Klosterhofes aus dem Mittelalter (1453-1689 n.Chr.)</li> <li>- Reste einer römischen Siedlung,</li> <li>- Reste von Siedlungen aus der Jungsteinzeit, Bronzezeit, Urnenfelderzeit, Eisenzeit und Merowingerzeit.</li> </ul>	<p>Hinweise wurden im Bebauungsplan aufgenommen</p>

	Bodeneingriffe ohne denkmalschutzrechtliche Genehmigung sind nicht zulässig.	
<b>Kommunale Behinderten Beauftragte Schreiben vom 06.11.2019</b>	Die Belange von Menschen mit Behinderungen sind bei Planungen im öffentlichen Raum zu berücksichtigen: - Gestaltung von Gehwegoberflächen, Plätzen aber auch Bordsteinabsenkungen sind bei einer Sanierung zu berücksichtigen - ein taktiles Leitsystem muss bei Umgestaltung des öffentlichen Raums realisiert werden.	nicht bebauungsplanrelevant
<b>LNV Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg und BUND, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Baden-Württemberg Schreiben vom 26.11.2019</b>	Das vorhandene Grün muss auch nach Realisierung der neuen Baufenster geschützt und erhalten werden.	Wird in den textlichen Festsetzungen beachtet
	Von einer weiteren Verdichtung wird abgeraten.	Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung des Quartiers. Städtebauliches Ziel ist die Neuordnung des teilweise zu stark verdichteten Blockinnenraumes.

	Bei Realisierung der Baufenster ist zu prüfen ob die verbleibenden Grünflächen zur Stabilisierung des Kleinklimas ausreichen.	
	Grünflächenbilanz ist notwendig und soll dem Gemeinderat vorgelegt werden.	
	Die nicht mit Baufenstern versehenen Freiflächen sollen als private Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden. (§ 9 (1) Nr. 15	Festsetzungen zu Grünmaßnahmen zu erhaltenen Bäumen sowie Pflanzbindungen sind in den Textfestsetzungen enthalten.
	Die vorhandenen Schuppen sollen grün überplant werden.	
	Die vorhandenen großkronigen Bäume im Geltungsbereich sind mit einer Pflanzbindung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als erhaltenswerte Bäume festzusetzen.	Festsetzungen von privaten Grünflächen und zu erhaltenden Bäumen sowie Pflanzbindungen sind in den Textfestsetzungen enthalten.
	neue klimaresiliente, stadtbildprägende Baumstandorte für Neupflanzungen sollen im Plan vorgesehen werden.	Der Bebauungsplan sieht das Anpflanzen von großkronigen Bäumen je 200 qm Freifläche vor. So wird dem Umwelt- und Klimaschutz Rechnung getragen und für eine Aufwertung der Wohnnutzung im bebauten Blockinnenbereich gesorgt. Das Festsetzen von Baumstandorten wird als städtebaulich nicht notwendig erachtet und bedarf eines landschaftsplanerischen Entwurfes was als zu starker Eingriff in das private Eigentum an dieser Stelle erachtet wird..
	Für jeden baulichen Eingriff soll ein Ausgleich gem. § 9(1a) BauGB erstellt werden, dies ist im Bebauungsplan festzusetzen und im Ökokonto der Stadt Heidelberg darzustellen.	Im Innenbereich besteht gemäß §1a Absatz 3 BauGB keine Ausgleichspflicht. Einzelne Maßnahmen

		men werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.
	Anrechnung der möglichen Tiefgaragen außerhalb der Baufenster auf die zulässige Grundflächenzahl.	Im Bebauungsplan sind keine Grundflächenzahlen festgesetzt.
	Tiefgaragenüberdeckung von 1m wird sehr begrüßt	Zur Kenntnis genommen
	Die Ausbreitung der Fernwärme auf den gesamten Geltungsbereich sollte überprüft werden. Bei Neueinrichtung von Übergabestationen sollte eine niedrigere Vorlauftemperatur angestrebt werden um langfristig auch erneuerbare Energien für die Versorgung nutzen zu können.	Nicht bebauungsplanrelevant
<b>Untere Naturschutzbehörde – Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie Schreiben vom 29.11.2019</b>	Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken	zur Kenntnis genommen
	Im Bodenschutz- und Altlastenkataster sind 3 Flächen eingetragen, deren Verdacht nicht bestätigt ist. Es wurde eine Auffüllschicht vorgefunden, die teilweise auch belastet sein kann. Bei der aktuellen Nutzung wird in keinem Fall von einer Gefährdung ausgegangen.	zur Kenntnis genommen
	Nur bei Neubebauung ist aus aktueller Sicht eine genauere Betrachtung der Bodenbeschaffenheit durchzuführen – gegebenenfalls können dann Auflagen für die Baugenehmigung erteilt werden.	Ist als Hinweis übernommen worden.
	Rückhaltung des Niederschlagswassers am besten durch vollständige Dachbegrünung, falls städtebaulich und denkmalrechtlich zulässig.	Dachbegrünung ist für Neubauten mit Flachdächern verpflichtend festgesetzt
	Hinweise zur Außenbeleuchtung	Wurde in die Textfestsetzungen übernommen beziehungsweise dahingehend überarbeitet.
	Die Machbarkeit von Fassadenbegrünung bei neuen Gebäuden soll geprüft werden.	Fassadenbegründung wurde für Neubauten als

		Festsetzung aufgenommen
	Für die Anpflanzung großkroniger Bäume sind standortgerechte, nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden	Wurde in die Festsetzungen übernommen
	Allgemeine Hinweise zum Artenschutz	Hinweise werden übernommen
	Hinweise zu Photovoltaikanlagen und Solarthermie	Textpassage in den Festsetzungen wurde überarbeitet.
<b>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 25.11.2019</b>		
	Es gibt keine eigenen Planungen und Maßnahmen die von dem Plan berührt werden	zur Kenntnis genommen
	<b>geotechnische Hinweise</b> sind in den Bebauungsplan zu übernehmen	Hinweise werden übernommen
	Aus <b>bodenkundlicher Sicht</b> gibt es keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen.	Zur Kenntnis genommen
	Aus <b>rohstoffgeologischer Sicht</b> gibt es zur Planung keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen	
	Im Plangebiet laufen weder <b>hydrogeologische Maßnahmen</b> des LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) noch sind welche geplant.	
	Aus <b>bergbehördlicher Sicht</b> bestehen zur Planung keine Einwände.	
	Belange des <b>geowissenschaftlichen Naturschutzes</b> sind im Geltungsbereich nicht betroffen.	
	Als <b>allgemeine Hinweise</b> sollte in dem Bebauungsplan übernommen werden:	
<b>63 - untere Baurechtsbehörde - Amt für Baurecht und Denkmalschutz</b>	Baufensterfestsetzungen schränken zu sehr ein, großzügiger zuschneiden, Bestandsgebäude ausreichend berücksichtigen.	Baufenster wurden zum Teil angepasst

<b>Schreiben vom 27.11.2019</b>		
	Umnutzung von gewerblich genutzten Gebäuden zu gesuchtem Wohnraum außerhalb der Baufenster nicht mehr oder nur schwer möglich	Die Neuordnung des teilweise zu stark verdichteten Blockinnenraumes ist Ziel der Planung. Ebenso der Erhalt von gewerblichen Nutzungen um dem Ziel der Stadt der kurzen Wege zu entsprechen.
	Bauleitplanung sollte den Schwerpunkt der Stärkung der Wohnnutzung und nicht zusätzliche Gestaltungsregelungen zum Ziel haben, da es nicht der historische Kern Neuenheims ist.	Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein Städtebaulich prägendes Quartier. Daher erscheint es sinnvoll, die wesentlichen Ziele aus der Erhaltungssatzung in den Bebauungsplan zu integrieren.
	Festsetzungen der Traufhöhen im Bestand nicht notwendig. (§34)	Städtebauliches Ziel ist nicht nur das Einhalten einer maximalen, sondern auch einer minimalen Traufhöhe, daher ist diese festgesetzt. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans müssen Vorhaben nach den Festsetzungen beurteilt werden. § 34 BauGB kommt dann nicht mehr zur Anwendung.
	Rückwärtige Baugrenzen an der Werderstraße größer ziehen, um Anbauten und Balkonerweiterungen zu ermöglichen.	Die Baufenster entlang der Werderstraße sind wesentlich tiefer als im übrigen Quartier, Anbauten und Balkone als untergeordnete Bauteile sind möglich.
	Zulässigkeit für Anlagen sportlicher Zwecke im WA1 und WA2 festgesetzt – klare Definition ob Blockrand- oder Blockinnenbereich oder beides zulässig.	Anregung wird übernommen und im B-Plan klar definiert
	Erker und Vorbauten abschließende Klärung ob eher 4 m lichte Höhe zum Straßenraum als die festgesetzten 3,50 m	Auf Grund Ortsbildanalyse werden 3,50 m mindest-lichte Höhe als richtig bewertet.



	Die Ausgestaltung der Nebenanlagen solle mit Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden ist bei nicht Denkmälern nicht statthaft.	Wird im Text geändert.
	„weiche“ Vorgaben zu Flächenversiegelungen sind zu konkretisieren.	Wird im Text geändert
	Die Regelungen für die Ausgestaltung der Dächer ist auf Regelungen zu Zwerggiebeln zu erweitern	Wurde in die Festsetzungen übernommen.
<b>Deutsche Telekom Technik AG Schreiben vom 27.11.2019</b>	Keine Einwände gegen die Planung.	Zur Kenntnis genommen
	Mitteilung dass für Anbindung neuer Gebäude an Telekominfrastruktur Bauherren-Hotline existiert.	Nicht bebauungsplanrelevant
	Bei Bauausführung sind Kabelschutzanweisungen der Deutschen Telekom zu befolgen.	Nicht bebauungsplanrelevant
<b>rnv GmbH Schreiben vom 29.11.2019</b>	Keine Einwände gegen die Planung.	Zur Kenntnis genommen
<b>Stadtwerke Heidelberg Netze Schreiben vom 15.01.2020</b>	Vorhandene Kabel- und Schutzrohranlagen sollen beachtet werden und sind grundsätzlich zu schützen.	Zur Kenntnis genommen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In den Gehwegen der umlaufenden Straßen verlaufen 20kV-, 1 kV-Telekommunikations-, Glasfaserkabel und Schutzrohranlagen</li> <li>• Auf den Flurstücken 5517/2 und 3 verlaufen Niederspannungskabel für den Hausanschluss der Schröderstraße 25a.</li> <li>• Fernwärmeleitungen liegen in der Schröder- und Lutherstraße sowie in der Werderstraße zwischen Haus Nr. 22 und 32</li> <li>• Der Geltungsbereich ist in den umliegenden Straßen bereits mit Gas- und Wasserleitungen versorgt</li> </ul>	Gehwege und Straßen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, daher ist kein weitergehender Schutz erforderlich.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kosten für Sicherungen oder in Folge von Schäden sind vom Verursacher zu tragen</li> </ul>	
<b>IHK Rhein Neckar Schreiben vom 29.11.2019</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine grundsätzlichen Bedenken</li> </ul>	Zur Kenntnis genommen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis, dass die ansässigen Unternehmen im Plangebiet in ihrem Bestand zu schützen sind. Durch die geplante Flächenänderung sollten sich keine negativen Auswirkungen ergeben. Auch wirtschaftliche Entwicklungen sollten weiterhin möglich sein.</li> </ul>	Zur Kenntnis genommen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das gewachsene „Miteinander von Wohnen, Gewerbe- und Handwerksbetrieben, Läden und gastronomischen Einrichtungen“ sollte nicht auf Kosten der Wohnbebauung gefährdet werden. Da langfristig die gewerblich nutzbaren Flächen nicht gesichert sind, besteht die Gefahr einer schleichenden Nutzungsänderung hin zu einem rein von Wohnbebauung geprägten Quartier.</li> </ul>	Zur Kenntnis genommen. Dies entspricht den Zielsetzungen des Bebauungsplans

#### 10.4 Offenlagebeschluss

(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)

#### 10.5 Behördenbeteiligung und Öffentliche Auslegung

(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)

#### 10.6 Satzungsbeschluss

(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)

### 11. Durchführung und Kosten

#### 11.1 Grundbesitzverhältnisse Bodenordnung

Die Flurstücke des Planbereichs befinden sich zum größten Teil im Privateigentum.

Es ist daher keine Bodenordnung erforderlich