

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Neuenheim - „Nördliches Neckarufer, 2. Änderung im Bereich Heidelberg College, Neuenheimer Landstraße 24 und 26“

Nr. 11/34/02

Begründung nach § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planaufstellung	5
1.1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
1.2.	Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	5
1.3.	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
1.4.	Verfahren.....	6
1.5.	Planungsgrundlagen	6
1.6.	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich.....	7
2.	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	7
2.1.	Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg	7
2.2.	Regionalplan	7
2.3.	Flächennutzungsplan	8
3.	Fachrechtliche Schutzgebiete und Planungsvorgaben.....	8
3.1.	Denkmalschutz	8
3.2.	Stadtklimagutachten	8
3.3.	Heidelberger Dach(g)arten - Handlungsleitfaden zur Dachbegrünung und Photovoltaik in Heidelberg	8
3.4.	Baumschutzsatzung	8
3.5.	Lärmimmissionen	9
4.	Einordnung in bestehende informelle Planungen und Konzepte.....	9
4.1.	Stadtentwicklungskonzept 2035 (STEK)	9
4.2.	Modell räumliche Ordnung 2035+ MRO.....	10
4.3.	Stadtteilrahmenplan Neuenheim	10
4.4.	Masterplan 100% Klimaschutz.....	10
4.5.	Klimaschutzaktionsplan	11
4.6.	Kommunaler Wärmeplan.....	11
4.7.	Biodiversitätsstrategie Heidelberg	11
5.	Bestandssituation im Plangebiet	12

5.1.	Vorhandene bauliche Nutzung im Plangebiet	12
5.2.	Nutzungsstruktur im Umfeld.....	12
5.3.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands.....	12
5.4.	Belange des Artenschutzes.....	13
6.	Städtebauliche Planungskonzeption	14
7.	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans.....	15
7.1.	Art der baulichen Nutzung	15
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	15
7.3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
7.4.	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	16
7.5.	Private Grünflächen	16
7.6.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
7.7.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für den Bebauungsplan.....	19
7.8.	Nachrichtliche Übernahmen.....	21
7.9.	Hinweise	21
8.	Verfahren und Abwägung.....	23
8.1.	Aufstellungsbeschluss.....	23
8.2.	Information der Öffentlichkeit	23
8.3.	Beschluss zum Bebauungsplanentwurf.....	23
8.4.	Öffentlichkeitsbeteiligung	23
8.5.	Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern von öffentlichen Belangen.....	23
8.5.1	Regierungspräsidium Freiburg; Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 17.12.2025	25
8.5.2	Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie Schreiben vom 19.01.2026.....	27
8.5.3	Kurpfälzisches Museum Schreiben vom 12.01.2026.....	27
8.5.4	Tiefbauamt Schreiben vom 29.12.2025	28
8.5.5	Polizeipräsidium Mannheim Schreiben vom 29.12.2025	28
8.6.	Abwägungs- und Satzungsbeschluss	29
9.	Durchführung und Kosten	29

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Umstellung auf das neunjährige Gymnasium erfordert am „Heidelberg College“ eine bauliche Erweiterung, um den aktuellen Anforderungen an den Schulbetrieb gerecht zu werden. Geplant ist, das sogenannte „Kutscherhaus“, das sich nicht für eine Umnutzung zur Schaffung der benötigten Räume eignet, abzubrechen und durch einen Neubau im Maßstab der „Villa Rothenbühl“ zu ersetzen. Diese Fläche stellt die letzte verfügbare Bauflächenreserve der beiden Schulstandorte des „Heidelberg College“ an der Neuenheimer Landstraße dar.

Zur Sicherung des Fortbestands des traditionsreichen Heidelberg College, das seit 1887 an diesem Standort besteht und Sicherung der stadtbildprägenden Hanglage, ist für den Neubau die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“ notwendig.

Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, die Möglichkeit einer Neubebauung im Sinne des bestehenden städtebaulichen Rhythmus zu eröffnen und darüber hinaus die Qualität des Landschaftsraumes und des Stadtbildes an dieser Stelle zu stärken. Ein Neubau soll sich in Lage, Grundfläche und Höhe an der benachbarten „Villa Rothenbühl“ orientieren. Die Dachform und mögliche Dachaufbauten und Dach-einschnitte sind den historischen Vorbildern in der Umgebung anzupassen.

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, Gartenanlage sowie die Natursteinmauer entlang der Neuenheimer Landstraße bleiben unberührt.

1.2. 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.

1.3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Mit dem vorliegenden Planverfahren soll der betroffene rechtskräftige Bebauungsplan „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“ zur Sicherung und Optimierung der bestehenden städtebaulichen Struktur überplant werden. Diesbezüglich gilt, dass der hier in Rede stehende Bebauungsplan „Nördliches Neckarufer, 2. Änderung im Bereich Heidelberg College, Neuenheimer Landstraße 24 und 26“ den überlagerten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans ersetzt.

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich 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.

1.4. Verfahren

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 gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

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, im vorliegenden Verfahren nach Paragraph 13a BauGB sind eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 BauGB, ein Umweltbericht nach Paragraph 2a BauGB und die zusammenfassende Erklärung nach Paragraph 10 Absatz 4 BauGB nicht erforderlich.

1.5. Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

Allgemeine Grundlagen

- Auszug aus dem amtlichen städtischen Liegenschaftskataster

Übergeordnete Planungen

- LEP - Landesentwicklungsplan 2002 (LEP)
- ROP - Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020
- FNP - Rechtskräftiger Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim, Stand 08/2024
- LP - Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim unter http://www.nv-hd-ma.de/landschaft/landschaft_plan.html, abgerufen 05/2024
- Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe - Höhere Naturschutzbehörde - über das Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße-Mitte"

Planungen und Konzepte der Stadt Heidelberg

- Stadtentwicklungskonzept 2023 (STEK), Stand 07/2025
- Modell Räumliche Ordnung 2035+, Stand 07/2025
- Stadtteilrahmenplan Neuenheim, Teil 1, Stand 03/1995
- Stadtteilrahmenplan Neuenheim, Teil 2, Stand 05/2002
- Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg, Fortschreibung des Gutachtens von 1995, Stand 06/2015
- Masterplan 100% Klimaschutz, Stand 11/2019
- Klimaschutzaktionsplan, Stand 11/2019
- Kommunaler Wärmeplan, Stand 11/2023
- Artenschutzplan Heidelberg, Stand 1997
- Biodiversitätsstrategie Heidelberg, Eckpunkte – Ziele - Maßnahmen, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, 03/2021
- Satzung über den Schutz von Bäumen in Heidelberg (Baumschutzsatzung), Stand 07/1996
- „Heidelberger Dach(g)arten“ Handlungsleitfaden zu Dachbegrünung und Photovoltaik in Heidelberg, Stand 06/2024
- Starkregengefahrenkarte Plangebiet, Auszug aus dem Geographisch-Technischen-Informationssystem der Stadt Heidelberg (Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, 03/2020)

Planungen, Konzepte und Fachgutachten zum Vorhaben

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben „Heidelberg College“ in Heidelberg, Stand 31.10.2025

1.6. Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet erstreckt sich entlang des nördlichen Neckarufers und wird wie folgt begrenzt: im Norden durch den Philosophenweg, im Osten durch das Grundstück der Neuenheimer Landstraße 22, im Süden durch die Verkehrsfläche der Neuenheimer Landstraße und im Westen durch das Grundstück der Neuenheimer Landstraße 28.

Mit einer Fläche von rund 0,45 Hektar liegt der Geltungsbereich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“ (Rechtskraft seit 14.01.2015) sowie innerhalb der Gesamtanlagenschutzsatzung „Alt Heidelberg“ gemäß § 19 des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Neuenheimer Landstraße 24 und 26, auf denen sich insgesamt drei Gebäude befinden: die unter Denkmalschutz stehende „Villa Rothenbühl“ (Hausnummer 26), das historische „Vorderhaus“ an der Neuenheimer Landstraße (Hausnummer 24) sowie das rückwärtig gelegene „Kutscherhaus“. Das Grundstück Hausnummer 26 bleibt von baulichen Maßnahmen unberührt, ist jedoch Teil des Bebauungsplans. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1. Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese werden durch den Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) und den Regionalplan (vgl. Kap. 2.2) definiert.

Gemäß LEP ist Heidelberg Bestandteil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln.

Des Weiteren sind die folgenden Ziele zu beachten:

- die Minimierung und Minderung der Belastungen der Umwelt
- Nutzung vorrangig der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven

Damit passt sich der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung an.

2.2. Regionalplan

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.

2.3. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Das Vorhaben steht der Darstellung des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

3. Fachrechtliche Schutzgebiete und Planungsvorgaben

3.1. Denkmalschutz

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

Die sich im Plangebiet befindende, 1907 von Thomas Walch errichtete „Villa Rothenbühl“ (Neuenheimer Landstraße 26) sowie deren Gartenanlage stehen gemäß Paragraph 2 DSchG unter Schutz. Die Villa und Grünanlage bleiben von der Planung unberührt.

Zusätzlich befindet sich das um 1865 errichtete Wohnhaus (Neuenheimer Landstraße 24) im Plangebiet. Auch dieses steht gemäß Paragraph 2 DSchG unter Schutz und bleibt von der Planung unberührt.

3.2. 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 Einzelhausbebauung mit umliegenden Grünflächen aus und befindet sich am Fuße des Heiligen- und Michelsbergs. Der Bereich profitiert vom Neckartäler Wind, der sich entlang des Hangs vom Michelsberg bis in den Siedlungsbereich auswirkt. Es 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 Durchströmbarkeit des Bereichs erhalten bleibt und senkrecht zum Hang gebaut wird.

3.3. Heidelberger Dach(g)arten - Handlungsleitfaden zur Dachbegrünung und Photovoltaik in Heidelberg

Die Stadt Heidelberg möchte gezielt in ihrer baulichen Weiterentwicklung urbanes Grün erhalten, fördern und qualifizieren. Hierzu gehört auch die Begrünung von Dachflächen, die nicht nur klimatische und ökologische Positivwirkung hat, sondern sich u.a. auch auf den Wasserhaushalt durch Schaffung zusätzlicher Retentionsräume positiv auswirkt.

Gleichzeitig soll durch die Ausbringung von Solar- beziehungsweise Photovoltaikmodulen auf Dachflächen ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden.

Der Handlungsleitfaden zu Dachbegrünung und Photovoltaik in Heidelberg soll bei der Umsetzung und Kombination beider Vorhaben unterstützen, in dem unter anderem Hinweise zu Substrathöhen, Modulreihenabständen und Pflanzzusammensetzungen aufgeführt werden.

3.4. Baumschutzsatzung

Gemäß § 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg vom 25. Juli 1996 werden alle Bäume des Gemarkungsgebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der

rechtswirksamen Bebauungspläne unter Schutz gestellt, sofern sie in Höhe eines Meters über dem Erdboden einen Stammumfang von mehr als 100 cm (Obstbäume von mehr als 80 cm) haben.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Baum vom Bauvorhaben betroffen, der unter die Baumschutzsatzung fällt.

3.5. Lärmimmissionen

Es ist ein unmittelbares Nebeneinander einer Wohnbebauung mit der im Süden gelegenen Neuenheimer Landstraße gegeben. Diese Straße ist nicht unerheblich frequentiert, sodass auf nächstgelegene Gebäude deutliche Geräuschemissionen einwirken. Die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen sind im Schallimmissionsplan der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2007 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 heranrückenden schutzwürdigen Wohnbebauung verglichen werden. In der vorliegenden Situation wird durch die Planung keine neue Konfliktlage geschaffen. Die Immissionskonflikte sind auch ohne die städtebauliche Planung in gleichem Maße gegeben.

Ungeachtet dessen, hat die Stadt Heidelberg im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördliches Neckarufer zw. Karl-Theodor-Brücke“ im Jahr 2015 geprüft, ob es möglich ist, die Gebäude im Plangebiet durch aktive Schallschutzmaßnahmen zu schützen, z.B. eine Lärmschutzwand. Hierbei zeigte sich jedoch, dass durch die engen Platzverhältnisse die Grundflächen für eine Lärmschutzwand nur schwer bereitgestellt werden können. Außerdem würden die Planungsziele des Bebauungsplans, die insbesondere die stadtgestalterische Qualität des Bereichs sichern möchten, durch ein solches technisches Bauwerk in höchstem Maß in Frage gestellt.

Letztlich ist durch die gegebene Hangsituation - das Gelände steigt nach Norden hin an - die Wirksamkeit einer Lärmschutzwand auf Höhe der Straße stark eingeschränkt. Somit verbleiben zur Kompensation der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms lediglich passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden, wie z.B. Schallschutzfenster, entsprechende gedämmte Wände und Dächer etc. Diese Maßnahmen sind jedoch unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans bei der Erneuerung bzw. der Modernisierung der vorhandenen Gebäude erforderlich. Die Notwendigkeit ergibt sich aus den bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Die Kosten für die Schallschutzmaßnahmen hat in der Bestandssituation der Bauherr zu übernehmen.

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

4. Einordnung in bestehende informelle Planungen und Konzepte

4.1. Stadtentwicklungskonzept 2035 (STEK)

Das Stadtentwicklungskonzept 2035 (STEK) wurde am 24.07.2025 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Gemeinderat beschlossen und entfaltet somit eine Bindungswirkung für die Aufstellung von Bauleitplänen. Das STEK dient als Wegweiser für eine nachhaltige Entwicklung Heidelbergs bis zum Jahr 2035. Es legt Ziele fest und zeigt Wege auf, wie Heidelberg resilient und krisenfest aufgestellt werden kann. Als inhaltlicher Orientierungsrahmen für das STEK dienen die Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen, die sogenannten Sustainable Development Goals. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere die folgenden Ziele innerhalb der Cluster „Dynamische Entwicklung + Sparsame Flächennutzung“ und „Freiraumnutzung + Freiraumschutz“ relevant:

- Stadtbild: Qualitäten erhalten und mehr Urbanität
- Nachhaltige Energieproduktion steigern und in die Landschaft integrieren
- Berghänge, Rheinebene, Neckar

- Einmaliges Heidelberger Landschaftsbild erhalten

Der Geltungsbereich befindet sich in einer städtebaulich herausragenden Lage, deren Qualität durch den Bebauungsplan gezielt gestärkt und deren historischer Kontext bewahrt wird. Mit dem Ersatzneubau wird die bestehende Fläche einer sinnvollen und zukunftsfähigen Nutzung zugeführt. Die Planung fügt sich sensibel in das bestehende Landschafts- und Ortsbild ein. Die gebietsprägenden und erhaltenswerten städtebaulichen Qualitäten werden weiterentwickelt und zugleich die langfristige Sicherung des benachbarten denkmalgeschützten Gebäudes gewährleistet. Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielsetzungen des STEK und trägt zu deren Umsetzung bei.

4.2. Modell räumliche Ordnung 2035+ MRO

Die Ergebnisse der Fortschreibung des Modells Räumliche Ordnung 2035+ (MRO) wurden am 24.07.2025 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Gemeinderat beschlossen und entfaltet somit eine Bindungswirkung für die Aufstellung von Bauleitplänen. In Text und Karten liegen räumliche Leitlinien für Heidelbergs Entwicklung bis 2035 und Hinweise zu wichtigen Schlüsselaufgaben vor. Das MRO stellt räumliche Leitlinien in vier strategischen Konzeptkarten dar. Diese bündeln jeweils strategische Aussagen zu einem thematischen Schwerpunkt und machen Handlungsbedarfe der räumlich konkreten Stadt- und Freiraumentwicklung auf einen Blick erfassbar und sichtbar.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der im Bestand als „Siedlungsfläche“ dargestellt ist und zugleich von Freiflächen überlagert wird, die mit dem Ziel „Biotop zusammenhängend erweitern“ gekennzeichnet sind. Darüber hinaus liegt das Gebiet innerhalb eines Bereichs, für den das gesamtstädtische und allgemein gültige Entwicklungsziel formuliert ist, die identitätsstiftende Stadtstruktur zu sichern. Da der geplante Neubau im Zusammenhang mit dem Abriss eines Bestandsgebäudes erfolgt und somit ein Großteil der Fläche bereits versiegelt ist, sich der Neubau zudem behutsam in die bestehende Struktur einfügt, steht die vorliegende Planung im Einklang mit den Zielsetzungen des MRO.

4.3. 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 zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“ 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.

4.4. Masterplan 100% Klimaschutz

Der Masterplan 100% Klimaschutz ist ein Handlungskonzept, das konkrete Strategien und Klimaschutzmaßnahmen für Heidelberg festlegt, um Klimaneutralität zu erreichen. Mit der Vorlage 0223/2022/BV und der Teilnahme an der EU-Mission „klimaneutrale und intelligente Städte“ wurde das Masterplan-Ziel zur Klimaneutralität auf das Jahr 2040 für die Gesamtstadt, mit weitestgehender Klimaneutralität in der Stadtverwaltung bis 2030, vorgezogen. Klimaschutz soll in allen Handlungsfeldern konsequent Vorrang eingeräumt werden.

4.5. Klimaschutzaktionsplan

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat am 21.11.2019 einen 30 Punkte-Plan, den Klimaschutz-Aktionsplan verabschiedet. Ziel des Aktionsplanes ist es, in Verbindung mit dem „Masterplan 100 % Klimaschutz“ das 1,5 Grad Ziel der Klimaschutzkonferenz von Paris schneller zu erreichen. Der Klimaschutz-Aktionsplan enthält die Zielvorgaben, Handlungsschwerpunkte und konkrete Maßnahmen, die seit der Ausrufung des Klimanotstandes am 09.05.2019 gesammelt wurden sowie Vorschläge aus den Reihen des Heidelberger Gemeinderates. Zu den Handlungsfeldern zählen in Anlehnung an den „Masterplan 100 % Klimaschutz“:

- Energieeffizientes Bauen und Sanieren
- Energieversorgung, Energieinfrastruktur und Erneuerbare Energien
- Mobilität
- Konsum und Ernährung
- Grünflächen
- Klimawandelanpassung
- Landwirtschaft
- Stadtentwicklung und Bauleitplanung
- Monitoring und Evaluation
- Wirtschaft
- Prozess und Struktur

Jedes Handlungsfeld enthält Ziele und Maßnahmen für eine klimagerechte Stadtentwicklung.

4.6. Kommunaler Wärmeplan

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat am 15.11.2023 den kommunalen Wärmeplan beschlossen. Dieser bildet die Leitlinien für die Entwicklung der Wärmeversorgung mit dem Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2040.

Für das Gebiet des Bebauungsplans sieht der Wärmeplan die Versorgung durch Wärmepumpen vor. Hierzu wird empfohlen die Nutzung von Erdwärme zu prüfen oder alternativ Luftwärme zu nutzen.

4.7. Biodiversitätsstrategie Heidelberg

Mit der Heidelberger Biodiversitätsstrategie aus dem Jahr 2021 kommt die Stadt dem Erfordernis der Aufstellung von Biodiversitätsstrategien durch Bund, Länder und Kommunen nach, die durch die Unterzeichnung des Übereinkommens über die biologische Vielfalt durch die Bundesrepublik Deutschland im Jahr 1992 geschaffen wurde. Diese Strategien dienen dem Zweck, die Vielfalt der Arten, die genetische Vielfalt innerhalb der Arten sowie die Vielfalt der Lebensräume, in denen diese Arten leben, zu sichern und zu fördern.

Die Heidelberger Biodiversitätsstrategie besteht aus sieben Eckpunkten mit den für das Stadtgebiet relevanten, biodiversitätsfördernden Schwerpunkten sowie 15 strategischen Kernzielen, die weitere Ziele und Maßnahmen enthalten.

Die relevanten Eckpunkte sind:

- Eckpunkt Spezieller Artenschutz und Biotop
- Eckpunkt Städtische Grünflächen und Stadtentwicklung
- Eckpunkt Schutzgebietsmanagement

5. Bestandssituation im Plangebiet

5.1. Vorhandene bauliche Nutzung im Plangebiet

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich die „Villa Rothenbühl“ (Hausnummer 26). Sowohl die Villa als auch die Gartenanlage stehen gemäß § 2 DSchG unter Schutz. Die Villa wurde im Jahr 1907 unter Einbeziehung eines Vorgängerbaus von 1887 errichtet. Es handelt sich um einen giebelständigen Rechteckbau mit kompakter Kubatur, der trotz zahlreicher Zwerchhäuser, An- und Vorbauten eine geschlossene Form bewahrt. Prägende Gestaltungsmerkmale sind farbig abgesetzte Fachwerkgiebel, Erker und Dachhäuschen mit Turmknöpfen, Rundbogen- und Klötzchenfriese, schräg gestreifte Fensterläden, Maßwerkbrüstungen sowie Freisitze. Heute wird die Villa als Internatsgebäude genutzt. Im Süden des Geltungsbereichs liegt das ebenfalls denkmalgeschützte „Vorderhaus“ (Hausnummer 24), das 1865 als privates Wohnhaus errichtet und 1890 vom Heidelberg College übernommen wurde und damals als „Senior House“ für ältere Schüler genutzt wurde. Das viergeschossige, kompakte Gebäude wird heute ebenfalls als Internat genutzt. Zwischen den beiden denkmalgeschützten Gebäuden liegt das „Kutscherhaus“, dessen Rückbau vorgesehen ist. An seiner Stelle soll ein Neubau realisiert werden. Die Freiflächen des Geltungsbereichs sind unter ökologischen und gartenhistorischen Gesichtspunkten hochwertig und erhaltenswert.

5.2. Nutzungsstruktur im Umfeld

Die Umgebung ist geprägt durch villenartige Bebauung, terrassierte Gebäude und Hanggärten. In diesem sensiblen städtebaulichen Kontext kommt dem Naturhaushalt wie auch dem Stadtbild eine besondere Bedeutung für die Stadt Heidelberg zu.

5.3. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands

Das Gelände des Plangebiets ist nach Norden steil ansteigend und durch zahlreiche Trockensteinmauern terrassiert. Im Süden befinden sich die drei Bestandsgebäude. Das Umfeld der Gebäude ist als Ziergarten mit gepflasterten Wegen, Terrassen, Gartenlauben und einem Gartenteich angelegt. Der nördliche, größere Teil des Plangebiets ist weniger intensiv genutzt und geprägt durch Trockensteinmauern, offene Bereiche mit Wiesen sowie Gehölzbereiche mit teilweise altem Baumbestand. Hier finden sich zudem Strukturen wie Totholzhaufen und Steinriegel.



Abbildung: Plangebiet und Eingriffsbereich

5.4. Belange des Artenschutzes

Aufgrund der naturnahen Lage des Plangebiets zwischen Neckar und Philosophenweg konnte eine Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden. Daher wurden gezielte Untersuchungen für Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien sowie holzbewohnende Käfer durchgeführt, mit dem Ziel, mögliche Auswirkungen eines geplanten Ersatzneubaus auf streng und besonders geschützte Arten sowie deren Lebensräume gemäß § 44 BNatSchG zu bewerten.

Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet wurden die Fledermausarten Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Breitflügel-fledermaus sowie Großer Abendsegler nachgewiesen. Am nicht abzureißenden Gebäude konnte ein Einzelquartier der Zwergfledermaus hinter Fensterläden festgestellt werden. Hinweise auf ein Wochenstubenquartier ergaben sich jedoch nicht.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind vor dem Abbruch erreichbare Quartierstrukturen fachgerecht zu deaktivieren. Erfolgt der Abbruch bei milden Temperaturen, ist unmittelbar vor Beginn der Arbeiten eine Besatzfreiheitskontrolle durchzuführen, um sicherzustellen, dass sich keine Tiere in den betroffenen Strukturen befinden.

Der Baum- und Gebäudeabriss ist ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Zum Ausgleich wegfallender potenzieller Quartierstrukturen werden vor dem Abbruch mindestens drei Fledermauskästen als Ersatzquartiere installiert.

Vögel

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 27 Vogelarten nachgewiesen, darunter unter anderem Kohlmeise, Rotkehlchen und Zilpzalp. Für mehrere Arten besteht ein Brutvogelverdacht, insbesondere für Höhlen- und Heckenbrüter, die geeignete Strukturen im Plangebiet nutzen könnten.

Das Vogelschlagrisiko am geplanten Gebäude wird insgesamt als gering bis mittel eingestuft. Ein signifikant erhöhtes Risiko ist nicht zu erwarten, sodass spezielle Minimierungsmaßnahmen in Bezug auf Vogelschlag nicht erforderlich sind.

Zur Kompensation potenziell entfallender Brutstrukturen werden vor dem Abbruch drei Höhlenbrüterkästen installiert. Darüber hinaus sind Bauzeitenregelungen zu beachten: Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG dürfen Gehölze ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, entfernt werden. Auch der Gebäudeabbruch sollte vorzugsweise in diesem Zeitraum erfolgen. Findet der Abbruch außerhalb dieses Zeitfensters statt, ist zuvor eine Prüfung auf Besatzfreiheit durch die ökologische Baubegleitung erforderlich. Der Abbruch darf in diesem Fall nur nach entsprechender fachlicher Freigabe durchgeführt werden.

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet wurden die Mauereidechse, die Schlingnatter sowie die westliche Blindschleiche nachgewiesen. Ein Vorkommen der Zauneidechse wurde nicht festgestellt. Zum Schutz der nachgewiesenen Reptilienarten sind die Errichtung eines Reptilienschutzzauns, die Umsiedlung betroffener Individuen und die Errichtung von Ersatzhabitaten vor dem Abbruch sicherzustellen.

Amphibien

Im Untersuchungsgebiet wurden im Teich Erdkrötenkaulquappen nachgewiesen. Zum Schutz der Amphibien ist ein Amphibien- / Reptilienzaun zu errichten. Durch die zusätzliche Aufstellung eines Reptilienzauns nördlich des Eingriffsbereichs wird ein Einwandern von Amphibien in die Baustelle verhindert. Als freiwillige Maßnahme ist die Neuanlage eines Teiches geplant. Dieser sollte dauerhaft fischfrei gehalten werden, um Amphibien zukünftig als Laichhabitat zu dienen.

Totholzkäfer

Im südöstlichen Eingriffsbereich befindet sich ein Spitzahorn mit Baumhöhlen, der im Zuge der Erschließungsarbeiten gefällt werden muss. Bei der Untersuchung des Baums am 29.08.2025 durch den Dipl.-Biologen Claus Wurst ergaben sich keine Hinweise auf ein Vorkommen geschützter Käferarten. Geeignete Mulmhöhlen sind im Eingriffsbereich nicht gegeben.

Wespen und Hornissen

Ein Vorkommen von Wespen und Hornissen ist nicht bekannt. Bei Nachweis bittet die Untere Naturschutzbehörde um Einbindung.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen geschützter Arten zu erwarten sind, vorausgesetzt, die oben genannten Maßnahmen werden umgesetzt. Schutzgüter sind durch das Projekt nicht betroffen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

6. Städtebauliche Planungskonzeption

Der geplante Neubau ist als freistehendes Gebäude mit Satteldach konzipiert und fügt sich in seiner Höhenentwicklung harmonisch zwischen der „Villa Rothenbühl“ und dem „Vorderhaus“ ein. An der Westseite ergänzt ein terrassierter Anbau das Ensemble und schafft einen sensiblen Übergang zur denkmalgeschützten Bestandsvilla. Im Anbau werden Schulräume untergebracht, während im Außenbereich Pausenflächen entstehen. Ein besonderes gestalterisches Element bildet die Wiederverwendung der Sandsteine aus dem rückzubauenden Kutscherhaus: Diese finden als Fassadenmaterial für das Erdgeschoss und den Anbau neue Verwendung und schlagen eine sichtbare Brücke zur historischen Bausubstanz. Die Hanglage des Grundstücks ermöglicht es, einen Großteil des Bauvolumens in das Gelände zu integrieren. Dadurch wird der sichtbare Baukörper klar gegliedert und sein wahrnehmbares Volumen deutlich reduziert. Die Dachform sowie mögliche Dachaufbauten orientieren sich an den historischen Vorbildern der Umgebung und leisten so einen wichtigen Beitrag zur städtebaulichen Einbindung des Neubaus. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, die historische Gartenanlage sowie die Natursteinmauer entlang der Neuenheimer Landstraße bleiben unangetastet.



Abbildung: Visualisierung des Neubaus (Mäckler Architekten, Stand Juli 2025)

7. Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

Der vorliegende Bebauungsplan ist eine Änderung des betroffenen Bereichs des Bebauungsplans „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“. Die Änderung beinhaltet im Wesentlichen eine Anpassung der Baufenster und der Gebäudehöhe. Die weiteren Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften wurden (sofern für den Bereich der Änderung relevant) größtenteils übernommen.

7.1. Art der baulichen Nutzung

7.1.1. Sondergebiet Schule und Internat (SO)

Allgemein zulässig sind:

- *Lehr-, Lern- und Verwaltungsräume*
- *Räume für sportliche Zwecke und Nebenanlagen, die dem Schulbetrieb zugeordnet sind*
- *Wohnungen zur Unterbringung von Schülerinnen und Schülern, Lehrkräften, Betreuenden oder sonstigen Schulsehörden*

Begründung

Zur Sicherung des Fortbestands des traditionsreichen Heidelberg College, das seit 1887 an diesem Standort besteht, wird das Gebiet als „Sondergebiet Schule und Internat“ ausgewiesen. Ziel ist es, die bauliche Nutzung für den Betrieb einer allgemein- oder berufsbildenden Schule einschließlich eines zugehörigen Internats langfristig zu ermöglichen. Dazu gehören insbesondere Unterrichts- und Verwaltungsräume, Sport- und Freizeitanlagen, Unterkünfte für Schülerinnen und Schüler, Lehrkräfte und Betreuungspersonal sowie die erforderliche technische Infrastruktur.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

Die festgesetzte Grundfläche (GR) ist dem Planschrieb zu entnehmen, darf jedoch durch Stellplätze mit ihren Zufahrten oder durch zur Hauptnutzung gehörende Terrassen um bis zu 50 % überschritten werden. Intensiv begrünte unterirdische Bauwerke mit einer Überdeckung von mindestens 1m durchwurzelbaren Bodenaufbau dürfen die GR um bis zu 100 % überschreiten. Die festgesetzten GR sind Höchstwerte.

Begründung

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen werden im Plangebiet absolute Grundflächen und keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche ermöglicht eine Neubebauung im Sinne des bestehenden städtebaulichen Rhythmus. Der Neubau soll als freistehendes Gebäude mit Satteldach entwickelt werden und hinsichtlich der Gebäudehöhe zwischen der „Villa Rothenbühl“ und dem „Vorderhaus“ vermitteln. Aufgrund der topographischen Einordnung kann ein großer Teil des notwendigen Bauvolumens im Hang verortet werden, sodass sich das optisch wahrnehmbare Bauvolumen auf einen geometrisch klar definierten Baukörper beschränkt. Da das unterirdische Bauwerk von außen nicht erkennbar ist und um die Festsetzungen der Grundflächen zu vereinfachen, kann das unterirdische Bauwerk mit einer Mindestüberdeckung von 1m um bis zu 100% der GR überschritten werden.

Die Grundflächen der beiden Kulturdenkmäler entsprechen exakt dem Bestand.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist dem Planschrieb zu entnehmen. Als Gebäudehöhe sind Trauf- und Firsthöhen, Oberkante (OK) über Normal Null (NN) angegeben.

Begründung

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

7.3. 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.

Begründung

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 ortstypischen Villenbebauung auf und führt diesen fort.

7.4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Außerhalb der Baufenster sind Nebenanlagen, wenn die Nebenanlage denkmalschutzrechtlich genehmigungsfähig ist, zulässig, müssen sich jedoch dem Hauptgebäude deutlich unterordnen. Stellplätze und Garagen sind zulässig, wenn die Breite der Grundstückszufahrt max. 3,5 m beträgt und die Stellplätze im Vorgartenbereich angeordnet sind. Es ist lediglich eine Grundstückszufahrt pro Grundstück zulässig. Stellplatzanlagen, die von der Altstadt oder dem Schloss einsehbar sind, sind einzugrün.

Begründung

Mit der Zulässigkeit von Nebenanlagen soll in dem gewachsenen Gebiet den bereits vorhandenen Nebenanlagen Rechnung gezollt werden. Die Ausgestaltung von Nebenanlagen ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Stellplätze und Garagen sollen nur unter den o.g. Voraussetzungen zugelassen werden. Die Festsetzungen zur Begrenzung der Grundstückszufahrt und zur Eingrünung hangseitiger Stellplatzanlagen sollen eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes minimieren.

7.5. Private Grünflächen

Auf privaten Grünflächen in Hanglage sind Nebenanlagen (Geräteschuppen, Gartenhäuschen, Ställe für Kleintiere) bis max. 20 m² und einer maximalen Höhe (inkl. Dachaufbauten) von 2,50 m, wenn eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erteilt werden kann, allgemein zulässig. Bei mehreren Nebenanlagen dürfen max. 0,5 % der Grundstücksfläche überbaut werden.

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

Die privaten Grünflächen sind im Sinne des Leitbildes der zukünftigen Entwicklung der Hangflächen am nördlichen Neckarufer zu entwickeln und zu gestalten.

Begründung

Die privaten Grünflächen nehmen eine hohe Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild ein. Daher ist es notwendig, Nebenanlagen zuzulassen - wenn auch begrenzt -, um eine Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Eine Nutzung der Flächen soll diese auch vor einer ungewollten Waldentwicklung schützen.

Falls mehrere Nebenanlagen auf einem Grundstück zugelassen werden, sollen diese einen Mindestabstand von 20 Metern zueinander haben, damit nicht der Eindruck einer massiven Bebauung der Hanggrundstücke entsteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von größeren Nebenanlagen muss sich über einen Nutzen für den Hang, hier Freihaltung von sukzessiver Waldentwicklung, begründen und darf das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Festsetzung der privaten Grünflächen in den Hangbereichen leistet zudem einen Beitrag zum Ziel, die Flächen als Teile der historischen Kulturlandschaft unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer und naturschutzrechtlicher Belange dauerhaft zu sichern. Die Flächen können entsprechend der im Artenschutzplan für den Großraum Philosophenweg formulierten Maßnahmen gestaltet und entwickelt werden:

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

7.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Stützmauern

Die im Plangebiet vorhandenen Stützmauern sind sowohl in Bauweise als auch im Umfang mit ihren geschützten Arten (z.B. Glaskraut / Eidechse) zu erhalten und bei Abgang wieder herzustellen. Sie sind von Gehölzbewuchs freizuhalten. Sämtliche Stützmauern sind in Sandstein herzustellen, bzw. mit Sandsteinverkleidung. Sichtbetonmauern sind unzulässig.

Begründung

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.

Stellplätze, Zufahrten und sonstige Wege und Plätze

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

Begründung

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.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und mit Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin) zulässig. Eine nach oben gerichtete Beleuchtung und eine Abstrahlung oberhalb der Horizontale sind unzulässig.

Gesetzliche Regelungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung von Fassaden des § 21 Abs. 2 NatSchG:

Es ist im Zeitraum

- 1. vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und*
- 2. vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr*

verboten, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit dies nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich oder durch oder auf Grund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist.

Begründung

Eine zunehmende „Lichtverschmutzung“ der natürlichen Dunkelheit in den Nachtstunden speziell in besiedelten Gebieten durch künstliche Beleuchtung, die nicht nur auf den Boden, sondern auch in den Nachthimmel hinausstrahlt, hat nachweislich negative Auswirkungen auf die Entwicklung und das Verhalten von Flora und Fauna. Um dem entgegenzuwirken und ein zusätzliches nach oben gerichtetes Abstrahlen von künstlichem Licht über den Horizontbereich hinaus zu unterbinden, sind Leuchtmittel, welche in den Nachthimmel abstrahlen, nicht zulässig.

CEF Maßnahmen (gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, (Bioplan 10/2025))

Brutvögel:

Für den Entfall des Spitzahorns mit potenzieller Bruthöhle sind als langfristiger Ausgleich 3 Nistkästen für Höhlenbrüter fachgerecht an Bäumen im Geltungsbereich anzubringen. Aufgrund der Lage im Siedlungsraum sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch. Die Kästen sind dauerhaft funktionstüchtig zu halten, zu warten und zu reinigen.

Begründung

Die Anbringung von Nistkästen wird erforderlich, um die Auswirkungen auf die im Rahmen des Artenschutzgutachtens nachgewiesenen Arten zu kompensieren. Die Maßnahmen sind dem artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzept des Büros Bioplan entnommen.

Vermeidungsmaßnahmen (gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, (Bioplan 10/2025))

Fledermäuse:

Vor dem Abbruch sind erreichbare Quartierstrukturen fachgerecht zu deaktivieren. Erfolgt der Abbruch bei milden Temperaturen, ist unmittelbar vor Beginn der Arbeiten eine Besatzfreiheitskontrolle durchzuführen, um sicherzustellen, dass sich keine Tiere in den betroffenen Strukturen befinden.

Der Baum- und Gebäudeabriss ist ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Zum Ausgleich wegfallender potenzieller Quartierstrukturen werden mindestens drei Fledermauskästen als Ersatzquartiere installiert.

Reptilien:

Die Errichtung eines Reptilienschutzzauns, die Umsiedlung betroffener Individuen und die Errichtung von Ersatzhabitaten sind sicherzustellen.

Amphibien:

Die Errichtung eines Amphibien- / Reptilienschutzzauns ist sicherzustellen. Durch die zusätzliche Aufstellung eines Reptilienzauns nördlich des Eingriffsbereichs ist ein Einwandern von Amphibien in die Baustelle zu verhindern.

Begründung

Die Maßnahmen sind erforderlich, um die Auswirkungen auf die im Rahmen des Artenschutzgutachtens nachgewiesenen Arten zu kompensieren. Die Maßnahmen sind dem artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzept des Büros Bioplan entnommen.

7.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für den Bebauungsplan

7.7.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dächer / Dachformen

Dachformen und Dachaufbauten sind unter Berücksichtigung des historischen Kontextes zu gestalten. Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckungen unzulässig.

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

Zwerchhäuser sind zulässig, sofern sie eine maximale Breite von 10,00 m nicht überschreiten, ihre Firsthöhe die Firsthöhe des Hauptdaches nicht übersteigt, sie eine Dachneigung von mindestens 60° aufweisen und ihre Anzahl und Gestaltung so ausgeführt werden, dass sie sich in das städtebauliche und architektonische Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung einfügen.

Begründung

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten dienen dem Ziel, die städtebauliche Einfügung und das historische Orts- bzw. Stadtbild zu bewahren sowie eine qualitätsvolle Baukultur sicherzustellen. 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 unterschiedlicher Dachneigung aufweisen, die in ihrer Gesamtheit wesentlich das Stadtbild prägen. Es bedarf in diesem Falle einer Einzelfallprüfung in Abstimmung mit den Zielen der Gesamtanlagenschutzsatzung.

Die Vorgabe, dass glänzende oder stark reflektierende Materialien für die Dacheindeckung unzulässig sind, dient dem Schutz des historischen Erscheinungsbildes sowie der Vermeidung störender Lichtreflexionen im Orts- oder Landschaftsbild.

Die Zulässigkeit von Dachgauben und Dachflächenfenstern stellt sicher, dass moderne Wohnansprüche, insbesondere hinsichtlich Belichtung und Belüftung von Dachräumen, berücksichtigt werden können. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung auf maximal die Hälfte der Fassadenlänge sichergestellt, dass das Erscheinungsbild des Daches nicht übermäßig durch Aufbauten dominiert wird und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Dachfläche und Öffnungen gewahrt bleibt.

Die Zulässigkeit von Zwerchhäusern unter klar definierten gestalterischen Bedingungen ermöglicht eine architektonisch verträgliche Integration größerer Dachaufbauten, ohne das historische oder städtebauliche Gesamtbild zu beeinträchtigen. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass Zwerchhäuser als untergeordnete Bauteile gegenüber dem Hauptdachkörper wahrgenommen werden.

Fassadengestaltung

Für Fenster und Gauben sind nur stehende Formate zulässig.

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

Begründung

Die Festsetzung dient der Wahrung und Weiterentwicklung eines ortsbildprägenden, harmonischen Erscheinungsbildes der Gebäude innerhalb des Plangebietes.

Durch die Vorgabe stehender Formate für Fenster und Gauben wird eine vertikale Gliederung der Fassaden unterstützt, wie sie typischerweise für den Bereich vorzufinden ist. Stehende Fensterformate prägen maßgeblich die Proportionen und den gestalterischen Rhythmus einer Fassade und tragen zur städtebaulichen Einfügung sowie zur gestalterischen Einheitlichkeit bei.

Die Festlegung auf abgetönte Farben oder Weiß bei der Farbgestaltung der Fassaden dient dem Ziel, ein zurückhaltendes und in sich stimmiges Straßen- und Ortsbild zu gewährleisten. Knallige oder grell wirkende Farben, die das Erscheinungsbild stören oder die Wirkung historisch geprägter Gebäude beeinträchtigen könnten, sollen damit ausgeschlossen werden. Abgetönte Farben wirken natürlicher und fügen sich besser in das gebaute Umfeld sowie die umgebende Landschaft ein.

Insgesamt sollen durch diese Festsetzungen sowohl gestalterische Qualität als auch das charakteristische Ortsbild langfristig gesichert werden.

7.7.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

Begründung

Die Festsetzung, Werbeanlagen im Plangebiet auszuschließen, dient dem Ziel, das Orts- bzw. Stadtbild zu schützen und ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild zu bewahren. Mit dem Ausschluss von Werbeanlagen wird eine klare und ruhige Gestaltung gefördert, die sowohl dem Ortscharakter als auch der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zugutekommt.

7.7.3. Kenntnissgabeverfahren

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

Begründung

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. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, auch bei grundsätzlich verfahrensfreien Bauvorhaben eine gestalterische und denkmalverträgliche Entwicklung im Plangebiet sicherzustellen.

7.7.4. Abweichung der Abstandsflächen

Abweichend von § 5 (7) 1 LBO wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,2 der Wandhöhe, mindestens jedoch 2,5 m festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung einer reduzierten Abstandsfläche von 0,2 der Wandhöhe (mindestens jedoch 2,5 m) dient der städtebaulichen Zielsetzung, eine maßvolle Nachverdichtung, eine ausnutzungsoptimierte Grundstücksbebauung sowie die städtebauliche Einfügung in die vorhandene Bebauungsstruktur zu ermöglichen. Die Einhaltung der Anforderungen an Belichtung, Belüftung, Brandschutz sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 LBO BW bleibt gewährleistet. Die Mindestdtiefe von 2,5 m wird eingehalten. Die Abweichung entspricht damit den Anforderungen des § 5 Abs. 7 Satz 2 LBO BW und ist aus städtebaulicher Sicht angemessen und vertretbar.

7.8. Nachrichtliche Übernahmen

7.8.1. Denkmalschutz

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.

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.

Archäologische Funde

Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines archäologischen Prüffalls. Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geprüft ist. Bei Baumaßnahmen, die in den Boden eingreifen, ist das Auftreten von archäologischen Funden oder Befunden nicht ausgeschlossen.

Alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen dürfen daher nur unter der Kontrolle einer Denkmalschutzbehörde und nach Anweisung eines Archäologen oder einer Archäologin vorgenommen werden.

Der Beginn der Erdbauarbeiten ist dem Kurpfälzischen Museum Heidelberg als Untere Denkmalschutzbehörde Archäologie (Tel. 06221/58-34180, museum.archaeologie@heidelberg.de) spätestens 15 Werktage vorher schriftlich mitzuteilen. Zufällig gemachte Funde oder Befunde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) sind umgehend dem Kurpfälzischen Museum oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Ausgrabung und Dokumentation im Boden zu belassen.

7.9. Hinweise

7.9.1. Baumschutzsatzung

Die vorhandenen Bäume unterliegend der Verordnung zum Schutz von Bäumen in Heidelberg (Baumschutzsatzung) vom 25.07.1996.

7.9.2. Stellplätze

Im Zusammenhang mit der baulichen Erweiterung der Schule ergibt sich kein zusätzlicher Bedarf an Kfz- oder Fahrradstellplätzen, da keine Erhöhung der Schülerzahlen oder des Lehr- bzw. Verwaltungspersonals vorgesehen ist.

Da über den Bestand hinaus keine Stellplatzpflicht besteht, werden im Rahmen dieses Bebauungsplans keine zusätzlichen Stellplätze festgesetzt. Etwaige Bedarfe bei geänderter Nutzung sind im Zuge bauordnungsrechtlicher Verfahren nach § 37 LBO zu prüfen.

7.9.3. Aufgrabungen von öffentlichen Straßen

Für sämtliche Aufgrabungen von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen ist eine Aufgrabungsvereinbarung mit dem Tiefbauamt der Stadt Heidelberg zu treffen. Die geplante Aufgrabung ist mindestens vier Wochen vor Baubeginn beim Tiefbauamt (aufgrabung@heidelberg.de) mit ergänzenden Unterlagen, die Lage, Umfang und Zeitdauer der beabsichtigten Maßnahme erkennen lassen, anzumelden.

7.9.4. Baugrundverhältnisse

Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben sind diese geotechnischen Verhältnisse zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 und DIN 4020 durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen. Aussagen zum Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zur Baugrubensicherung sowie zum Umgang mit Oberflächen- und Grundwasser sind im Einzelfall zu treffen.

Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen oder wasserwirtschaftlich zulässig ist, sind die Vorgaben des Arbeitsblatts DWA-A 138 zu beachten. Aufgrund der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften wird von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme) abgeraten.

7.9.5. Starkregen, Hang- und Schichtwasser

Die Starkregengefahrenkarten im Plangebiet zeigen eine Gefährdung durch hangseitige oberflächliche Abflüsse. Eine starkregengeangepasste Bauweise wird empfohlen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Hangrutschungsbereich. Laut dem Gutachten des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vom 06.05.2021 dürfen im Grundsatz ohne geotechnische Beurteilung keine Eingriffe im Hang vorgenommen werden, die sich ungünstig auf das Hanggleichgewicht sowie insbesondere auch auf die Entwässerungssituation auswirken könnten. Zum Bauantrag ist die o. g. Thematik für das Plangebiet zu bewerten und der unteren Wasserbehörde zudem die folgenden Punkte nachzuweisen:

- Wie die Gründung des Bauvorhabens erfolgt;
- Wie die Sicherung bzw. der Verbau der Baugrube erfolgt;
- Ob Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sind;
- Wie die Ab- bzw. Umleitung des Hang- und Schichtwassers während der Bauzeit und nach Fertigstellung erfolgt.

Über eine zusätzliche wasserrechtliche Erlaubnispflicht wird anschließend entschieden.

7.9.6. Ökologische Baubegleitung

Zur Gewährleistung der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Auflagen ist mit Beginn der Ausführungsplanung eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Die ökologische Baubegleitung ist von einem qualifizierten Büro durchzuführen und dient der Einhaltung der Auflagen und Bedingungen in der Umsetzung der Planung. Nähere Erläuterungen hierzu sind der Begründung sowie dem artenschutzrechtlichen Gutachten des Büros Bioplan zu entnehmen.

8. Verfahren und Abwägung

8.1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat am 09.04.2025 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Absatz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Neuenheim - Nördliches Neckarufer, 2. Änderung im Bereich Heidelberg College Neuenheimer Landstraße 24 und 26“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.2025 im „stadtblatt“ (Heidelberger Amtsanzeiger) gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

8.2. Information der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit konnte sich frühzeitig gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2025 bis 23.05.2025 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern. Die entsprechende Bekanntmachung erfolgte im „stadtblatt“ vom 07.05.2025.

8.3. Beschluss zum Bebauungsplanentwurf

Der Gemeinderat hat am 13.11.2025 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 01.08.2025 zugestimmt und die Veröffentlichung der Planunterlagen beschlossen.

8.4. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch wurde am 03.12.2025 im „stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht. Im Zeitraum vom 08.12.2025 bis einschließlich 14.01.2026 lagen die Planunterlagen im Kompetenzzentrum Bauen-Wohnen-Förderung der Stadt Heidelberg zur Einsichtnahme aus. Während der Veröffentlichungsfrist konnten Stellungnahmen elektronisch, postalisch oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Während dieses Zeitraums wurden keine Äußerungen von Seiten der Öffentlichkeit abgegeben.

8.5. Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern von öffentlichen Belangen

Mit Schreiben vom 03.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus folgender Liste gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Die notwendigen Unterlagen konnten von den Teilnehmern in digitaler Form abgerufen werden. Es wurde außerdem um schriftliche Stellungnahme gebeten.

Stelle	Anregungen		Antwort	Laufende Nummer
	Ja	nein		
Regierungspräsidium Karlsruhe; Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz		x	12.01.2026	

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Neuenheim - „Nördliches Neckarufer, 2. Änderung im Bereich Heidelberg College, Neuenheimer Landstraße 24 und 26“ - Begründung

Regierungspräsidium Freiburg; Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	x		17.12.2025	8.5.1
Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis; Dezernat III – Ordnung und Gesundheit		x	19.12.2025	
Büro der kommunalen Be- hindertenbeauftragen			-	
Amt für Umweltschutz, Gewer- beaufsicht und Energie, Amt 31	x		19.01.2026	8.5.2
Amt für Mobilität, Amt 81			-	
Kurpfälzisches Museum - un- tere Denkmalschutzbehörde / Archäologie -	x		12.01.2026	8.5.3
Amt für Stadtentwicklung und Stadtpla- nung - 61.61 städtebauliche Verträge / Erschließungsbeiträge -			-	
Amt für Baurecht und Denkmalschutz - untere Denkmalschutzbehörde -			-	
Amt für Baurecht und Denkmalschutz - Fachstelle für Barrierefreiheit -			-	
Tiefbauamt, Amt 66	x		29.12.2025	8.5.4
Landschafts- und Forstamt - Abteilung Grünanlagen -			-	
Nachbarschaftsverband Heidelberg- Mannheim		x	08.01.2026	
Abwasserzweckverband Heidelberg			-	
Naturschutzbeauftragter		x	14.01.2026	
Landesnatschutzverband			-	
BUND			-	
NABU			-	

Netze BW GmbH		x	23.12.2025	
terranets bw GmbH			-	
Amprion GmbH		x	10.12.2025	
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH		x	14.01.2026	
MVV Energie AG		x	03.12.2025	
GASCADE Gastransport GmbH			-	
Deutsche Telekom Technik GmbH		x	09.12.2025	
Vodafone BW GmbH		x	15.12.2025	
OXG Glasfaser GmbH			10.12.2025	
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv)		x	09.01.2026	
Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN)			-	
Verband Region Rhein Neckar		x	28.02.2026	
VCD Rhein-Neckar			-	
Polizeipräsidium Mannheim	x		23.12.2025	8.5.5

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gingen folgende Stellungnahmen ein.

8.5.1 Regierungspräsidium Freiburg; Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 17.12.2025

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

Bodenkunde:

Gemäß §13 BNatSchG, § 1a Abs. 2 BauGB sowie §2 LBodSchAG ist bei der Planung auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei Vorhaben mit Eingriffen in unversiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen ab 0,5 ha ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist. Die Erstellung nach DIN 19639 wird empfohlen, ggf. abweichende Vorgaben der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sind zu berücksichtigen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Ingenieurgeologie:

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine neigen insbesondere in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Die Lage des Rutschgebiets kann dem als Anhang beigefügten Plan entnommen werden. Über den genauen Umfang und die Aktivität des Rutschungsgebiets wird auf die Stellungnahme des LGRB Az. 95-4764//21-01972 vom 06.05.2021 sowie die Kontrollmessungen Az. RPF95-4764-22/1/3 vom 18.01.2024 sowie RPF95-4764-22/2/6 vom 24.04.2024 verwiesen. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.

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

Erläuterung:

Bodenkunde:

Die Hinweise betreffen überwiegend nachgelagerte Planungsebenen (Bauausführung, Erdarbeiten) und enthalten keine grundsätzlichen Nutzungsausschlüsse für das Plangebiet. Die Verpflichtung zur sparsamen Bodennutzung gilt ohnehin gesetzlich und wird durch den Bebauungsplan nicht konterkariert. Die Belange des Bodenschutzes werden berücksichtigt. Eine weitergehende planerische Steuerung ist nicht erforderlich. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben.

Ingenieurgeologie:

Die Hinweise weisen auf erhöhte Anforderungen an die Bauausführung, jedoch nicht auf eine generelle Ungeeignetheit des Plangebiets für die vorgesehene Nutzung hin. Die genannten Auflagen betreffen nicht den Regelungsinhalt der Bebauungsplanung, sondern sind in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird eine Aufnahme der genannten Punkte als „Hinweise“ in die Bebauungsplanunterlagen empfohlen.

Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 / DIN 4020 ist Stand der Technik und kann im Rahmen der Baugenehmigung eingefordert werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Hinweise zur Ingenieurgeologie werden in die Planunterlagen aufgenommen.

8.5.2 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie Schreiben vom 19.01.2026

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

- Redaktionelle Hinweise zu Planungsgrundlagen
- Redaktionelle Hinweise zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg
- Redaktionelle Hinweise zur Baumschutzsatzung
- Redaktionelle Hinweise zu Einordnung in bestehende informelle Planungen und Konzepte
- Anmerkungen Technischer Gewässerschutz und Wasserrecht / Untere Wasserbehörde zu Starkregen und Hang- und Schichtwasser: *Es wird darauf hingewiesen, dass die Starkregengefahrenkarten im Plangebiet eine Gefährdung durch hangseitige oberflächliche Abflüsse zeigen. Eine starkregenangepasste Bauweise wird empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem Hangrutschungsbereich befindet. Laut dem Gutachten des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vom 06.05.2021 dürfen im Grundsatz ohne geotechnische Beurteilung keine Eingriffe im Hang vorgenommen werden, die sich ungünstig auf das Hanggleichgewicht sowie insbesondere auch auf die Entwässerungssituation auswirken könnten. Zum Bauantrag ist die o. g. Thematik für das Plangebiet zu bewerten und der unteren Wasserbehörde zudem die folgenden Punkte nachzuweisen:*
 - *Wie die Gründung des Bauvorhabens erfolgt;*
 - *Wie die Sicherung bzw. der Verbau der Baugrube erfolgt;*
 - *Ob Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sind;*
 - *Wie die Ab- bzw. Umleitung des Hang- und Schichtwassers während der Bauzeit und nach Fertigstellung erfolgt.**Über eine zusätzliche wasserrechtliche Erlaubnispflicht wird anschließend entschieden.*
- Anmerkungen und Redaktionelle Hinweise Natur- und Landschaftsschutz / Untere Naturschutzbehörde zu den Gesetzlichen Grundlagen und dem Artenschutz
- Anmerkungen Energie und Klimaschutz: Es wird um Anpassung der Regelung zu Photovoltaik, und Klimaschutz gebeten.

Erläuterung:

Die in der Stellungnahme mitgeteilten Hinweise sollten in die Planunterlagen aufgenommen werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden, sofern für den Bebauungsplan relevant, entsprechend den dargestellten Inhalten ergänzt.

8.5.3 Kurpfälzisches Museum Schreiben vom 12.01.2026

Folgende wesentliche Inhalte gehen aus der Stellungnahme hervor:

Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines archäologischen Prüffalls. Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geprüft ist. Bei Baumaßnahmen, die in den Boden eingreifen, ist das Auftreten von archäologischen Funden oder Befunden nicht ausgeschlossen.

Alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen dürfen daher nur unter der Kontrolle einer Denkmalschutzbehörde und nach Anweisung eines Archäologen oder einer Archäologin vorgenommen werden.

Der Beginn der Erdbauarbeiten ist dem Kurpfälzischen Museum Heidelberg als Untere Denkmalschutzbehörde Archäologie (Tel. 06221/58-34180, museum.archaeologie@heidelberg.de) spätestens 15 Werktage vorher schriftlich mitzuteilen. Zufällig gemachte Funde oder Befunde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) sind umgehend dem Kurpfälzischen

Museum oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Ausgrabung und Dokumentation im Boden zu belassen.

Erläuterung:

Die genannten Auflagen betreffen nicht den Regelungsinhalt der Bebauungsplanung, sondern sind in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird eine Aufnahme der genannten Punkte als „nachrichtliche Übernahme“ in die Bebauungsplanunterlagen empfohlen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Punkte werden als nachrichtliche Übernahme in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

8.5.4 Tiefbauamt Schreiben vom 29.12.2025

Für sämtliche Aufgrabungen von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen ist eine Aufgrabungsvereinbarung mit dem Tiefbauamt zu treffen. Die geplante Aufgrabung ist mindestens vier Wochen vor Baubeginn beim Tiefbauamt (aufgrabung@heidelberg.de) mit ergänzenden Unterlagen, die Lage, Umfang und Zeitdauer der beabsichtigten Maßnahme erkennen lassen, anzumelden.

Erläuterung:

Die genannten Auflagen betreffen nicht den Regelungsinhalt der Bebauungsplanung, sondern sind in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird eine Aufnahme der genannten Punkte als „Hinweise“ in die Bebauungsplanunterlagen empfohlen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Punkte werden als Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

8.5.5 Polizeipräsidium Mannheim Schreiben vom 29.12.2025

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
Bei der Planung sind auf ausreichende zur Verfügung stehende Stellplätze zu achten. Auf die geltende VwV-Stellplatz wird hierbei hingewiesen. Auf eine ausreichende Erschließung der Grundstücke unter Berücksichtigung der Einhaltung der Sichtdreiecke ist zu achten.

Erläuterung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Grundstückseigentümer weitergeleitet, sodass diese im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt werden können. Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8.6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften inklusive Begründung am 11.06.2026 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

9. 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. Die Kosten für durchzuführende Gutachten werden vom Eigentümer übernommen.

Ausfertigungsvermerk

Die Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Neuenheim - „Nördliches Neckarufer, 2. Änderung im Bereich Heidelberg College, Neuenheimer Landstraße 24 und 26“ hat mit dem Planentwurf öffentlich ausgelegt und wurde in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat am 11.06.2026 beschlossen.

Heidelberg, den 16.07.2026

gez. i. A. Zettner

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung