

**Anlage zur Vorlage 61/093/2024**

Bebauungsplan Schlachthof-Areal  
Im Stadtteil 12 "Innenstadt West"  
Entwurf vom 22.03.2024

## Änderungsliste

Folgende Änderungen sind im Entwurf des Bebauungsplans Schlachthof-Areal gegenüber dem vorhergehenden Bebauungsplan-Vorentwurf mit der Bezeichnung „Schlachthausstraße/Fleischmannstraße“ vorgenommen worden. Der Bebauungsplan-Entwurf „Schlachthof-Areal“ deckt nur den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfs „Schlachthausstraße/Fleischmannstraße“ ab.

### Textteil

- In Nr. 1.1 wurden auch Gartenbaubetriebe aufgenommen.
- Nr. 1.2 wurde umformuliert.
- Nr. 2.1: Die Regelung für die GRZ für Tiefgaragen wurde geändert.
- Nr. 2.2 wurde umformuliert. Eine Regelung zu Pergolen wurde aufgenommen.
- Nr. 3.1 wurde ergänzt.
- Nr. 3.2 wurde in mehreren Detailpunkten geändert.
- Nr. 3.3 wurde in mehreren Detailpunkten geändert.
- Nr. 5 wurde auf Grundlage des Lärmgutachtens hinzugefügt.
- Nr. 6.2 wurde so geändert, dass eine Dachbegrünung auch in Kombination mit Solaranlagen erforderlich ist.
- Nr. 6.3 wurde konkretisiert.
- Nr. 6.5 wurde hinzugefügt.
- Nachrichtliche Übernahme wurde hinzugefügt.
- Die Hinweise wurden hinzugefügt.
- Darüber hinaus wurden redaktionelle Änderungen an Formulierungen vorgenommen.

### Planzeichnung

- Das Plangebiet wurde geteilt. Der nördliche Teil wird mit der Bezeichnung „Schlachthof-Areal“ als eigenständiges Bebauungsplan-Verfahren fortgeführt.
- Die interne Erschließung des Plangebiets ist nun in Form einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen (Vorentwurf: private Bauflächen mit Gehrechten). Hintergrund ist die Erfahrung der Stadt, dass dies in der Praxis deutliche Vorteile für die Unterhaltung der öffentlich zugänglichen Flächen bringt.
- Baumstandorte im öffentlichen Raum wurden verändert.
- Die Baugrenzen wurden für die Baukörper im mittleren Bereich auf Grund besonderer Architektur-Lösungen um beidseitig 0,5 m erweitert. Zahlreiche Baugrenzen wurden durch Baulinien ersetzt.
- Beim mittleren Baukörper wurde mittels Baugrenzen und der maximalen Gebäudehöhe in der Mitte eine „Fuge“ eingefügt.
- Die Grundflächenzahl wurde von 0,5 auf 0,6 erhöht.
- Die zulässigen Gebäudehöhen und Erdgeschossfußbodenhöhen wurden geringfügig erhöht.

- Die Ufermauer wurde als Stützmauer festgesetzt.
- Die Grünfläche entlang dem Rossneckar ist teilweise als private Grünfläche vorgesehen.
- Nachrichtliche Übernahmen zum Denkmalschutz wurden eingefügt.
- Weitere redaktionelle Detail-Änderungen.

#### **Örtliche Bauvorschriften**

- Nr. 6 wurde hinzugefügt: Regelung zur Unterschreitbarkeit der Abstandflächen in besonderen Bereichen.
- Nr. 7 wurde hinzugefügt: Regelung zur Absenkung des Stellplatz-Schlüssels für Wohnungen auf 0,6.
- Weitere redaktionelle Detail-Änderungen.

#### **Begründung**

- Die Begründung wurde entsprechend der Änderungen an Textteil, Planzeichnung und örtlichen Bauvorschriften überarbeitet und ergänzt.