Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

1. Ergänzung zum Bebauungsplanentwurf
„Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“

Begründung
nach § 9 (8) BauGB

Stand: Entwurf
(Fassung zur Planzeichnung vom 20.12.2010)

Stadt Heidelberg | Stadtplanungsamt

1	**Erfordernis der Planergänzung**	**3**
2	**Städtebauliche Planungskonzeption**	**3**
2.1	Masterplan	3
2.2	Nutzung und Struktur	5
3	**Begründung der ergänzten Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans**	**5**
3.1	Ergänzte Festsetzungen und Planinhalte des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)	6
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
3.1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	8
3.1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
3.2	Hinweise	9
3.3	Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen	9

1 Erfordernis der Planergänzung

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.01.2008 und der Bekanntmachung der Satzung am 13.02.2008 wurde das Gebiet des neuen Heidelberger Stadtteils Bahnstadt förmlich als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB festgelegt. Nach § 166 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen. Ziel ist die Gewährleistung einer zügigen Umsetzung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme.

Mit dem Bebauungsplan „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung eines ca. 21,9 ha großen Teilbereichs der Bahnstadt geschaffen werden.

Die Stadt Heidelberg will als exzellenter Hochschulstandort mit hochkarätigen Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen mit dem Campus Am Zollhofgarten einen weiteren Standort für wissenschaftliche und wissenschaftsnahe Unternehmen und Firmen schaffen und somit an die wissenschaftliche Tradition der Stadt anknüpfen. Dabei sollen Wissenschaft und Forschung im Campus Bestandteil eines lebendigen Stadtquartiers werden. In einem urbanen Quartier, in dem zwischen den Lebenssphären Arbeiten, Wohnen, Kultur und Freizeit Synergien entstehen, vielfältige Kooperations- und Kontaktmöglichkeiten geboten werden und Wissenschaft und Forschung in ein vitales soziales und kulturelles Umfeld integriert sind, soll die Ansiedlung kreativer Milieus ermöglicht werden.

Im Jahr 2009 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, mit der Absicht, die Idee eines in die Stadtstruktur integrierten, multifunktionalen und nutzungsgemischten Campus‘ stadträumlich und baulich zu konkretisieren. Die aus diesem Wettbewerb als erster Preisträger hervorgegangene Arbeitsgemeinschaft wurde in der Folge beauftragt, das Wettbewerbsergebnis in einem Masterplan fortzuschreiben, der seinerseits eine Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs ist.

Zur Schaffung einer rechtlichen Planungsgrundlage für den Bau der Erschließung wurden in einem ersten Entwurf lediglich Verkehrsflächen festgesetzt. Zwischenzeitlich wurden für einzelne Baufelder konkrete Planungsvorhaben entwickelt, die den städtebaulichen Grundzügen des Masterplans entsprechen. Auf diese Vorhaben soll mit der vorliegenden Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs maßgeschneidertes, qualifiziertes Planungsrecht geschaffen werden. Das Vorhaben im Teilbaugebiet SO 1 wurde bereits genehmigt und befindet sich im Bau.

2 Städtebauliche Planungskonzeption

2.1 Masterplan

In Folge des Wettbewerbssieges der Arbeitsgemeinschaft (Arge) Machleidt + Partner, Mola Winkelmüller Architekten und sinai Freiraumplanung und Projektsteuerung wurde die Arge mit der Erstellung eines Masterplans beauftragt, der das Wettbewerbsergebnis unter anderem hinsichtlich der Höhenentwicklung, Baufeldaufteilung vertiefend untersuchte und präzisierte.

Masterplan

Die baulich-räumliche Ordnung des Campus Am Zollhofgarten wurde hinsichtlich der Einbindung, der Höhenentwicklung und der Gliederung der Baufelder konkretisiert. Hierbei wurden die vielfältigen Zusammenhänge zwischen Bebauung und öffentlichem Stadtraum untersucht, wichtige Parameter festgelegt und die Flexibilität in der einzelnen Baufeldgliederung nachgewiesen.

Grundprinzip des städtebaulichen Gefüges ist das robuste und vielfältig gestaltbare Modul einer perforierten Blockrandbebauung, das von klar ablesbaren baulichen Kanten zum öffentlichen Raum geprägt ist und in der Baufeldaufteilung große Flexibilität lässt.

Die Erschließung des Campus erfolgt über ein hierarchisch gegliedertes System kurzer Straßen und Wege. Die südlich des Zollhofgartens verlaufende Verbindung soll im Hinblick auf eine hohe Aufenthaltsqualität im Zollhofgarten als Fußgängerbereich mit zeitlich begrenzter Befahrbarkeit für Lieferfahrzeuge gestaltet werden.

Das formulierte Ziel eines urbanen, gemischt genutzten Campus machte weitergehende Untersuchungen zu campusaffinen Nutzungen und deren Verteilung notwendig. Um der Gefahr der Entwicklung zu einem monostrukturellen, gewerblich dominierten und nur zu Geschäftszeiten belebten Quartier vorzubeugen, wurde im Kernbereich des Campus die Durchmischung mit campusaffinem Wohnen, kulturellen, gastronomischen, sozialen, kleingewerblichen und sonstigen publikumsfrequentierten Angeboten planerisch berücksichtigt. Hierbei kommt den Erdgeschosszonen besondere Bedeutung zu, die am Zollhofgarten, entlang des Langen Angers und der Grünen Meile sowie verstärkt rund um den Bahnhofsplatz und den Platz am Sciencetower mit publikumsorientierten Nutzungen für belebte öffentliche Räume sorgen sollen.

Die Halle 02 soll als Standort kultureller und gastronomischer Nutzungen erhalten und ausgebaut werden und als Anlaufpunkt für Belebung und Sicherheit im Zollhofgarten sorgen.

Der Campus soll als besonderer Stadtbaustein im Hinblick auf das Ortsbild eine einprägsame, unverwechselbare Identität erhalten. Im Masterplan werden gestalterische Spielräume definiert, die ein hohes Maß an individueller Architektur mit einem kollektiven Gesamterscheinungsbild in Einklang bringen. Leitbild der Corporate Identity für den neuen Campus ist die Verbindung von traditioneller, ortstypischer Materialität und innovativen Gestaltungselementen. So nimmt eine vier Meter hohe Sockelzone durch die Verwendung des regionaltypischen Sandsteins Bezug auf den Standort Heidelberg, die oberen Geschosse besitzen in einer horizontalen Fassadenstruktur und durch die Verwendung technoid und dynamisch anmutender Materialien den für einen Forschungsstandort angemessenen innovativen Charakter. Innerhalb dieses Rahmens ist größtmöglicher Gestaltungsspielraum für individuelle Einzelarchitekturen vorhanden, die sich durch ein Minimum an Gestaltungsvorgaben im Kontext des Campus zu einem komplexen und harmonischen Ensemble fügen.

Mit dem Masterplan wurde ein robustes und flexibles Arbeitsinstrument erarbeitet, das für die folgenden Planungsschritte maßgebliche Parameter festlegt und darüber hinaus Gestaltungsempfehlungen für die Umsetzung gibt. Grundlegende Festlegungen zu räumlichen Kanten, Höhenentwicklung und der Ausbildung einer geschosshohen Sockelzone bilden das städtebauliche Grundgerüst, das innerhalb des vorgegebenen Rahmens größtmöglichen Gestaltungsspielraum für die Bebauung der einzelnen Baufelder lässt.

2.2 Nutzung und Struktur

Das städtebauliche Leitbild des Campus ist ein urbanes, in die Stadt integriertes Quartier, dessen Besonderheit eine lebendige Nutzungsmischung ist. Ziel ist die Schaffung von Qualitäten, die die Entstehung kreativer Milieus fördern. Neben Forschung und Technologie als Schwerpunkt soll die Durchmischung mit Nutzungen wie Szene und Kultur, Gastronomie, Beherbergung und Wohnen, Dienstleistung und Handel für ein städtisches Flair sorgen. Der Campus verkörpert ein Konzept, das Wissenschaft und Forschung nicht monofunktional und isoliert, sondern innerhalb eines lebendigen Stadtquartiers sieht, in dem nicht nur geforscht und gearbeitet, sondern auch in einem vitalen sozialen und kulturellen Umfeld gelebt wird.

Die Baufelder des Campus sind als flexible Bausteine entwickelt, die im Lauf der Umsetzung sich verändernden Rahmenbedingungen und Anforderungen innerhalb der städtebaulichen Grundstruktur angepasst werden können.

In der Systematik der Baunutzungsverordnung entspricht der Campus einem Sonstigen Sondergebiet nach Paragraf 11 Baunutzungsverordnung. Die Zweckbestimmung des Sondergebiets ist mit dem Begriff „Wissenschaftsgebiet“ bezeichnet. Aufgrund der in der Masterplanung vorgesehenen Nutzungsverteilung, die unter anderem auf unterschiedliche Nachbarschaften reagiert, wird das Gesamtgebiet in der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert. Repräsentativ für vorwiegende Labor- und Forschungsnutzungen ist das Teilbaugebiet SO 1, campusaffine Wohnnutzungen werden beispielhaft in den Teilbaugebieten SO 2 und SO 3 festgesetzt.

3 Begründung der ergänzten Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

Die in der ersten Ergänzung des Entwurfs getroffenen Festsetzungen sind aus dem Masterplan entwickelt, reagieren aber im Detail auf konkrete Vorhaben. Die im Bebauungsplan Nr. 61.32.15.02.01 (in der Fassung vom 20.12.2010) getroffenen Festsetzungen haben weiterhin Gültigkeit und werden durch die neuen Festsetzungen ergänzt.

Die Festsetzungen zum Teilbaugebiet SO 1 dienen der planungsrechtlichen Festsetzung eines bereits genehmigten und im Bau befindlichen Gebäudes.

3.1 Ergänzte Festsetzungen und Planinhalte des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet „Wissenschaftsgebiet“ dient der Unterbringung von wissenschaftsorientierten Betrieben, vorrangig aus den Bereichen der Lebens- und Biowissenschaften, Informations- und Kommunikationstechnologie und der Energie- und Umweltwissenschaften sowie der Unterbringung von dem Gebiet dienenden Ergänzungsnutzungen aus den Bereichen Wohnen, Handel, Dienstleistung und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Auf Belange der wissenschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) In dem als SO 1 festgesetzten Teilbaugebiet sind allgemein zulässig:

1. Wissenschaftsbetriebe, Laborgebäude, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen;
2. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, insbesondere aus dem Bereich Biotechnologie;
3. Betriebe und Anlagen für die Aus-, Fort- und Weiterbildung;

Ausnahmsweise können im SO 1 zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

(3) In den als SO 2 und SO 3 festgesetzten Teilbaugebieten sind

1. Wohnheime und Wohnungen für Studenten, Lehr- und Forschungspersonal;
2. Gästehäuser und Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
3. sonstige Wohngebäude und Wohnungen, die nicht der auf Dauer angelegten Häuslichkeit dienen

mit der Einschränkung zulässig, dass im ersten Vollgeschoss nur ausnahmsweise Wohnungen zugelassen werden können.

Im ersten Vollgeschoss der Teilbaugebiete SO2 und SO 3 sind allgemein zulässig:

1. Läden, Schank- und Speisewirtschaften;
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
3. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

Begründung:

Wenn sich die angestrebte Nutzungscharakteristik eines Baugebiets wesentlich von den in den §§ 2-10 BauNVO definierten Baugebieten unterscheidet, ist ein Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festzusetzen. Die Gemeinde ist dabei nicht an den Katalog der Nutzungsarten der BauNVO gebunden. Soweit sie einen Begriff aus diesem Katalog verwendet, kann sie ihn anhand der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebiets abwandeln.

Durch die angestrebte spezifische Zweckbestimmung, die sich nicht in das typisierende System der in den Paragrafen 2-10 Baunutzungsverordnung aufgeführten Baugebiete einfügt, wird der Geltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunut-

zungsverordnung festgesetzt. Die Zweckbestimmung des Sondergebiets ist mit dem Begriff „Wissenschaftsgebiet“ bezeichnet.

Ein urbaner, nutzungsgemischter Campus ist geprägt durch die räumliche Konzentration diverser Nutzungen. Um in diesem besonderen städtebaulichen Kontext den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen, wird das Gesamtgebiet nach den Arten der zulässigen Nutzungen gegliedert.

Im Rahmen der planerischen Vorbeugung von Konflikten ist es notwendig, ausdrücklich auch eine Eingrenzung der zulässigen Wohnformen vorzunehmen. Die Festsetzung zielt auf eine klare Abgrenzung zum Wohnen als eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit. Prägend für die zulässigen Wohnformen sind der temporäre Aufenthalt, das Vorhandensein gemeinschaftlich nutzbarer Räume und Services und eine geringere Empfindlichkeit bei Licht- und Schallimmissionen. Maßgeblich für die Beurteilung zulässiger Emissionen und den zulässigen Störungsgrad für Wohnnutzungen ist der Gebietscharakter eines Kerngebiets.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 19 BauNVO)

Durch Planeintrag und textliche Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

(1) Eine Überschreitung der gemäß Planeintrag festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen wird ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zugelassen.

(2) Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, die länger als 50,00 m sind, können auf maximal 12,00 m Fassadenlänge Unterschreitungen der gemäß Planzeichnung festgesetzten Höhen um ein Maß von 6,00 m zugelassen werden.

(3) Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten Höhen durch technische Aufbauten sind ausschließlich in dem in der Planzeichnung abgegrenzten Bereich zulässig, wenn diese eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Weitere Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Abstand der technischen Aufbauten von der straßenseitigen Traufkante ein Maß von 3,0 der Höhe der Aufbauten nicht unterschreitet.

Begründung:

Die Höhe baulicher Anlagen wird für die in der Planzeichnung festgesetzten Baufenster differenziert geregelt. Hierbei wird als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Wandhöhe in Meter über Geländeniveau (Geländeniveau = 113,00 m ü. NN) herangezogen. Die Oberkante der Wandhöhe ist der obere Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika.

Die festgesetzten Höhen entsprechen der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Höhenentwicklung. Hierbei ist es Ziel, die markanten öffentlichen Räume in einer einheitlichen Höhe zu fassen und somit eine klare Stadtsilhouette zu bilden. Eine Gliederung langer Baufluchten mittels partieller Unterschreitungen der festgesetzten Höhen wird ermöglicht. Um eine optimale Belichtung insbesondere der Wohnnutzungen zu gewährleisten, werden die Gebäudehöhen zu untergeordneten Nebenstraßen reduziert.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen ermöglichen die für den Campus angestrebte bauliche Dichte. Parkraum wird im Geltungsbereich der Bahnstadt vorrangig in Garagenbauwerken realisiert, da im öffentlichen Raum ausschließlich bewirtschaftete Kurzzeitparkplätze angeboten werden. Um dem Flächenbedarf von Tiefgaragen der einzelnen Baugebiete Rechnung zu tragen und eine sinnvolle und

wirtschaftliche Organisation der Tiefgaragen zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl zulässig.

Für technische Aufbauten, die sich aus den Anforderungen der Gebäudetechnik, Belichtung oder der Nutzung von Solarenergie ergeben, wird eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höhen zugelassen. Zur Gewährleistung einer klaren Stadtsilhouette werden für diese Aufbauten Randabstände zu den raumwirksamen Gebäudekanten definiert.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Gemäß Planeintrag die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

(1) Bei Gebäuden, die eine Höhe von 30,00 m überschreiten, können ab einer Höhe von 23,00 m über Geländeniveau Überschreitungen der Baulinien bis zu einem Maß von 2,50 m zugelassen werden.

Begründung:

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise dient der Umsetzung des angestrebten städtebaulichen Ziels vorwiegend geschlossener Baublöcke. Eine räumliche Gliederung der einzelnen Teilbaugebiete wird durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen und durch differenzierte Höhenfestsetzungen gewährleistet.

3.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

(1) Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die Festsetzung von Zufahrtsbereichen dient einer konfliktfreien Verkehrsabwicklung. Von Haupterschließungsstraßen sind Zufahrten ausgeschlossen.

3.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(Ermächtigungsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Dachflächen sind zu mindestens 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

Begründung:

Die festgesetzte Dachbegrünung ist als Auflage bei der Erteilung der artenschutzrechtlichen Befreiung für das Projekt Bahnstadt vom Regierungspräsidium Karlsruhe formuliert worden und dient dem artenschutzrechtlichen Ausgleich.

Die Dachbegrünung dient darüber hinaus als Speichervolumen für anfallendes Niederschlagswasser und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

3.2 Hinweise

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereichs der Energiekonzeption Bahnstadt, die am 03.04.2008 vom Gemeinderat beschlossen wurde und unter anderem eine Bebauung im Passivhausstandard vorsieht.

Durch die Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg in der Fassung vom 18.12.2008 besteht für das Plangebiet ein Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept sieht für die Baufelder einen Abflussbeiwert von maximal 0,5 vor. Demnach müssen rechnerisch mindestens 50 % des stärksten Niederschlagsintervalls mit einer statistischen Wiederkehrhäufigkeit von seltener als einmal in fünf Jahren auf den Grundstücken zurückgehalten werden.

Die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 61.32.15.02.01 (Entwurf vom 17.12.2010) werden durch die neuen Festsetzungen und Hinweise ergänzt.

3.3 Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

(Ermächtigungsgrundlage § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)

(1) Als Dachform ist ausschließlich das Flachdach zulässig.
(2) Fassaden sind bis zu einer Höhe von 4,00 m über Geländeniveau (Geländeniveau = 113,00 m) als ablesbare Sockelzone auszubilden. Als dominierendes Material der Sockelzone ist Buntsandstein zu verwenden.
(3) Fassaden sind horizontal zu gliedern.

Begründung:

Zur Sicherstellung eines harmonischen städtebaulichen Ensembles sind örtliche Bauvorschriften Bestandteil des Bebauungsplans.

Durch die Festlegung einer in Höhe und Materialität definierten Sockelzone und einem Prinzip der Fassadengliederung sollen unterschiedliche Architekturen zu einem harmonischen Ensemble zusammengefasst werden. Ziel ist die Schaffung eines einprägsamen Ortsbildes.

Heidelberg, den

Annette Friedrich
Stadtplanungsamt