

Bauleitplanung Stadt Heidelberg

3. Ergänzung zum Bebauungsplanentwurf mit örtlicher Bauvorschrift *„Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“*

Begründung nach § 9 (8) BauGB

Stand: Entwurf

(Fassung zur Planzeichnung vom 10.01.2015)

1	Erfordernis der Planergänzung	3
2	Städtebauliche Planungskonzeption	3
2.1	Masterplan	3
2.2	Nutzung und Struktur	5
2.3	Erschließung	5
3	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption	6
3.1	Berücksichtigung der Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	6
3.2	Berücksichtigung der Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes	6
3.3	Belange der Ver- und Entsorgung	6
4	Begründung der <i>ergänzten</i> Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans	7
4.1	<i>(Ergänzte)</i> Festsetzungen und Planinhalte des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)	7
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
4.1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	9
4.1.5	Fläche für den Gemeinbedarf	11
4.1.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	11
4.1.7	Öffentliche Grünflächen	11
4.1.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
3.2	Hinweise	12
3.3	Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen	12

(Ergänzungen sind blau / kursiv hervorgehoben)

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 Absatz 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.

Die Stadt Heidelberg will als exzellenter Hochschulstandort und als Sitz zahlreicher Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen mit dem Campus Am Zollhofgarten in der Bahnstadt einen weiteren Standort für wissenschaftliche und wissenschaftsnahe Unternehmen und Firmen schaffen. Dabei sollen Wissenschaft und Forschung Bestandteil eines lebendigen Stadtquartiers sein. In einem modernen, urbanen Wissenschaftsquartier, 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, der zum Ziel hatte, die Idee eines in die Stadtstruktur integrierten, nutzungsgemischten Campus stadträumlich und baulich zu konkretisieren. Die aus diesem Wettbewerb als erste Preisträgerin hervorgegangene Arbeitsgemeinschaft hat in der Folge das Wettbewerbsergebnis in einem Masterplan fortgeschrieben, der nach der Bestätigung durch den Gemeinderat die Grundlage aller vertiefenden Planungen ist.

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

Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den Bau der Erschließung wurden im ersten Entwurf des Bebauungsplans lediglich Verkehrsflächen festgesetzt. In einer ersten Ergänzung wurden für die Baugebiete SO 1, SO 2 und SO 3 auf Grundlage vorliegender Bau- und Nutzungskonzepte Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. In einer weiteren Ergänzung wurden für die Baugebiete SO 4, SO 5 und SO 6 detaillierte Festsetzungen getroffen und der Entwurf durch die Festsetzungen einer Fläche für Gemeinbedarf und einer öffentlichen Grünfläche fortgeschrieben.

Eine am 05.06.2014 vom Gemeinderat beschlossene Änderung des Masterplans „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“ hatte Anpassungen der westlich an die künftige Einsteinstraße grenzenden Baufelder zum Inhalt. Aus Gründen der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke und der Grundrissorganisation auf dem Baufeld T4 wurden die Festlegungen des Masterplans hinsichtlich überbaubarer Flächen und Höhenentwicklung geändert. Die Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfs setzt diese Änderungen in planungsrechtliche Festsetzungen um.

Die vorliegende 3. Ergänzung des Entwurfs beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung für das in der Masterplanung als Baufeld T 4 bezeichnete Baufeld, eine Änderung des Zuschnitts der Gemeinbedarfsfläche, eine Festsetzung zur (eingeschränkten) Zulässigkeit von Stellplätzen und eine örtliche Bauvorschrift zur Zulässigkeit von Werbeanlagen. Der Katalog der Einrichtungen der Gemeinbedarfsfläche wird um soziale Einrichtungen ergänzt.

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 Wettbewerbsergeb-

nis unter anderem hinsichtlich der Höhenentwicklung, Baufeldaufteilung vertiefend untersuchte und präzisierte.



Masterplan „Campus Am Zollhofgarten“

Der Masterplan legt die baulich-räumliche Ordnung des Campus Am Zollhofgarten fest und definiert mit Festlegungen zur Gebäudehöhen und der Gliederung der Baufelder die wichtigsten Parameter für die bauliche Entwicklung.

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 Bahnhofplatz und den Platz am Sciencetower mit publikumsorientierten Nutzungen zur Belebung der öffentlichen Räume beitragen 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. Das gestalterische Leitbild 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 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 für den 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 sind die Teilbaugebiete SO 1 und SO 4 *und* SO 7, campusaffine Wohnnutzungen werden für die Teilbaugebiete SO 2, SO 3, SO 5 und SO 6 festgesetzt.

Das Teilbaugebiet SO 7, das dem im Masterplan mit „T 4“ gekennzeichneten Baufeld entspricht, ist eines der für wissenschaftliche Einrichtungen vorgesehenen Baufelder.

2.3 Erschließung

Das Teilbaugebiet SO 7 wird allseitig von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben. Über die südlich angrenzende Straße Langer Anger besteht eine direkte Anbindung an die Speyerer Straße und über die Landesstraße L 600 a (Speyerer Straße) zum Autobahnanschluss der A 5. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die östlich angrenzende Einsteinstraße.

In der südlich angrenzenden Sammelstraße Langer Anger befindet sich eine Bushaltestelle, der Hauptbahnhof ist in 400 m Entfernung gelegen.

3 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption

3.1 Berücksichtigung der Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Zur Beurteilung der durch Verkehr verursachten Lärmimmissionen gibt das Beiblatt 1 der DIN 18005 Orientierungswerte vor. Für Allgemeine Wohngebiete gelten als Orientierungswerte 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts, für Mischgebiete 60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts und für Kern- und Gewerbegebiete 65 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts. Für Sondergebiete sind die Lärmimmissionen entsprechend der Nutzungsart zu bewerten.

Die auf das Teilbaugebiet SO 7 einwirkenden Schallimmissionen aus Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) liegen unterhalb der maßgeblichen Orientierungswerte für Kerngebiete und stehen der geplanten Nutzung nicht entgegen. Im Umfeld des Teilbaugebiets SO 7 sind keine schallemittierenden Nutzungen vorhanden, die der Nutzung als Labor- und Bürogebäude entgegenstehen.

3.2 Berücksichtigung der Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes

Im Teilbaugebiet SO 7 wurden im Zuge einer abfall- und umwelttechnischen Untersuchung in der bis 3,30 m mächtigen Auffüllschicht erhöhte bis hohe Belastungen durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) angetroffen. Das Grundstück wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Rubrik „entsorgungsrelevant“ geführt, da der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub zum Teil nicht frei verwertbar ist. Es besteht nach vorliegendem Kenntnisstand im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich einer Altlastenbearbeitung. Aufgrund der geplanten Nutzung und der kompletten Unterbauung des Grundstücks mit einer Tiefgarage und dem dafür notwendigen Erdaushub ist eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Boden bzw. Wasser ausgeschlossen.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept der Bahnstadt sieht für das Teilbaugebiet SO 7 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 dem Grundstück zurückgehalten werden. Dies kann zum Teil durch den Aufbau einer Dachbegrünung erreicht werden. Die darüber hinaus auf dem Grundstück anfallenden Niederschläge können in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Aufgrund des ruderalen Bewuchses ist im Teilbaugebiet SO 7 mit dem Vorkommen von streng geschützten Tierarten (Eidechsen, Singvögel) zu rechnen. Eine entsprechende Untersuchung wird im Frühjahr erfolgen. Die Rodung des Gehölzbestandes wird vor der Brutzeit durchgeführt. Durch die Neupflanzung von Bäumen entlang der Straßen wird bei der Umsetzung der Planung eine Aufwertung des bebauten Bereichs erreicht. Das mögliche Vorkommen von Eidechsen steht dem Vorhaben nicht entgegen, vor Baumaßnahmen muss gegebenenfalls eine Umsiedlung erfolgen.

Im Bereich des Teilbaugebiets SO 7 werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- *Baumpflanzungen entlang der Straßen,*
- *Extensive Dachbegrünung zu mindestens 66 % der Dachflächen.*

3.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität, Fernwärme und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Heidelberg AG. Durch die Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg in der Fassung vom 18.12.2008 besteht für das gesamte Plangebiet ein Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme.

Die Entsorgung erfolgt über die Kanalisation der Stadt Heidelberg.

4 Begründung der **ergänzten** Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

Die in der 3. Ergänzung des Entwurfs getroffenen Festsetzungen sind aus dem Masterplan entwickelt. Die im Bebauungsplan Nr. 61.32.15.02.01 (in der Entwurfsfassung vom 17.12.2010 und den Ergänzungen vom 20.12.2010 **und 12.12.2012**) enthaltenen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen ergänzt, *die nördliche Grenze der Gemeinbedarfsfläche wird geändert. Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine Festsetzung zur (eingeschränkten) Zulässigkeit von Stellplätzen ergänzt. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird über eine örtliche Bauvorschrift geregelt. Der Katalog der Nutzungen der Gemeinbedarfsfläche wird um soziale Einrichtungen erweitert.*

4.1 (**Ergänzte**) Festsetzungen und Planinhalte des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 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 den als SO 1, SO 4 **und SO 7** festgesetzten Teilbaugebieten 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, SO 3, SO 5 und SO 6 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 dienenmit der Einschränkung zulässig, dass im ersten Vollgeschoss nur in den in der Planzeichnung mit ABCD umgrenzten Teilbaugebieten Wohnungen zugelassen werden können.
Im ersten Vollgeschoss der Teilbaugebiete SO 2, SO 3, SO 5 und SO 6 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 Baunutzungsverordnung (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 Paragraphen 2-10 BauNVO aufgeführten Baugebiete einfügt, wird der Geltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung des Sondergebiets ist mit dem Begriff „Wissenschaftsgebiet“ bezeichnet.

Ein urbaner,utzungsgemischter 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.

Für die Erdgeschosszonen der Teilbaugebiete, die der Wohnnutzung dienen, wird eine Gliederung festgesetzt, die für zu den Haupteinschlüssen gelegene Zonen sicherstellt, dass Flächen für gewerbliche, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen vorgehalten werden. Diese Nutzungen sollen zum Langen Anger und zur öffentlichen Grünfläche des Zollhofgartens Publikumsverkehr erzeugen und zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 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 13,00 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 den in der Planzeichnung abgegrenzten Bereichen 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 Geländeneiveau (Geländeneiveau = 113,35 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 (Masterplan) 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 in 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.

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 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 Geländeneiveau Überschreitungen der Baulinien bis zu einem Maß von 2,50 m zugelassen werden.
- (2) Die Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien durch Balkone ist auf maximal 50 % der Fassadenlänge zulässig, wenn die Balkone eine Breite von 5,00 m und eine Tiefe von 1,50 m nicht überschreiten.

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. Durch die Festsetzung von Baufenstern werden die Baugebiete gegliedert und Möglichkeiten der Durchwegung der Baublöcke eröffnet.

Die Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen zum öffentlichen Raum soll für Balkone in untergeordnetem Maß ermöglicht werden.

4.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Absatz 6 BauNVO sowie § 74 Absatz 2 Satz 1, 3 LBO Baden-Württemberg)

- (1) Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Grundstücksflächen zulässig.
- (2) *Auf der als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Fläche sind Stellplätze (insbesondere Besucherstellplätze) unzulässig. Die Zahl der für die Nutzungen auf der Gemeinbedarfsfläche notwendigen Stellplätze beträgt 0 % der aus Tabelle B im Anhang zur Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) ermittelten Anzahl.*
- (3) *Behindertenstellplätze sind grundsätzlich zulässig.*
- (4) *Ausnahmsweise können weitere, betriebsnotwendige Halte- und Stellplätze auf der Fläche für den Gemeinbedarf zugelassen werden.*

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.

Das Parkraumkonzept der Bahnstadt sieht vor, den ruhenden Verkehr vorrangig in Garagenbauwerken stadtverträglich abzuwickeln. Dies erfordert im Sinne einer effektiven Flächennutzung den Bau von Tiefgaragen auf den Baugrundstücken. Die Zulässigkeit von Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist erforderlich um den Bau funktionierender Tiefgaragen zu ermöglichen.

Die Einschränkung und der Ausschluss von Stellplätzen auf der Grundlage des § 12 Abs. 6 BauNVO kann erfolgen, wenn landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. § 74 Abs. 2 der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg ermöglicht die Untersagung oder Einschränkung der Herstellung von Stellplätzen sowie eine Einschränkung der Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 1 LBO für genau abgrenzte Teile des Gemeindegebiets. Der Ausschluss von (Besucher-) Stellplätzen auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche verfolgt das Ziel, die Gemeinbedarfsfläche als multifunktional nutzbare Fläche mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu sichern und den mit Großveranstaltungen verbundenen Parksuchverkehr und die verbundene Lärmbelastung insbesondere in der Nacht zu vermeiden. Die ehemaligen Güterhallen werden vorwiegend als Veranstaltungsort genutzt und generieren einen Publikumsverkehr, für dessen Stellplatzbedarf auf der Gemeinbedarfsfläche keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen.

Da mit der gemäß Rahmenplanung Bahnstadt vorgesehenen Tiefgarage im Bereich des Bahnhofvorplatzes Süd in fußläufiger Entfernung (150 m) ein ausreichendes Parkplatzangebot geschaffen wird, eine weitere öffentlich nutzbare Tiefgarage im Versorgungszentrum der Bahnstadt entstehen wird und eine hervorragende Anbindung an den Hauptbahnhof und Straßenbahn- bzw. Buslinien besteht, ist die Einschränkung von Stellplätzen und eine Befreiung von der bauordnungsrechtlichen Stellplatzpflicht gerechtfertigt.

Die Bereiche für das betriebsnotwendige Abstellen von Fahrzeugen (Mitarbeiterstellplätze und Stellplatz für einen Nightliner mit dem Equipment gastierender Künstler) sind in der nachfolgenden Grafik gekennzeichnet. Halten und Parken soll in Längsaufstellung entlang der Rampe auf der Nordseite des Gebäudes erfolgen und so sicherstellen, dass der nördliche Teil des Zollhofgartens als vielfältig beispielbare Fläche mit hoher Aufenthaltsqualität dauerhaft zur Verfügung steht.



Kennzeichnung der Bereiche für betriebsnotwendige Stellplätze (rot schraffiert)

4.1.5 Fläche für den Gemeinbedarf

(Ermächtigungsgrundlage § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB)

(1) Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

1. Freizeit- und Kultureinrichtungen
2. Veranstaltungsräume
3. *soziale Einrichtungen*
4. Gastronomiebetriebe

Begründung:

Teile der ehemaligen Güterhallen werden seit über zehn Jahren für diverse Veranstaltungen genutzt. Darüber hinaus hat sich mit dem Betrieb einer Außengastronomie ein gastronomisches Angebot im Kontext der Hallennutzungen entwickelt.

Das Angebot an Freizeit- und Kultureinrichtungen, Veranstaltungs- und Ausstellungsräumen und gastronomischen Nutzungen leistet einen wesentlichen Beitrag zur urbanen Nutzungsmischung des Campus Am Zollhofgarten und soll mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche langfristig gesichert werden.

Die Gemeinbedarfsfläche wird in der 3. Ergänzung zum Entwurf des Bebauungsplans im nördlichen Bereich erweitert, und beinhaltet damit auch die Fahrradstellplätze, die vorrangig für die Nutzungen in der ehemaligen Güterhalle dienen.

Im westlichen Teil des Bestandsgebäudes soll eine Kinderbetreuungseinrichtung ermöglicht werden.

4.1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(Ermächtigungsgrundlage § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Gemäß Planzeichnung werden zwei Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Begründung:

Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sind Bestandteil der Freiflächenplanung für den Zollhofgarten und dienen neben der Erschließung für den nicht motorisierten Verkehr dem Aufenthalt und der Nutzung für Außenbewirtschaftung durch die angrenzenden Erdgeschossnutzungen. Zeitlich begrenzter Lieferverkehr ist möglich.

4.1.7 Öffentliche Grünflächen

(Ermächtigungsgrundlage § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Gemäß Planzeichnung wird eine öffentliche Parkanlage mit Kinder- und Jugendspielfeld festgesetzt.

Begründung:

Die zentrale Grünfläche des Zollhofgartens ist wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Konzeption und wichtiger Bestandteil des der Rahmenplanung Bahnstadt zugrunde liegenden Konzepts Öffentlicher Raum. Er soll als attraktiver öffentlicher Freiraum sowohl den Nutzern des Campus als auch der Öffentlichkeit Aufenthaltsqualitäten bieten, als Schnittstelle und Treffpunkt für die unterschiedlichen Nutzergruppen dienen und altersübergreifende Freizeitnutzungen ermöglichen. *Im östlichen Teil der Halle ist eine Gastronomienutzung vorgesehen, die mit einer Außengastronomie einen Beitrag zur Belebung des Zollhofgartens leisten kann. Der in der Freiraumkonzeption dafür vorgesehene Bereich liegt östlich der Gemeinbedarfsfläche in der öffentlichen Grünfläche und ist den Wohngebäuden abgewandt.*

Die Festsetzung der in die Parkanlage integrierten Spielplatzflächen beruht auf dem Entwurf für den Zollhofgarten, der im westlichen Teil der Grünfläche mit einem Kinderspielplatz, einer Boulebahn und einem Beachvolleyballfeld Spiel- und Sportangebote für Kinder, Jugendliche und Erwachsene schafft.

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

(Ermächtigungsgrundlage § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Dachflächen sind zu mindestens 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.
- (2) Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer mindestens 0,80 m starken Bodensubstratschicht zu überdecken und mit versickerungsfähigen Oberbelägen zu versehen.

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 und Ergänzungen des Entwurfs vom 20.12.2010 *und 12.12.2012*) werden durch die neuen Festsetzungen und Hinweise ergänzt.

3.3 Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

(Ermächtigungsgrundlage § 74 Absatz 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 Geländeneiveau (Geländeneiveau = 113,00 m ü. NN) als ablesbare Sockelzone auszubilden. Als dominierendes Material der Sockelzone ist Buntsandstein zu verwenden.
- (3) Fassaden sind horizontal zu gliedern.
- (4) *Werbeanlagen sind ausschließlich an der Fassade am Ort der Leistung (Hauseingang) zulässig.*

Begründung:

Örtliche Bauvorschriften dienen der Umsetzung der im Masterplan entwickelten Konzeption einer „Corporate Identity“ des Campus. Ziel der Gestaltungsvorschriften ist es, durch prägende Gestaltungsprinzipien und -motive den Campus mit verschiedenen Einzelarchitekturen als zusammenhängendes städtebauliches Ensemble wahrnehmbar werden lassen.

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 einer klaren Stadtsilhouette und eines einprägsamen Ortsbildes.

Im Plangebiet werden sich Firmen und Unternehmen ansiedeln, die zur Orientierung und Auffindbarkeit für Kunden und Geschäftspartner auf eine Außenwirkung angewiesen sind. Um eine stadtgestalterische Verträglichkeit von Werbeanlagen sicherzustellen, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen mit einer örtlichen Bauvorschrift geregelt. Fremdwerbung wird ausgeschlossen.

Heidelberg, den 10.02.2015

Annette Friedrich
Stadtplanungsamt