

**Bauleitplanung
Stadt Heidelberg**

**Überarbeitung zum Bebauungsplanentwurf
*„Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“***

Nr. 61.32.15.02.01

**Begründung
nach § 9 (8) BauGB**

Stand: Entwurf

(Fassung zur Planzeichnung vom 14.04.2022)

1	Erfordernis der Planüberarbeitung	4
2	Städtebauliche Planungskonzeption	5
2.1	Masterplan	5
2.2	Nutzung und Struktur	7
3	Begründung der ergänzten Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans	8
3.1	Ergänzte Festsetzungen und Planinhalte des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)	8
3.1.1	Maß der baulichen Nutzung	8
3.1.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9
3.1.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10

1 Erfordernis der Planüberarbeitung

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.01.2008 und der Bekanntmachung der Satzung am 13.02.2008 wurde das Gebiet des neuen Heidelberger Stadtteils Bahnstadt förmlich als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 Baugesetzbuch (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 mit hochkarätigen Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen mit dem Campus Am Zollhofgarten in der Bahnstadt 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 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, mit der Absicht, die Idee eines in die Stadtstruktur integrierten, multifunktionalen und 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 weiteren Planungen ist.

Mit dem Bebauungsplan „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung des ca. 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 auf Grundlage vorliegender Bau- und Nutzungskonzepte Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Zwischenzeitlich sind weitere Bau- und Nutzungskonzepte für den südlichen Teil des Plangebiets entwickelt worden, die den städtebaulichen Grundzügen des Masterplans entsprechen. Als letzte Konkretisierung wurde im Oktober 2019 die Planung des Konferenzzentrums eingefügt. Ziel der Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs war und ist es, für die Vorhaben ein maßgeschneidertes, qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

2 Städtebauliche Planungskonzeption

2.1 Masterplan

In Folge des Wettbewerbssieges der Arbeitsgemeinschaft (Arge) Machleidt + Partner, Mola Winkel Müller 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 präziserte.

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.



Masterplan

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 Europa- platz 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 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. Der Masterplan bildet somit die Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung Bahnstadt im Bereich des Zollhofgartens.



Rahmenplan

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 Paragraph 11 Baunutzungsverordnung. Die Zweckbestimmung des Sondergebiets (SO) 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, campusaffine Wohnnutzungen werden für die Teilbaugebiete SO 2 festgesetzt.

Der Bereich des SO 1 zwischen Zollhofgarten und Grüner Meile soll hinsichtlich der Baukubatur überarbeitet werden. Der Bereich umfasst drei Baufelder, die in der Rahmenplanung Bahnstadt als Z2a, Z2b und Z2c bezeichnet werden. Auf dem Baufeld Z2c soll ein Labor- und Bürogebäude errichtet werden, in dem ein weltweit agierendes Pharma- und Biotechunternehmen sich ansiedelt. Hierzu soll ein auf die individuellen Bedürfnisse des Unternehmens zugeschnittener Gebäudekomplex realisiert werden. Die besondere Herausforderung besteht darin, diesen Forschungskomplex unter Einhaltung der funktionalen Notwendigkeiten in das urbane Umfeld der Bahnstadt zu integrieren.

Hierzu wurde die Kubatur in einzelne der städtischen Körnung entsprechende Baukörper gegliedert. Ein besonderer städtebaulicher Akzent des Projektes liegt auf der Beziehung zum Konferenzzentrum. Hier leistet ein Bürobaukörper die Gelenk- und Torfunktion und bildet gleichzeitig den Auftakt des Sockelthemas entlang der Grünen Meile. Aufgrund der ausgesprochen prominenten Lage zwischen Europaplatz, Wasserturmplatz und Konferenzzentrum wurde das Projekt im Beirat für Architektur und Stadtgestaltung vorgestellt. In der Sitzung am 02.03.2021 wurde die Gliederung der Gebäudekubatur grundsätzlich bestätigt und mit Empfehlungen zur Vertiefung behandelt. In der Sitzung am 15.03.2022 wurde dem Beirat die überarbeitete Planung vorgelegt. Das Vorhaben an diesem prominenten Standort zu realisieren wurde seitens des Beirats ausdrücklich begrüßt. Aus Sicht des Beirats ist das Gebäude ein wichtiger Beitrag zu einem gemischt genutzten und auch produktiven Stadtquartier.

3 Begründung der ergänzten Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

Die in der Überarbeitung 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 Entwurfsfassung vom 17.10.2019*) getroffenen Festsetzungen haben weiterhin Gültigkeit und werden durch die neuen Festsetzungen ergänzt.

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

(Ergänzungen sind blau/ kursiv hervorgehoben)

3.1.1 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 als Oberkante Gebäude über Gehweghöhe festgesetzt. Entsprechend dem Masterplan beträgt die Gebäudehöhe im Bereich zwischen Zollhofgarten und Grüner Meile eine Höhe 17,50 bis 18,50 Meter. Aufgrund der technischen Anforderungen an Laborbereiche wird die Gebäudehöhe auf *OK max. 24,50 m* erhöht.

Begründung:

Die Höhe baulicher Anlagen wird für die in der Planzeichnung festgesetzten Bau- fenster differenziert geregelt. Hierbei wird als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Wandhöhe in Meter über Geländenniveau (Geländenniveau = 113,35 m ü. NN) herangezogen. Die Oberkante der Wandhöhe ist der obere Abschluss der fertig- gestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika.

Die festgesetzten Höhen entsprechen der im städtebaulichen Konzept vorgesehe- nen 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 fest- gesetzten Höhen wird ermöglicht.

Neben der städtebaulichen Ausprägung ist der architektonische Ausdruck der Ge- bäude in diesem speziellen Kontext die eigentliche Herausforderung. Die Typolo- gie eines Labor- und Forschungsgebäudes hat gewisse Gesetzmäßigkeiten und folgt einer strengen funktionalen Logik. Insbesondere die Anforderungen an die Gebäudetechnik unterliegt einer permanenten Anpassung und ist sehr dyna- misch. Die geänderte Baukubatur folgt dieser Herausforderung und führt zu ei- nem zukunftsfähigen Gebäudevolumen.

3.1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(Ermächtigungsgrundlage § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Planzeichnung wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrs- beruhigter Bereich“ festgesetzt.

Begründung:

Die Verkehrsfläche zwischen der Halle 02 und den Baufeldern südlich der Grünen Meile sind im derzeitigen Entwurf mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ausgewiesen. Sie sind Bestandteil der Freiflächenplanung für den Zollhofgarten und dienen neben der Erschließung für den nicht motorisierten Verkehr dem Auf- enthalt und der Nutzung für Außenbewirtschaftung durch die angrenzenden Erd- geschossnutzungen. Zeitlich begrenzter Lieferverkehr ist möglich. Die Bereiche zwischen den Baufeldern Z2a, Z2b und Z2c sind im derzeitigen Entwurf den Bau- gebieten zugeordnet und lediglich mit einem Geh- und Leitungsrecht belegt.

Der Betrieb eines Forschungs- und Laborbetriebes ist mit einem zeitlich begrenz- ten Lieferverkehr wenig vereinbar. Daher wird der Fußgängerbereich in einen ver- kehrsberuhigten Bereich umgewandelt. Die Geh- und Leitungsrechte auf pri- vatem Baugrund werden in Straßenverkehrsfläche umgewandelt, da hier tatsäch- lich öffentlicher Verkehr stattfinden wird. Die Verbindung zwischen dem Zollhof- garten und dem Platz am Wasserturm ist insbesondere nach Eröffnung der dort geplanten Außengastronomie sinnvoll und soll als Fußgängerbereich erfolgen.

3.1.3 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) *Dachflächen sind zu mindestens 25 % mit Photovoltaik-Anlagen zu überbauen.*
- (3) 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 Überbauung der Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen war in der Bahnstadt bisher zulässig, aber nicht verpflichtend. Im Zusammenhang mit der Diskussion zum Klimaschutz wurde seitens des Gemeinderates die Forderung formuliert, die fakultative Formulierung in eine verbindliche Festsetzung zu ändern. Dem wird durch diese Ergänzung Folge geleistet.

Bindungen für das Anpflanzen *und Erhalten* von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) An den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind Bäume entsprechend der nachfolgend aufgeführten Arten zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu erneuern.
- (2) In den Planstraßen sind straßenbegleitend Bäume entsprechend der nachfolgend aufgeführten Arten zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu erneuern. Der Pflanzabstand darf ein Maß von 16 m nicht überschreiten.
- (3) Folgende Arten sind zu verwenden:

Aesculus carnea Briotii	<i>Rotblühende Kastanie</i>
Alnus spaethii	<i>Purpur-Erle</i>
Liquidambar staryciflua	<i>Amberbaum</i>
Magnolia kobus	<i>Japanische Magnolie</i>
Platanus acerifolia	<i>Ahornblättrige Platane</i>
Quercus cerris	<i>Zerreiche</i>
Quercus coccinea	<i>Scharlach-Eiche</i>
Sophora japonica	<i>Japanischer Schnurbaum</i>
Tilia tomentosa Brabant	<i>Silber-Linde</i>
Ulmus Hybr. Lobel	<i>Schmalblättrige Stadtulme</i>
Ulmus Hybr. Regal	<i>Regal-Ulme</i>

- (4) Pro Planstraße sind Bäume der gleichen Art zu verwenden.
- (5) Bei Pflanzungen ist folgende Qualität zu verwenden: Hochstamm, aus extra weitem Stand, dreimal verpflanzt, Drahtballierung, 18-20 cm Stammumfang.
- (6) Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m³ großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.
- (7) *Die im Plan mit einer Bindung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen aus Arten der Pflanzliste zu ersetzen*

Heidelberg, den 27.04.2022

In Vertretung:

Rebel

Stadtplanungsamt