

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

**Vorhabenbezogener Bebauungs-
plan und örtliche Bauvorschriften**
**„Neuenheim - Neubau eines Gebäu-
dekomplexes des DKFZ“**
Nr. 61.32.11/36/00

Begründung

Stand: Fassung vom 25.07.2022
(Offenlagebeschluss)

 **Heidelberg**

Inhalt

1.	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	4
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
1.4	Verfahren	5
1.5	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	6
2.	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg	6
2.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	7
2.3	Flächennutzungsplan	7
3.	Fachrechtliche Schutzgebiete und Planungsvorgaben	8
3.1	Naturschutz	8
3.2	Wasserschutz	8
3.3	Denkmalschutz	8
3.4	Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg	8
4.	Einordnung in bestehende informelle Planungen und Konzepte	9
4.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	9
4.2	Modell räumlicher Ordnung MRO	9
4.3	Umweltbezogene informelle Planungen und Konzepte	9
4.3.1	Stadtklimagutachten	9
4.3.2	Masterplan 100% Klimaschutz	10
4.3.3	Klimaschutz-Aktionsplan	10
4.3.4	Artenschutzplan (2012)	10
5.	Bestandssituation im Plangebiet	11
5.1	Vorhandene bauliche Nutzung im Planungsgebiet	11
5.2	Nutzungsstruktur im Umfeld	11
6.	Städtebauliche Planungskonzeption	11
7.	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange	13
7.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	13
7.2	Gestaltung des Ortsbildes	14
7.3	Belange der Ver- und Entsorgung	14
7.4	Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	15

7.5	Barrierefreiheit	16
7.6	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	16
7.7	Belange des Artenschutzes	17
8.	Begründung der Festsetzungen (§ 12 i.V.m. § 9 BauGB)	18
8.1	Art der baulichen Nutzung	18
8.2	Maß der baulichen Nutzung	18
8.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	19
8.4	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	19
8.5	Verkehrsflächen	20
8.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	20
8.7	Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	21
8.8	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	21
8.9	Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	23
8.10	Örtliche Bauvorschriften	25
8.11	Kennzeichnungen	26
8.12	Nachrichtliche Übernahmen	26
9.	Verfahren und Abwägung	26
9.1	Einleitungsbeschluss	26
9.2	Offenlagebeschluss	26
9.3	Behördenbeteiligung und Öffentliche Auslegung	26
10.	Durchführung und Kosten	26
10.1	Grundbesitzverhältnisse	26
10.2	Bodenordnung	26
10.3	Durchführungsvertrag	26
11.	Gutachten	27

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Deutsche Krebsforschungszentrum (DKFZ) plant im Südosten des Campus' „Im Neuenheimer Feld“ den Neubau eines Gebäudekomplexes für innovative Krebsforschung in den Bereichen Prävention und Digitale Onkologie, ergänzt um Flächen für biologische Grundlagenforschung. Finanziert aus privaten und öffentlichen Mitteln soll an der Berliner Straße ein identitätsstiftendes Gebäude für das Nationale Krebspräventionszentrum, das Schadeberg Center for Digital Oncology and Disruptive Technologies sowie für Grundlagenforschung entstehen.

Um den besonderen Ansprüchen der komplexen Planungsaufgabe und der prominenten Lage des Baufeldes gerecht zu werden, wurde ein Wettbewerb für Architektinnen und Architekten nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe durchgeführt. Erster Preisträger des Wettbewerbes ist das Büro Heinle Wischer Partnerschaft freier Architekten mbB aus Stuttgart. Die Verfasser schlagen ein „bauliches Netzwerk“ vor, in dem die drei Gebäudeteile adress-wirkend zusammenarbeiten und gleichzeitig jeweils ihre eigene Identität herausarbeiten – nach innen und außen. Das Baufeld auf der Westseite der Berliner Straße, östlich des bestehenden DKFZ und des Pathologischen Instituts, ist derzeit mit einem Parkplatz der Universität belegt. Die erforderlichen Stellplätze sind nach Umsetzung der Maßnahme in einer Tiefgarage verortet.

Die betroffene Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neues Universitätsgebiet“ (BPlan 11.09.00), der 1961 rechtskräftig wurde. Im Bebauungsplan ist der Bereich als Grünfläche festgesetzt, eine Überbauung ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vereinbar.

Das DKFZ hat daher mit Schreiben vom 30.08.2021 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt. Zur Realisierung des Vorhabens soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das erforderliche Planungsrecht geschaffen werden, welches die Festsetzungen des derzeit rechts-gültigen Bebauungsplanes ersetzen wird.

Das Vorhaben deckt sich mit dem Entwicklungskonzept Berliner Straße und den Ideen aus dem Masterplanverfahren „Im Neuenheimer Feld / Neckarbogen“ insoweit, dass entlang der Berliner Straße, nach dem Mathematikon, eine räumlich wirksame Fassung mit urbanen Strukturen weiterverfolgt wird, innerhalb derer die auf dem Campus ansässigen Institutionen in Richtung Stadt in Erscheinung treten und die Fortentwicklung des Wissenschafts- und Forschungsstandortes präsentieren.

1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung, sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- die Belange der Gesundheit und Forschung, auch im Interesse einer nutzer-nahen Versorgung der Bevölkerung,
- die Ergebnisse eines von der Stadt beschlossenen Entwicklungskonzeptes,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung bzw. Aufwertung einer bereits überwiegend versiegelten Fläche,
- die Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Stadtteile,
- die Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie
- die barrierefreie Erreichbarkeit und Nutzung des Bauvorhabens.

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Neues Universitätsgebiet" vom Jahr 1961. Der derzeitige Bebauungsplan setzt für den zu überplanenden Bereich "Äußere Freiflächen und öffentliche Grünfläche" fest. Das Vorhaben mit einer Überbauung der Grünfläche war zu Beginn des Planverfahrens nicht genehmigungsfähig. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat daher in öffentlicher Sitzung am 10.11.2021 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

1.4 Verfahren

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung hat der Gesetzgeber die Möglichkeit eines beschleunigten Verfahrens vorgesehen.

Die Voraussetzungen für ein solches Planverfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch sind, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Beide Voraussetzungen liegen vor.

Der Bebauungsplan soll daher gemäß § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. 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 nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch entsprechend. Das heißt, dass in diesem Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch abgesehen wird. Im vorliegenden Verfahren sind eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch nicht erforderlich.

Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans verursacht für die Stadt keine Kosten. Die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger wird in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt.

1.5 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Neuenheim und wird begrenzt

- Im Norden: durch das angrenzende DKFZ Parkhaus/Parkdeck
- Im Osten: durch die Berliner Straße
- Im Süden: durch ein freies Grundstück mit einer Tiefgaragenzufahrt der Pathologie
- Im Westen: durch die Erschließungsstraße „Im Neuenheimer Feld“ und durch das Pathologische Institut des Universitätsklinikums Heidelberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 5932 (teilweise) und 5970 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,8 ha.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan im Maßstab 1:500, in der Fassung vom 08.07.2022.

2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg

Gemäß § 1 Abs. a 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 Verdichtungsraumes Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln. Weiterhin ist ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten bereitzuhalten.

Des Weiteren sind gemäß LEP die Folgenden, für das Planungsgebiet relevanten Ziele zu beachten:

- Die Wirtschaft des Landes ist in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisen-feste Erwerbsgrundlagen bestehen.
- Forschung, Innovation und Technologietransfer sowie Möglichkeiten der Aus-, Fort- und Weiterbildung sind zur Stabilisierung von Wirtschaft und Beschäftigung und zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Baden-Württemberg zu fördern. Die Leistungsfähigkeit der Forschungseinrichtungen sowie der Technologieberatung und -vermittlung ist zu sichern und bei Bedarf weiter auszubauen.

Die Vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des LEP.

2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Das Plangebiet wird in der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar als „Regionale Siedlungsstruktur – Siedlungsfläche Wohnen/Bestand“ dargestellt.

In den Plansätzen des Regionalplans wird als Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung festgelegt:

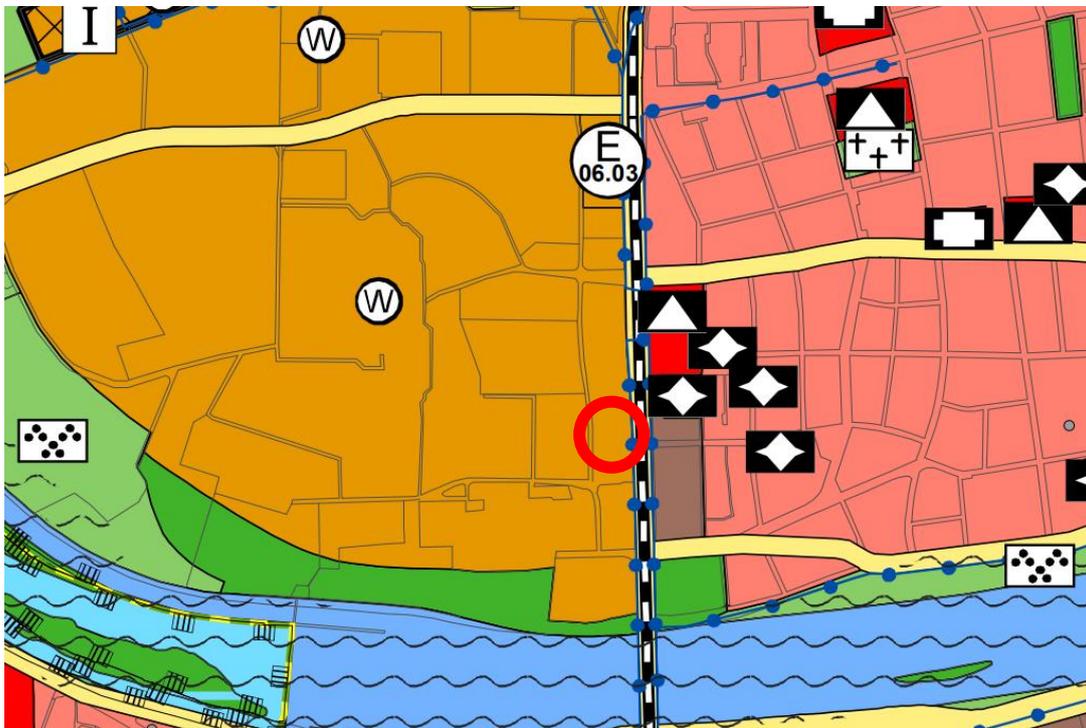
Der Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen.

Die vorliegende Planung entspricht somit den Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

2.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In dem am 22.06.2021 zuletzt geänderten Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wissenschaftliche Einrichtung“ dargestellt. Die verbindliche Bauleitplanung ist vom Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB abgedeckt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

3. Fachrechtliche Schutzgebiete und Planungsvorgaben

3.1 Naturschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Rund 630 m südwestlich des Planbereiches verläuft jedoch der Neckar, dessen Parzelle hier einen Teil des FFH-Gebietes Nr. 6517341 „Unterer Neckar Heidelberg-Mannheim“ darstellt. Aufgrund dieser Abstände und der jeweils dazwischenliegenden Bestandsbebauung können Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet und dessen Erhaltungsziele ausgeschlossen werden. Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Auch sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

3.2 Wasserschutz

Der Planbereich liegt nach der interaktiven Karte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Beeinträchtigungen der drei nächstgelegenen Wasserschutzgebiete (hier des Wasserschutzgebietes „WSG-031 WW Rheinau-Neckar AG MA“ (WSG-Nr. 222031) in einer Entfernung von knapp 500 m im Süden und des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG Rauschen Stadtbetriebe Heidelberg“ (WSG-Nr. 221030) in einer Entfernung von knapp 1,4 km im Westen sowie des Wasserschutzgebietes „WSG Mühlthalquellen Stadtbetriebe Heidelberg“ (WSG-Nr. 221109) in einer Entfernung von knapp 1,9 km im Nordosten sind durch die Planung von einer Sondergebietsfläche nicht zu erwarten.

3.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach Kenntnisstand der zuständigen Fachbehörden und der Stadt Heidelberg keine Kulturdenkmäler.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde – Kurpfälzisches Museum Heidelberg anzuzeigen. Beim Auftreten von Funden muss die Möglichkeit zur archäologischen Ausgrabung und Dokumentation der Befunde eingeräumt werden.

3.4 Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg

Die Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg vom 25. Juli 1996 umfasst in § 2 Schutzgegenstand alle Bäume des Gemarkungsgebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der rechtswirksamen Bebauungspläne.

Bäume, die in Höhe eines Meters über dem Erdboden einen Stammumfang von mehr als 100 cm (Obstbäume von mehr als 80 cm) haben, dürfen nicht gefällt, entfernt, zerstört, geschädigt oder wesentlich verändert werden. Eine Befreiung von diesen Verboten ist nur möglich, wenn „eine nach den

baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann“. Hierzu wird auf die Bestands- und Konfliktbeschreibung von Bioplan (Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR) in der Anlage zur Begründung verwiesen.

4. Einordnung in bestehende informelle Planungen und Konzepte

4.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

Der Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 vom November 2006 zeigt für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg Leitlinien und Ziele auf. Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Zielsetzungen in den Zielbereichen "städtebauliches Leitbild", „Arbeiten“, "Umwelt" sowie "Mobilität" relevant:

- Sparsame Verwendung von Bauland und Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale,
- Ausbau der Standortvorteile als Wissenschaftsstadt
- Umwelt-, Stadt- und sozialverträgliche Mobilität,
- Stadt der kurzen Wege und dichte Bebauung entlang des schienengebundenen Nahverkehrs.

Das Vorhaben entspricht den genannten Zielen. Es werden überwiegend bisher bereits bebaute und erschlossene Grundstücksflächen in Anspruch genommen. Das Vorhaben fördert den internationalen wissenschaftlichen Austausch und ist ein repräsentativer Baustein des Wissenschaftsstandortes „Im Neuenheimer Feld“. Nahversorgung, soziale Infrastruktur und Haltestellen des ÖPNV sind zu Fuß beziehungsweise mit dem Fahrrad hervorragend erreichbar.

4.2 Modell räumlicher Ordnung MRO

Das Modell räumliche Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan und zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Planungspotenziale auf. Bei den Zielen des MRO hat eine nachhaltige Stadtentwicklung und die Wiedernutzung städtischer Brachflächen höchste Priorität.

In der Plandarstellung des MRO ist die Fläche des Bebauungsplanes als Gemeinbedarfs- sowie Sondergebietsfläche für Wissenschaftliche Einrichtungen gekennzeichnet.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des Modells räumlicher Ordnung.

4.3 Umweltbezogene informelle Planungen und Konzepte

4.3.1 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 in mittelbarer Entfernung des Neckars, zeichnet sich durch eine dichte Umgebungsbebauung aus und befindet sich entlang der Berliner Straße. Die klimatische Situation wird in Strahlungsnächten vom Neckartalabwind bestimmt. In dem Bereich ist eine geringe bioklimatische Situation vorzufinden. Die Bedeutung von Grünflächen ist hoch.

4.3.2 Masterplan 100% Klimaschutz

Mit dem Masterplan 100% Klimaschutz aus dem Jahr 2014 verfolgt die Stadt Heidelberg das Ziel einer CO₂-neutralen Stadtentwicklung mit dem Zeithorizont 2050. Für bauliche Projekte wird empfohlen, nachhaltige Energiestandards wie z.B. Passivhausstandard umzusetzen und insbesondere den Einsatz Erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Im Sinne der Ziele des Heidelberger Masterplans 100% Klimaschutz sind somit neben den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung weitere Energieeffizienzmaßnahmen zu prüfen.

Planungsrechtlich wird die Empfehlung des Masterplans mit der Festsetzung zu Begrünung von Dachflächen festgesetzt. Darüber hinaus findet hinsichtlich des Einsatzes erneuerbarer Energien die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung Baden-Württembergs Anwendung.

4.3.3 Klimaschutz-Aktionsplan

In der Sitzung des Gemeinderats am 21. November 2019 wurde neben der Fortschreibung des Masterplans 100% Klimaschutz gleichzeitig ein 30-Punkte- Klimaschutz-Aktionsplan verabschiedet. Er enthält die Zielvorgaben, Handlungsschwerpunkte und konkrete Maßnahmen, mit denen in Verbindung mit den Strategien des „Masterplan 100 % Klimaschutz“ die Stadt Heidelberg ihre Vorhaben zur Erreichung des 1,5 Grad-Ziels der Klimaschutzkonferenz von Paris schneller erreichen können soll.

Die energetischen Vorgaben werden, wie bereits zuvor beschrieben, durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan verankert.

4.3.4 Artenschutzplan (2012)

Für die Maßnahmen im Rahmen des Artenschutzplans wurden sechs Schwerpunktbereiche definiert. Diese Bereiche zeichnen sich durch eine besondere Arten- und Biotopausstattung aus. Es ist eine hohe Dichte an geschützten Biotopen vorhanden und/oder es kommen zahlreiche Arten der Roten Listen vor. Außerdem sind es Gebiete mit repräsentativem Charakter für die verschiedenen Naturräume Heidelbergs und deren typischen Arten und Biotopen.

Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb der Schwerpunktbereiche.

5. Bestandssituation im Plangebiet

5.1 Vorhandene bauliche Nutzung im Planungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Neuenheimer Feld und liegt zwischen der Berliner Straße im Westen und der Erschließungsstraße „Im Neuenheimer Feld“ im Osten. Der Planbereich selbst dient derzeit als Parkplatzfläche für die umliegenden Wissenschaftsgebäude der Universität und des Deutschen Krebsforschungszentrums (DKFZ). Auf der im Bestand befindlichen Parkplatzfläche sind Grünstrukturen durch Baumstandorte und einzelne Gehölzbestände vorzufinden. Nähere Erläuterungen zur derzeitigen Beschaffenheit des Plangebietes sind der Bestands- und Konfliktbeschreibung und der dazugehörigen Erläuterung zu entnehmen (siehe Anlage 2 zur Begründung).

5.2 Nutzungsstruktur im Umfeld

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich entlang der Berliner Straße im Neuenheimer Feld und ist Teil des bestehenden, naturwissenschaftlich geprägten Campus „Im Neuenheimer Feld“. Dort entsteht seit Beginn der Entwicklungen in diesem Stadtquartier ein moderner Wissenschafts- und Forschungsstandort mit universitären, klinischen und weiteren Instituten und Einrichtungen wie dem Deutsche Krebsforschungszentrum und Max-Planck-Institut. Östlich des Plangebietes grenzen entlang der Berliner Straße das Verwaltungsgebäude der HeidelbergerCement AG sowie Wohn- und Verwaltungsgebäude an.

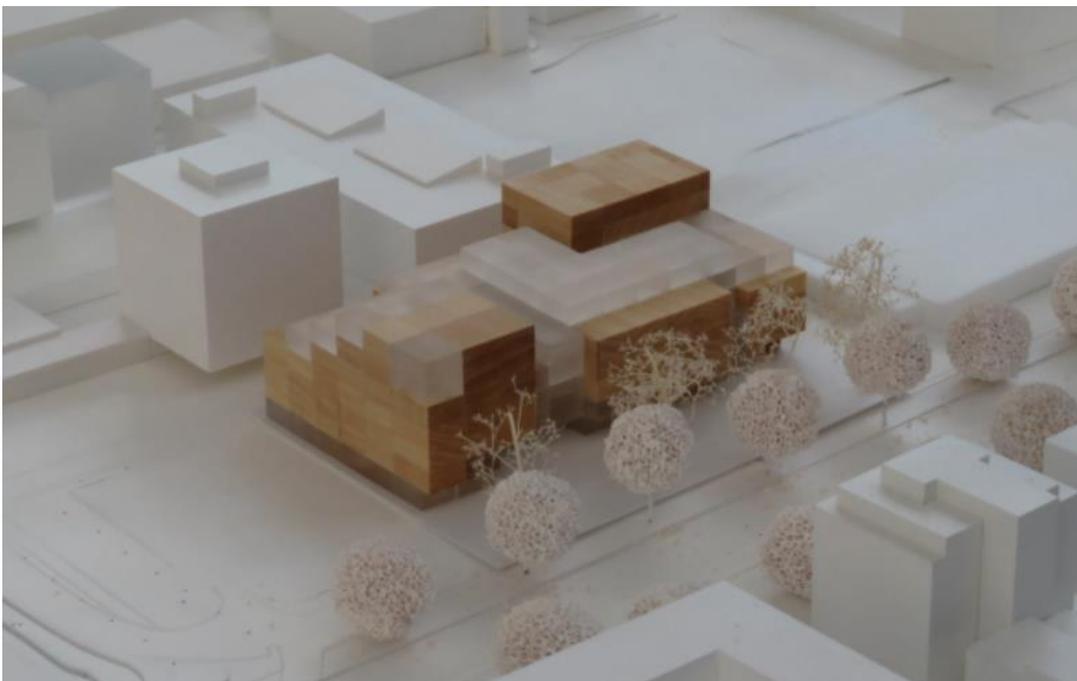
6. Städtebauliche Planungskonzeption

Das Deutsche Krebsforschungszentrum (DKFZ) plant im Südosten des Campus' „Im Neuenheimer Feld“ den Neubau eines Gebäudekomplexes für innovative Krebsforschung in den Bereichen Prävention und Digitale Onkologie, ergänzt um Flächen für biologische Grundlagenforschung. Finanziert aus privaten und öffentlichen Mitteln soll an der Berliner Straße ein identitätsstiftendes Gebäude für das Nationale Krebspräventionszentrum, das Schadeberg Center for Digital Oncology and Disruptive Technologies (DODT) sowie für Grundlagenforschung entstehen.

Im nationalen Krebspräventionszentrum (NCPC) sollen alle wesentlichen Einrichtungen für die Prävention zusammengebracht werden mit dem Ziel, im besonderen Maße Synergien zu schaffen. Bestandteil sind eine neuartige Präventionsambulanz, Angebote für die personalisierte Krebsprävention für Bürgerinnen und Bürger aller Alters- und Bildungsgruppen, ein Ausbildungs- und Informationszentrum, aktive Ernährungsberatung in einer „Lehrküche“, ein Trainings- und Bewegungszentrum mit Sportlaboren und Untersuchungsflächen sowie eine Laborfläche für Grundlagenforschung der Krebsprävention und deren Translation. Der gesamte Komplex wird mit einer eingeschossigen Tiefgarage für ca. 75 Stellplätzen unterkellert. Die Dachflächen als wesentlicher Bestandteil werden bis zum fünften Obergeschoss als begehbare Dachterrassen ausgebildet und bieten damit eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität. Darin integriert werden intensiv bepflanzte Hochbeete, die die Dachterrassen gliedern sollen. Alle weiteren größeren zusammenhängenden Dachflächen

werden mit einer extensiven Dachbegrünung und aufgeständerten Photovoltaikanlage versehen. Die partielle Pergolenstruktur auf den Terrassen soll ebenfalls durch eine intensive Bepflanzung als vertikales Grün entwickelt und dauerhaft erhalten werden.

Die differenzierte Kubatur des Vorhabens in ihrer Komposition soll jeweils spannungsvolle Fronten sowohl zur Berliner Straße, als auch zum Neuenheimer Feld und zum Radiologischen Forschungs- und Entwicklungszentrum erzeugen. Die reliefartigen Fassaden sowie die Terrassierungen der Dächer sollen in ihrer Differenzierung in einen lebendigen Dialog mit der Umgebung treten. Der Komplex wird dadurch sowohl einladend als auch raumgreifend. Die Abbildung der räumlich-konstruktiven Struktur unterstützt das Erleben des DKFZ-Komplexes als Ganzes bei starker Verdeutlichung der einzelnen Identitäten dieses räumlichen Netzwerkes. Zudem folgt die Gestaltung der Idee einer transparenten, flexiblen nutzbaren Raum- und Konstruktionsstruktur, die sich nach innen und außen abbilden soll. Nach außen erzeugen die dem Konstruktionsraster vorgesehenen Schaufenster mit großzügiger Maßstäblichkeit und den Einblicken. Die Bausteine des DODT und des Zentrums für Pioneering Technologies for Oncology (PITONc) sollen durch ihre Ausformulierung als Hochpunkte die Adress- und Identitätsbildung unterstützen. Es soll ein sogenannter Prototyp für die Zukunft wissenschaftlichen Arbeitens entstehen. Weitere Informationen zum Vorhaben können dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden.



Städtebauliches Modell des Neubaus DKFZ entlang der Berliner Straße

7. Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange

7.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung insbesondere berührt durch die auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen und ausgehenden Emissionen.

Verkehrsimmissionen:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens. Folgende Themen sind dabei relevant:

- Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm auf die geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm der Straßenbahntrasse auf die geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Geräuscheinwirkungen durch Gesamtverkehrslärm (Überlagerung von Straßen- und Schienenverkehrslärm) auf die geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Geräuscheinwirkungen durch den Neubau und die wesentliche Änderung von Straßen im Plangebiet auf die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Planungsgebiets
- Geräuscheinwirkungen der Zunahme des Straßenverkehrslärms auf den das Plangebiet erschließenden vorhandenen öffentlichen Straßen

Das Gutachten kommt zu folgenden Aussagen:

Für das Vorhaben ergeben sich durch den Verkehrslärm Belastungen, die im Tageszeitraum als noch verträglich anzusehen sind. Dabei werden nur an der zur Berliner Straße ausgerichteten Fassaden die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht effektiv möglich sind, werden passive Lärmschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume durch gedämmte Außenbauteile erforderlich und im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Durch die Veränderung der Lärmbelastung im Umfeld des Bauvorhabens entstehen auf öffentlichen Verkehrsflächen keine Erhöhungen von über 3 dB(A) bei gleichzeitigem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Auch werden an keiner Gebäudefront die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 / 60 dB(A) tags / nachts durch die zukünftige Verkehrserzeugung erreicht. Entsprechend der Kriterien der TA Lärm / 16. BImSchV bzw. der Rechtsprechung sind damit keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Durch die abschirmende Wirkung des Neubaus entstehen zukünftig Verringerungen der Lärmbelastung in teilweise wahrnehmbarem Umfang an den Fassaden der westliegenden Gebäude.

Zum Gewerbelärm stellte der Fachgutachter fest, dass im Umfeld des Bauvorhabens keine maßgeblichen Beeinträchtigungen oder unzumutbaren Belastungen durch Betriebsanlagenlärm des Vorhabens vorliegen. Dies ergibt sich durch das Unterschreiten der Grenzwerte der TA Lärm um über 6 dB(A). Für die Nutzung des Neubaus und deren Aufenthaltsräume weisen die Fassaden zwar teilweise höhere Belastungen auf, jedoch werden gemäß architektonischem Konzept die Fenster der Labor- und Bürobereiche nicht zum Luftwechsel herangezogen. Für die notwendige Be- und Entlüftung wird ein Lüftungssystem installiert. Die Gewerbegeräuschsituation ist aufgrund der vorgesehenen Raumnutzungsstrukturen als unproblematisch zu bewerten. Lärmschutzmaßnahmen diesbezüglich sind nicht erforderlich.

Mit den genannten und in der schalltechnischen Untersuchung sowie der Textfestsetzung eingehend begründeten Maßnahmen zum passiven Schallschutz werden die Anforderungen an gesundes Arbeiten innerhalb des Plangebiets sichergestellt. Die im Innerortsbereich unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Lärm von Verkehrsanlagen und benachbarten baulichen Nutzungen werden mit den festgesetzten Maßnahmen auf angemessene Werte und hinnehmbare Beeinträchtigungen reduziert. Weitere Erläuterungen und Ausführungen sind der Schalltechnischen Untersuchung, welche als Anlage der Begründung beigefügt ist, zu entnehmen (siehe Anlage 3).

7.2 Gestaltung des Ortsbildes

Die Plangebietsfläche ist durch die bisherige Nutzung der öffentlichen Wahrnehmung weitgehend entzogen. Auch die Gestaltung trägt dazu bei, dass die Fläche nur in geringem Maß als Teil des Wissenschafts- und Forschungsareals spürbar ist. Im Zuge der Umnutzung des Geländes gilt es daher, die Position des Areals im Gebietsgefüge neu zu definieren und in dem umgebenden Stadteilkörper einzubinden.

Die differenzierte Kubatur des neuen Vorhabens erzeugt in ihrer Komposition jeweils spannungsvolle Fronten sowohl zur Berliner Straße als auch in Richtung Campus „Im Neuenheimer Feld“. Die reliefartigen Fassaden sowie die Terrassierungen der Dächer treten in ihrer Differenzierung in lebendigen Dialog mit der Umgebung. Der Komplex wird dadurch sowohl einladend als auch raumgreifend. Die Abbildung der räumlich-konstruktiven Struktur unterstützt das Erleben des DKFZ-Komplexes als Ganzes bei starker Verdeutlichung der einzelnen Identitäten dieses räumlichen Netzwerkes.

Durch das Vorhaben selbst und die zugehörige Freiraumgestaltung entsteht ein neuer signifikanter Baustein an der urbanen Verkehrsachse Berliner Straße, welcher den Wissenschafts- und Forschungsstandort maßgeblich zum umliegenden Stadtraum in Erscheinung treten lässt.

7.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist durch die vorhandene Infrastruktur in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vollständig erschlossen. Die Wärmeversorgung erfolgt über einen Anschluss an das Fernwärmenetz. Das Regenwasser wird durch die begrünten Dachflächen mit entsprechendem Ansatzvolumen so weit

wie möglich auf dem Grundstück zurückgehalten. Überschüssiges Regenwasser muss in die Kanalisation abgeleitet werden. Aufgrund der Lage und der geringen Grundstücksgröße ist keine Versickerung auf dem Grundstück des Vorhabens möglich.

7.4 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Entsprechend den Zielsetzungen des Verkehrsentwicklungsplans gilt es, die Mobilität bei möglichst weitgehender Verringerung ihrer negativen Begleiterscheinungen sicher zu stellen. Auch das BauGB verlangt eine besondere Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung. Im Rahmen der vorlaufenden Planungen zum Bebauungsplan wurde die verkehrliche Situation zu den aktuellen und zukünftigen Verkehrsbelastungen und deren Auswirkungen auf das nähere Umfeld analysiert und geprüft, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Hierbei wurde festgestellt, dass das künftig aufgrund des Vorhabens zu erwartende Verkehrsaufkommen die bisherige Verkehrsmenge der Parkplatzfläche nicht wesentlich übersteigt. Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsmenge des Vorhabens werden keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehrsablauf zu vormittäglichen und nachmittäglichen Spitzenstunde entlang der Berliner Straße und in der Straße „Im Neuenheimer Feld“ erwartet. Auf den entsprechenden Fachbeitrag in der Anlage zur Begründung wird verwiesen.

Zudem ist das Planungsgebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden und auch per Fahrrad von weiten Teilen des Stadtgebietes gut und sicher erreichbar. Insbesondere für nicht-motorisierte Kreise der Bevölkerung wird so eine ausreichende Erreichbarkeit gewährleistet. Die Erschließung für den Individualverkehr erfolgt über die Straße „Im Neuenheimer Feld“ und fußläufig sowie per Fahrrad zusätzlich über die Berliner Straße. Insbesondere die Berliner Straße ist bereits heute schon stark befahren und mit einer gewissen Überstauung zur vormittäglichen Spitzenstunde belastet, sodass die deutliche Reduzierung der Stellplätze für das Vorhaben im Vergleich zum aktuellen Bestand der Parkplatzfläche eine gewisse Reduzierung der Individualverkehre ermöglicht.

Zur Förderung der nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer sind von der Vorhabenträgerin folgende Maßnahmen vorgesehen: Die Vorhabenträgerin nimmt an dem betrieblichen Mobilitätsmanagement der Stadt Heidelberg teil und wird den Motorisierenden Individualverkehr (MIV) auf das baurechtlich notwendige Maß beschränken. Es wird ein großes Angebot an Stellplätzen für Radfahrerinnen und Radfahrer innerhalb der Tiefgarage und im Bereich der Außenanlage geben. Zudem sind nach weiterer Abstimmung mit den Heidelberger Stadtwerken entsprechende Lademöglichkeiten für Elektromobilität vorgesehen. Zusätzlich bietet die Vorhabenträgerin ihren Angestellten ein Jobticket an, um auch hier die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu stärken. Entsprechende Sanitäreanlagen im Neubau sind vorgesehen.

7.5 Barrierefreiheit

§ 9 des Straßengesetzes Baden-Württemberg verlangt, dass die Belange von Menschen mit Behinderungen und anderer Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigung mit dem Ziel, möglichst weitreichende Barrierefreiheit zu erreichen, zu berücksichtigen sind. Konkretisiert werden die Anforderungen unter anderem in der DIN 18024 Teil 1 Öffentlicher Raum. Die DIN 18040 Teil 3 „Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“. Inhalt der DIN sind Aussagen zur Planung, Ausführung und Ausstattung von barrierefreien Straßen, Plätzen, Wegen, öffentlichen Verkehrsanlagen und öffentlich zugängigen Grünanlagen sowie für Zugänge zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Spielplätzen. Sie bildet neben den einschlägigen straßenbautechnischen Richtlinien eine der Grundlagen für die Planung des öffentlichen Raums.

Für das künftige Gebäude werden die Bestimmungen der Landesbauordnung einschlägig. § 3 LBO „Allgemeine Anforderungen“ fordert, dass in die Planung von Gebäuden die Belange von Personen mit kleinen Kindern, Menschen mit Behinderung und alten Menschen nach Möglichkeit einzubeziehen sind. Konkretisiert werden die Anforderungen in der DIN 18040 Teil 1 „Öffentlich zugängliche Gebäude“.

Die Normen regeln Planung, Ausführung und Ausstattung von DIN 18040 Teil 1: öffentlich zugängliche bauliche sowie andere Anlagen im Sinne von § 39 LBO.

Der Durchführungsvertrag regelt die Erstellung eines Konzeptes für Barrierefreiheit.

Die Einhaltung der Anforderungen an die Barrierefreiheit wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

7.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in Bezug auf die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie in Bezug auf den Artenschutz relevant. In Bezug auf die durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist maßgebend, dass es sich beim Plangebiet um einen Bereich mit insgesamt hohem Versiegelungsgrad und hoher Naturferne handelt. Die Fläche ist in weiten Teilen als ökologischer Defizitraum zu beurteilen. Dennoch bieten der Gehölz- und Baumbestand Lebensräume für zum Teil seltene Tierarten. Die durch das Vorhaben betroffenen Gehölz- und Baumbestände sind in der „Bestands- und Konfliktbewertung“ (Büro Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Anlage zur Begründung) dargestellt. Im Rahmen der Vorentwurfsplanungen wurden Varianten untersucht, inwieweit die sechs nördlich im Plangebiet stehenden Bestandsbäume erhalten werden können. Zum Erhalt müsste das geplante Gebäude mindestens um das Maß der Baumkrone zzgl. 1,5 m nach Süden abgerückt werden. Weiterhin ist das Wurzelwerk zu schützen, was eine Umsetzung des Vorhabens deutlich erschwert. Darüber hinaus ist die überlassene Grundstücksfläche vom Land Baden-Württemberg begrenzt, sodass eine weiter südlich abgerückte Planung rechtlich nicht möglich ist. Rein städtebaulich wird

eine klare Raumkante für das Straßenbild durch nördliche Beziehung zum gegenüberliegenden Gebäude (Radiologischen Forschungs- und Entwicklungszentrum) als sinnvoll erachtet.

Es sind Grünstrukturen und Ersatzpflanzungen im Plangebiet zwischen dem Neubau und der Berliner Straße vorgesehen (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Weiterhin wird eine Verbesserung der heutigen ungenügenden Umweltsituation durch Vorgaben zur Dachflächenbegrünung und Gebäudebegrünung sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser angestrebt. In der Summe ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds im Sinne von § 14 Bundesnaturschutzgesetz führen wird.

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die durch die Entwicklung des Vorhabens hervorgerufen werden, können durch die in diesem Bebauungsplan verankerte Maßnahmenkonzeption zu Ersatzpflanzungen und Begrünung ausgeglichen und somit für das Planungsgebiet hingenommen werden.

7.7 Belange des Artenschutzes

In Bezug auf das Artenschutzrecht ist angesichts des bestehenden Gehölz- und Baumbestands nicht auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote. Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Die Erfassung der artenschutzrechtlich relevanten Arten im Bereich des Plangebietes erfolgte im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung) aus dem Jahr 2021 und eine ergänzende Erhebung des Artenbestands in Hinblick auf Gehölzbestände (Juni 2022). Die Ergebnisse der Gutachten sind als Anlage beigefügt (siehe Anlage zur Begründung). Zusammenfassend ergeben sich aus den Gutachten keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Belange, die der Planung grundlegend entgegenstehen würden. Dennoch werden artenschutzrechtliche vorgezogene Ausgleichs- (CEF-Maßnahmen) und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt und in dem parallel aufzustellenden Durchführungsvertrag gesichert. Mit Umsetzung dieser Maßnahmen ist gewährleistet, dass im Falle der Zerstörung von einzelnen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer

Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, angesichts der vorhandenen Grünstrukturen im Umfeld des Planungsgebietes auszuschließen. Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

8. Begründung der Festsetzungen (§ 12 i.V.m. § 9 BauGB)

8.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet:

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Wissenschafts- und Forschungseinrichtung

Zulässig sind:

- 1. Wissenschafts-, Büro-, Forschungs-, Labor- und Verwaltungsgebäude,*
- 2. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.*

Begründung:

Das Sonstige Sondergebiet dient dazu das konkrete Vorhaben und den Wissenschafts- und Forschungsstandort zu erweitern und zu gewährleisten. Die zulässigen Nutzungen sind abschließend festgesetzt, um das konkrete Vorhaben zu sichern.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Gebäudehöhen werden durch die Oberkante der Attiken definiert. Alle Angaben sind absolute Maße in Metern bezogen auf Normalnull (NN).

Eine Überschreitung der Oberkante baulicher Anlagen ist in folgendem Umfang zulässig:

- Einzelne technische und für die Wartung erforderliche Elemente sind zulässig. Die technischen Elemente sind mindestens, um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abzurücken.*
- Photovoltaikanlagen, Solarmodule und deren Aufbauten bis zu maximal 1,0 m Höhe. Diese Anlagen sind von der Außenwand um mindestens 1,0 m abzurücken.*

Die zulässige Grundfläche (GR) für die bauliche Anlage beträgt maximal 3.900 m².

Begründung:

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird in zwei Hochpunkte mit 30,5 m über Bezugspunkt und einer maximalen Höhe von 26,5 m für die restlichen Dachflächen über Bezugspunkt festgesetzt. Die Vorhabenplanung weist gemäß der Planung des Vorhabenträgers (siehe Anlage) exakt diese Werte aus.

Zudem wird für das Sonstige Sondergebiet im Bereich des Plangebietes eine maximal zulässige Grundfläche von 3.900 m² entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt, um das konkrete Vorhaben an die stadträumliche Situation angepasst zu ermöglichen.

8.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

In den Obergeschossen sind Überschreitungen der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,0m zulässig.

Im Bereich der Untergeschosse sind Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien zulässig.

Begründung:

Die mittels Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche bildet für dieses Vorhaben und im Gesamtkontext ein Nutzungsmaß ab, welches sich an den bestehenden wissenschaftlichen Einrichtungen „im Neuenheimer Feld“ orientiert und Richtung Ost und West den städtebaulich definierten Rahmen auch für zukünftige Vorhaben aufnimmt. Die Baugrenzen Richtung Süd und Nord orientieren sich an den jeweiligen Baufluchten der westlich des Plangebietes liegenden Bestandsgebäude.

Die Festsetzung der Baufluchten mittels des Ansatzes der Baulinien dient der der städtebaulichen Sicherung einer einheitlichen Bauflucht entlang der Berliner Straße Richtung Norden und Süden über das Plangebiet hinaus sowie der Aufnahme der nördlichen Flucht des Radioonkologischen Forschungs- und Entwicklungszentrums.

Die differenzierte Zulassung gewisser Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien über die Geschossebenen ergibt sich aus den Anforderungen der Vorhabenplanung und den dabei vorgesehenen Vor- und Rücksprüngen der Gebäudefassade.

8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

Andienungsflächen sowie Flächen für Kurzzeitparker sind ausschließlich im Bereich der Straße „Im Neuenheimer Feld“ zulässig.

Begründung:

Im Sinne der weitgehenden Freihaltung der Grundstücksfreifläche von Kraftfahrzeugen und den von ihnen ausgehenden Emissionen sind oberirdische Stellplätze und Garagen ausgeschlossen.

Da die Erschließung des Vorhabens aus verkehrlichen Gründen nur über die Straße „Im Neuenheimer Feld“ erfolgen kann beschränken sich die Andienungsflächen auf die Westseite des Gebäudes. Die Flächen in Richtung der Berliner Straße dienen der Erschließung und dem Aufenthalt für Passanten bzw.

Besucher und werden freiraumplanerisch angemessen zum öffentlichen Raum hin gestaltet.

8.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden zeichnerisch als öffentliche Straßenverkehrsflächen zur Sicherung der Erschließungsfunktion aufgenommen und festgesetzt.

8.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutzmaßnahmen

Beschränkung der Rodungszeit:

Die Rodung sowie der Rückschnitt von Gehölzen hat außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29 Februar - zu erfolgen (gilt auch für den Rückschnitt aller im Gebiet anzupflanzenden Bäume). Dies umfasst ausdrücklich auch die Rodung kleinflächiger Gehölze und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragenden Ästen.

Gehölzbrütende Vogelarten (CEF-Maßnahme):

Auf dem Flurstück Nr. 5932 (Im Neuenheimer Feld Nr. 280) sind zusammenhängend mindestens drei 10 m lange und 2 m breite Hecken zu pflanzen. Die Hecken sind auf einer Höhe von mindestens 2,0 m als Freibrüterhabitate zu halten und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind ausschließlich standortheimische, schnittverträgliche Straucharten zu verwenden. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen.

Gebäudebrütende Vogelarten (CEF-Maßnahme):

Auf dem Flurstück Nr. 5932 sind an dem Gebäude (Im Neuenheimer Feld Nr. 242) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die nachfolgende Anzahl an Nisthilfen aufzuhängen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen.

Mauerseglerkästen für Haussperlinge:

- 2 Stück.

Vogelschutzglas:

Die Glasflächen des geplanten Gebäudes müssen mit vogelschlagsicherem Glas oder mit anderen vergleichbaren Maßnahmen, die Vogelschlag vermeiden, ausgeführt werden.

Insektenschutz:

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.

Begründung:

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, werden die empfohlenen fachgutachterlichen Maßnahmen in der Planung berücksichtigt. Zudem dienen die Maßnahmen den geschützten (und nicht geschützten) wildlebenden Tieren, um möglichst günstige Lebensraumbedingungen auch innerhalb des Stadtgebietes zu gewährleisten.

8.7 Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf mindestens 30 % der Dachfläche sind Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Photovoltaikmodule können in aufgeständerter Bauweise auch über begrünten Dachflächen errichtet werden.

Begründung:

Für die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende und zur Förderung der umweltschonenden Energieversorgung wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf mindestens 30 % der Dachfläche für das Plangebiet festgesetzt. Damit sind die bei diesem Vorhaben für Photovoltaikanlagen geeigneten Dachflächen maximal belegt. Die Photovoltaikmodule können in aufgeständerter Bauweise auch über begrünten Dachflächen errichtet werden, um auch der Forderung von Dachbegrünung Rechnung tragen zu können. In der Kombination mit Dachbegrünung entspricht der Flächenanteil den Vorgaben der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – (PVPf-VO) Baden-Württemberg vom 11. Oktober 2021.

8.8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

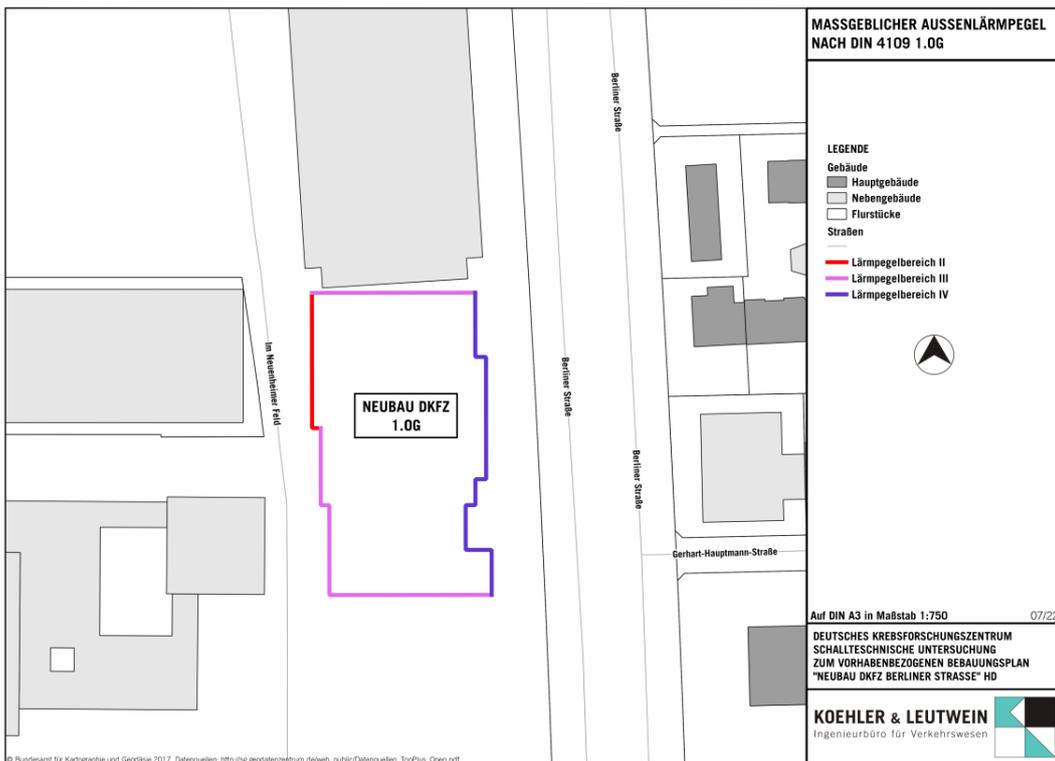
Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden sind für Außenbauteile und Aufenthaltsräume unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-7) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach den der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2 in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Grundlage hierzu sind die in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 einander wie folgt zugeordnet sind:

Tabelle 7 – Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume ^a und Ähnliches
			$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils dB		
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50

^a An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
^b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.



*(Zusätzlicher Verweis auf Anlage 3 zur Begründung und darin enthaltenen Anlagen 5.1 bis 5.1-4)
 Eine Abweichung von dieser Festsetzung kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn zum Zeitpunkt der Bauvorlagen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.*

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Ab Lärmpegelbereich IV sind für Räume mit Aufenthaltsnutzung schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die das Beibehaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes garantieren.

Begründung:

Da aktive Schallschutzmaßnahmen an den Emissionsquellen nicht als städtebaulich sinnvoll erachtet werden, wird aufgrund der Geräuscheinwirkungen und den daraus resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Beurteilungszeitraum Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) und Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse eine Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräume entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderung (DIN 4109-1: 2016-7) erforderlich. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnlich schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-2: 2016-07 sowie für Büroräume und ähnlich schutzbedürftige Räume nach DIN 4109- 2: 2016-07, in denen im Beurteilungszeitraum Nacht keinesfalls geschlafen wird, wird der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag zugrunde gelegt. Würde der maßgebliche Außenlärmpegel der Nacht in Ansatz gebracht, würde der bauliche Schallschutz für den ungestörten Schlaf in der Nacht ausgelegt, ohne dass hierfür eine fachliche Notwendigkeit gegeben ist. Bei den baulichen Schallschutzmaßnahmen handelt es sich um eine entsprechende Luftschalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume, insbesondere der Fenster aber auch der Wände, Dächer, Rollladenkästen usw.

Zudem werden innerhalb des Geltungsbereichs in Teilbereichen der künftigen Bebauung die Gebietsabhängigen Orientierungswerte überschritten. Zur Gewährleistung des Schutzziels des ungestörten Arbeitens im inneren des zukünftigen Gebäudes wird als Schallschutzmaßnahme empfohlen, für alle schutzbedürftigen Räume eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren. Hierdurch wird den künftigen Angestellten ermöglicht, ungestört bei geschlossenen Fenstern und damit ruhigem Innenraum sowie ausreichender Belüftung arbeiten zu können.

Die im Schallgutachten hierzu vorgeschlagenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

8.9 Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Baumpflanzungen

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche sind mindestens vier Laubbäume als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleicher Art zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm. Bäume mit säulen-, kugel- und spalierförmig ausgebildeten Kronen sind unzulässig. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind.

12 m³ durchwurzelbares Baumsubstrat mit einer Tiefe von 1,50 m gemäß FLL (Forschungsgesellschaft- Landschaftsentwicklung- Landschaftsbau e.V.) bereitzustellen. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist jeweils eine mind. 8 m² große offene Baumscheibe vorzusehen. Die Baumscheiben sind durch Begrenzungssteine oder vergleichbare Schutzmaßnahmen vor dem Befahren zu sichern.

Auf dem Flurstück Nr. 13434/1 (Im Neuenheimer Feld Nr. 580) und Flurstück Nr. 5932 (zwischen dem Gebäude Im Neuenheimer Feld Nr. 242 und Nr. 243) sind jeweils drei Laubbäume als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleicher Art zu ersetzen. Auf dem Flurstück Nr. 5932/39 (Im Neuenheimer Feld Nr. 223) sind zwei Laubbäume als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleicher Art zu ersetzen. Die Bäume sind jeweils in folgender Mindestqualität zu pflanzen: hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm. Bäume mit säulen-, kugel- und spalierförmig ausgebildeten Kronen sind unzulässig. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 12 m³ durchwurzelbares Baumsubstrat mit einer Tiefe von 1,50 m gemäß FLL (Forschungsgesellschaft- Landschaftsentwicklung- Landschaftsbau e.V.) bereitzustellen. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist jeweils eine mind. 8 m² große offene Baumscheibe vorzusehen. Die Baumscheiben sind durch Begrenzungssteine oder vergleichbare Schutzmaßnahmen vor dem Befahren zu sichern.

Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume zum Erhalt sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

Dachbegrünung

Die Dachflächen sind zu mind. 60 % zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen im Bereich technischer Aufbauten, Glasdach, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sind bei der Ermittlung der zu begrünenden Flächen nicht zu berücksichtigen. Die Substrathöhe muss durchschnittlich mind. 10 cm betragen. Eine Teilüberdeckung durch Photovoltaikanlagen /Solarmodule ist entsprechend zulässig.

Gebäudebegrünung

Das Gebäude ist gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

Allg. Begrünung

Bei der Auswahl der Baum- und Straucharten müssen standortgerechte, nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden.

Begründung:

Um die wertgebende Durchgrünung des Plangebietes und der Umgebung zu gewährleisten u.a. auch für den Artenschutz bzw. als Artenhilfsmaßnahme, sind innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche mindestens vier Laubbäume und zusätzlich außerhalb des Plangebietes in unmittelbarer Umgebung acht weitere Laubbäume als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleicher Art zu ersetzen.

Die Festsetzung zur Pflanzenauswahl wird getroffen, um den Erhalt und die Beständigkeit der zu pflanzenden und zu erhaltenen Strukturen zu gewährleisten. Die Bevorzugung einheimischer Arten dient unter anderem einer insektenfreundlichen Gestaltung.

Um eine gesunde Entwicklung der Bäume sicherzustellen und eine angemessene Gestaltung des öffentlichen Raums bereits im Pflanzstadium zu sichern, werden Mindestqualitäten und Mindestgrößen der Pflanzgruben festgesetzt.

Mit den Festsetzungen zur Dach- und Gebäudebegrünung wird zur Minderung der ökologischen Defizite des Planungsgebietes ein artenreiches Habitat geschaffen, das Mikroklima verbessert und ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten.

8.10 Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei sind sie in die Struktur der Fassadengestaltung zu integrieren.

Zu der Straße „Im Neuenheimer Feld“ ist eine freistehende Werbeanlage bis zu einer max. Höhe von 4,0 m zulässig.

Eine Hinterleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig.

Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Werbeanlagen in grellen Farben und Ausführungen, die mit amtlichen Verkehrszeichen und Hinweisschildern verwechselt werden können, sind unzulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Attika sind unzulässig.

Begründung:

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit und Art sowie Größe von Werbeanlagen soll innerhalb des Vorhabengebietes einem gewissen Gestaltungsanspruch Rechnung getragen werden. Eine visuelle Dominanz der Werbeanlagen soll vermieden und eine gestalterisch schlüssige Gesamtkonzeption gesichert werden.

Beschränkung der Verwendung von Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen sind unzulässig.

Begründung:

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Stadtbildes sind dem umliegenden baulichen Bestand entsprechend Außenantennen und Satelliten-Emp-

fangsanlagen nicht zugelassen. Visuell störende Elemente auf der Dachlandschaft sollen vermieden und eine gestalterisch schlüssige Gesamtkonzeption gesichert werden.

8.11 Kennzeichnungen

Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

8.12 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen sind nicht erforderlich.

9. Verfahren und Abwägung

9.1 Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 10.11.2021 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am 01.12.2021.

9.2 Offenlagebeschluss

Der Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am xx.xx.2022 gefasst. Die Entwurfsunterlagen wurden gebilligt.

9.3 Behördenbeteiligung und Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Zeitraum zwischen xx.xx.2022 und xx.xx.2023 im Technischen Bürgeramt. Die Planunterlagen wurden im gleichen Zeitraum auch im Internet veröffentlicht. Die Durchführung der Offenlage wurde am xx.xx.2022 im "Stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht. Folgende Äußerungen wurden von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragen:

10. Durchführung und Kosten

10.1 Grundbesitzverhältnisse

Die Flurstücke des Planbereichs befinden sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg. Vorhabenträgerin für die Umsetzung der Maßnahme ist die Stiftung Deutsches Krebsforschungszentrum. Zwischen dem Land Baden-Württemberg und dem Deutschen Krebsforschungszentrum wird ein Überlassungsvertrag geschlossen.

10.2 Bodenordnung

Im Rahmen der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte wird keine Neubildung von Grundstücksflächen erforderlich.

10.3 Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens regelt.

11. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten erstellt:

- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse; Stand: Juli 2022
- Bestands- und Konfliktbewertung; Stand: Juli 2022
- Schalltechnische Untersuchung; Stand: Juli 2022
- Verkehrstechnische Untersuchung; Stand: Juli 2022