

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Bebauungsplan Altstadt „Erweiterung des Universitätscampus Altstadt“

Nr. 61.32.02/31/00

Begründung

Stand: Fassung vom 15.12.2023

(Fassung zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss)

Inhalt

1.	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	4
1.2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.3	Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	5
1.4	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
1.5	Verfahren	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	8
3.	Fachrechtliche Schutzgebiete und Planungsvorgaben	9
3.1	Naturschutz	9
3.2	Wasserschutz	9
3.3	Denkmalschutz	10
3.4	Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg	12
4.	Einordnung in bestehende informelle Planungen und Konzepte	13
4.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	13
4.2	Modell räumlicher Ordnung MRO	13
4.3	Stadtteilrahmenplan Altstadt	14
4.4	Umweltbezogene informelle Planungen und Konzepte	15
4.4.1	Stadtklimagutachten	15
4.4.2	Masterplan 100% Klimaschutz und Klimaschutzaktionsplan	16
4.4.3	Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg	16
4.4.4	Biodiversitätsstrategie Heidelberg 2021	17
5.	Bestandssituation im Plangebiet	17
5.1	Vorhandene bauliche Nutzung im Planungsgebiet	17
5.2	Nutzungsstruktur im Umfeld	18
6.	Beschreibung des Bebauungskonzepts	19
7.	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange	21
7.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	21

7.2	Gestaltung des Ortsbildes	22
7.3	Belange der Ver- und Entsorgung	23
7.4	Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	23
7.5	Barrierefreiheit	24
7.6	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	24
7.7	Belange des Artenschutzes	25
8.	Begründung der Festsetzungen (§ 9 BauGB)	27
8.1	Art der baulichen Nutzung	27
8.2	Maß der baulichen Nutzung	27
8.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	28
8.4	Verkehrsflächen	28
8.5	Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
8.6	Nachrichtliche Übernahmen	29
8.7	Hinweise	29
9.	Verfahren und Abwägung	30
9.1	Aufstellungsbeschluss	30
9.2	Offenlagebeschluss	30
9.3	Satzungsbeschluss	30
10.	Durchführung und Kosten	30
10.1	Grundbesitzverhältnisse	30
10.2	Bodenordnung	30
10.3	Kosten	30

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Südosten der Altstadt, teilweise im Umgriff des bestehenden Bebauungsplans Altstadt „Südtangente – Oberer Fauler Pelz – Bremeneckgasse“, mit Rechtskraft vom 11.04.1968 und umfasst das Flurstück 1224 vollständig sowie teilweise die Flurstücke 994, 1139 und 1227.

Das Gebiet ist begrenzt durch die Straße Unterer Fauler Pelz im Norden, das Flurstück 1225/3 im Osten, die Straße Oberer Fauler Pelz im Süden und die Ket tengasse im Westen. Der Geltungsbereich umfasst das aktuell ungenutzte Areal des ehemaligen Gefängnisses „Fauler Pelz“ sowie Straßenverkehrsflächen und umfasst eine Fläche von insgesamt circa 0,5 Hektar.

Die genaue Lage des Geltungsbereiches ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die ehemalige Außenstelle der Justizvollzugsanstalt Mannheim, genannt „Fauler Pelz“, setzt sich aus zwei in Erscheinung tretenden Gebäudekörpern in der Heidelberger Altstadt zusammen und steht seit der Aufgabe des Gefängnisses 2015 leer. Das Gebäudeensemble wurde als Bezirksstrafgerichtsgefängnis im 19. Jahrhundert errichtet, Anfang des zwanzigsten Jahrhunderts erweitert und erscheint heute in seiner Umgebung, die durch Gebäude der Universität, historische Wohnbebauung sowie Kultur- und Gastronomieeinrichtungen geprägt wird, als ein nicht integrierter Fremdkörper.

Die nahezu über die gesamte Altstadt verteilten Einrichtungen der Universität tragen zur Vielfalt und Anziehungskraft der historischen Innenstadt bei. Sie sind ein wichtiger Bestandteil der charakteristischen Nutzungsmischung der Altstadt an und prägen in ihrer Konzentration rund um den Universitätsplatz das Umfeld wesentlich mit.

Eine Nachnutzung des „Faulen Pelzes“ als Erweiterung des Universitätsstandorts Altstadt liegt aufgrund der räumlichen Nähe zu den zentralen Einrichtungen der Universität und der bestehenden zusätzlichen Raumbedarfe der Universität nahe. Sie bietet darüber hinaus die Chance einer Öffnung des sich zum Umfeld abweisend zeigenden, derzeit nicht zugänglichen baulichen Ensembles.

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Nachnutzung des leerstehenden Kulturdenkmals geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Nachnutzung sichergestellt werden. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, das Plangebiet als Ergänzung des Universitätscampus Altstadt zu entwickeln und Einrichtungen und Anlagen für alle Bereiche von Forschung und Lehre bis hin zu wissenschaftsaffinen Wohnnutzungen zu ermöglichen.

1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

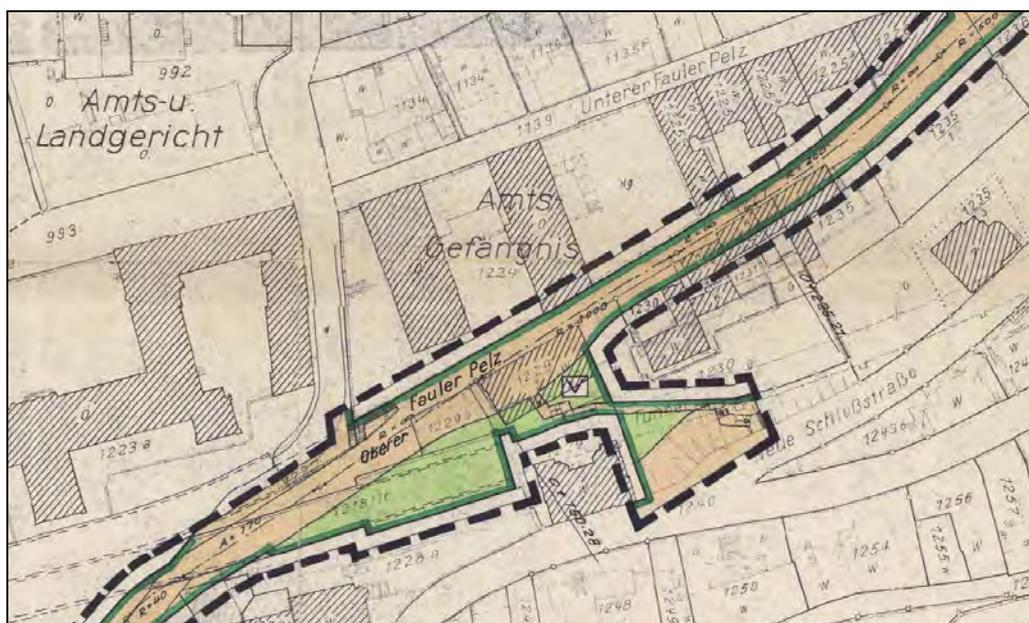
Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt teilweise im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans Altstadt „Südtangente – Oberer Fauler Pelz – Bremeneckgasse“, mit Rechtskraft vom 11.04.1968. Die Straße Oberer Fauler Pelz ist in diesem als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der bestehende Bebauungsplan verliert mit Rechtskraft der Änderung für den betroffenen Geltungsbereich seine Gültigkeit.



Auszug aus dem Bebauungsplan Altstadt „Südtangente – Oberer Fauler Pelz – Bre-meneckgasse“

Die weiteren Flächen befinden sich nicht im Umgriff eines rechtskräftigen Bebauungsplans und sind planungsrechtlich derzeit als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Der unbeplante Innenbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs einer Satzung zum Verbot von Spielhallen in der Altstadt. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Altstadt steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht gemäß §25 BauGB zu.

Das Plangebiet liegt vollständig im Umgriff der Gesamtanlagenschutzsatzung (GASS) „Alt Heidelberg“, gemäß Paragraph 19 Denkmalschutzgesetz. Gegenstand der Gesamtanlagenschutzsatzung ist es, das vorhandene Erscheinungsbild der Altstadt mit den umgebenden Hanglagen und dem Neckar zu schützen. Der Schutz umfasst das nach außen wirkende Bild der Altstadt, wie es sich dem Betrachter von den Hängen des Neckartales bietet, und das innere Bild der durch die historische Bebauung geprägten Straßen und Plätze, sowie die Sichtbeziehung von der Altstadt auf die Hanglagen.

Mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen befinden sich die Liegenschaften innerhalb des Geltungsbereichs im Eigentum des Landes Baden-Württemberg.

1.5 Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachnutzung und Nachverdichtung und wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen für ein Planverfahren gemäß § 13a BauGB sind gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

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 des § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Das heißt in diesem Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen. Im vorliegenden Verfahren nach § 13a BauGB sind eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese werden durch das Landesentwicklungsprogramm 2002 (LEP) und den Regionalplan (vgl. Kap. 2.2) definiert.

Gemäß LEP ist Heidelberg Bestandteil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar und ein Oberzentrum. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln. Weiterhin ist ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten bereitzuhalten.

Des Weiteren sind gemäß LEP 2002 unter anderem die folgenden Ziele relevant:

- „Oberzentren sind als Standorte großstädtischer Prägung mit einem Angebot an hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen, Dienstleistungen und Arbeitsplätzen zur Deckung des höheren spezialisierten Bedarfs Schwerpunkte von regionaler, häufig auch überregionaler Bedeutung.“
- „Oberzentren sollen als Standorte großstädtischer Prägung die Versorgung eines Verflechtungsbereichs von mehreren hunderttausend Einwohnern (in der Regel die Region) mit hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen gewährleisten.“
- „Die Leistungsfähigkeit der Hochschulen und anderer Lehr- und Forschungseinrichtungen ist unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Gliederung sowie fachlicher und regionaler Schwerpunkte auszubauen.“
- „Einrichtungen der Bildung und Ausbildung sowie der Fort- und Weiterbildung sind wesentliche Bestandteile Zentraler Orte. Sie kennzeichnen nicht nur die zentralörtliche Funktion, sondern sind vielfach geradezu Teile ihrer Identität.“

Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des LEP.

2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Gemeindebezogene Vorgaben

Der im September 2014 genehmigte Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 weist der Stadt Heidelberg die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums zu.

Die Oberzentren sind als Versorgungszentren großstädtischer Prägung weiterzuentwickeln. Sie haben die Aufgabe, die gesamte Region mit hochqualifizierten Leistungen im sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich zu versorgen. Dabei sind eine räumlich-funktionale Arbeitsteilung und Kooperation zwischen ihnen zur bestmöglichen Versorgung der Bevölkerung des Gesamttraumes anzustreben. Die Vernetzung von Politik, Wirtschaft und Wissenschaft ist wichtig für eine enge und partnerschaftliche Zusammenarbeit.

Flächenbezogene Vorgaben

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt und liegt auf der Grenze zum „Zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte“. Da die Weiterentwicklung des Universitätscampus Altstadt mit Einrichtungen und Anlagen für Forschung und Lehre bis hin zu wissenschaftsaffinen Wohnnutzungen der grundsätzlichen Zielsetzung der Regionalplanung nicht widerspricht, fügt sich die Planung in die Flächenausweisung des einheitlichen Regionalplans ein.

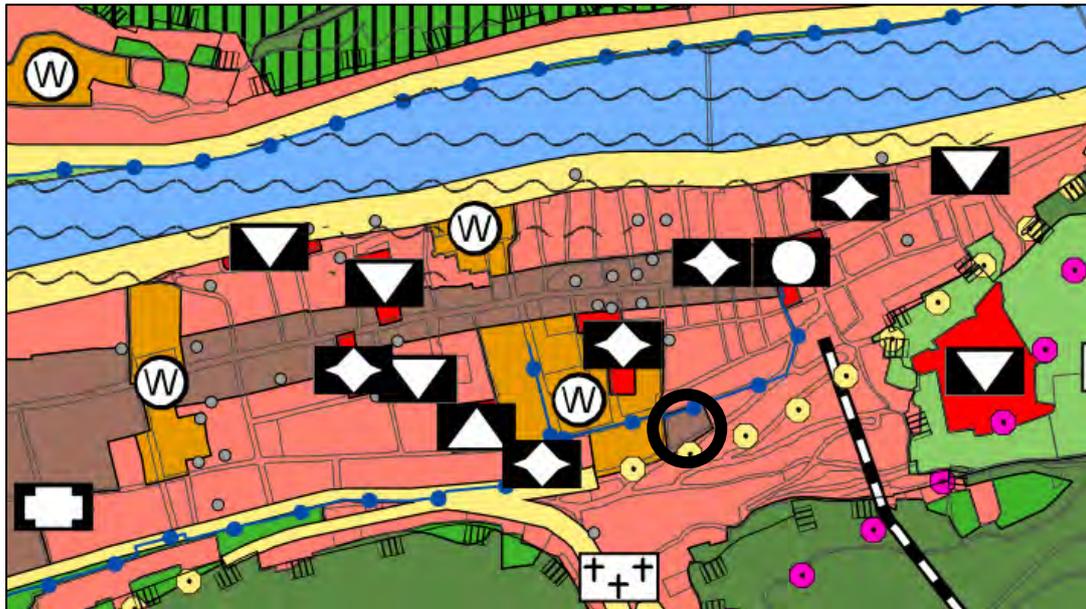


Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Rhein-Neckar 2020

2.3 Flächennutzungsplan

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

In der am 07.07.2020 wirksam gewordenen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche des Bebauungsplans als Gemischte Baufläche dargestellt, durch die im Norden eine Infrastrukturleitung verläuft.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

Die Ausweisung als gemischte Baufläche steht der Planung nicht entgegen. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden, um die Fläche entsprechend der universitären Nutzung als Flächen für Wissenschaftliche Einrichtungen darzustellen.

3. Fachrechtliche Schutzgebiete und Planungsvorgaben

3.1 Naturschutz

Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 20-30 bzw. § 33 BNatSchG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des Naturparks „Neckartal-Odenwald“, jedoch nicht innerhalb eines Landschafts- oder Naturschutzgebietes.

Schutzgebiete und -objekte (gem. §§ 31-36 BNatSchG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt keine NATURA 2000-Schutzgebiete (Vogelschutz- bzw. FFH-Gebiete)

3.2 Wasserschutz

Das Gebiet befindet sich nicht innerhalb eines durch Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebiets.

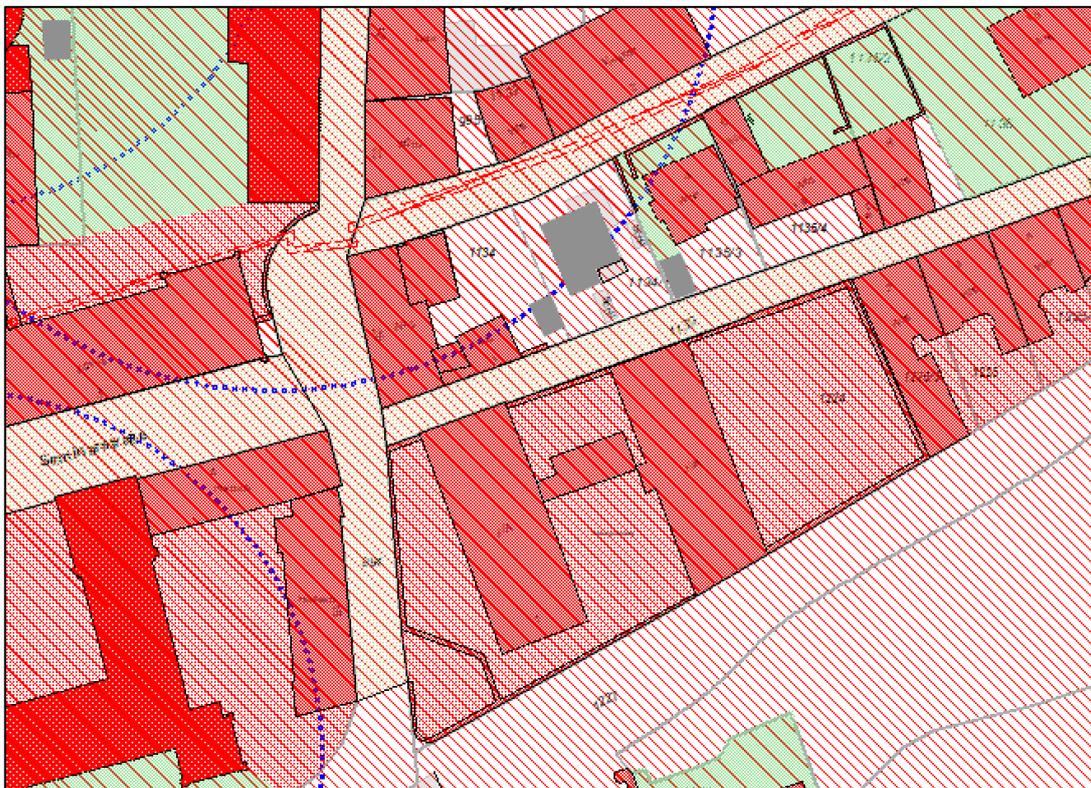
Insbesondere im hangseitigen Straßenabschnitt sind nach den Starkregengefahrenkarten der Stadt Heidelberg größere Abflüsse zu erwarten. Bei der Gestaltung der Straßen und angrenzender Anlagen sollte die berücksichtigt werden.

3.3 Denkmalschutz

Das Gebäudeensemble befindet sich im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Bereichs „Alt Heidelberg“ als Gesamtanlage gemäß Paragraph 19 Denkmalschutzgesetz. Gegenstand der Gesamtanlagenschutzsatzung ist es, das vorhandene Erscheinungsbild der Altstadt mit den umgebenden Hanglagen und dem Neckar zu schützen. Der Schutz umfasst das nach außen wirkende Bild der Altstadt, wie es sich dem Betrachter von den Hängen des Neckartales bietet, und das innere Bild der durch die historische Bebauung geprägten Straßen und Plätze, sowie die Sichtbeziehung von der Altstadt auf die Hanglagen.

Zudem stehen sowohl die Gebäude als auch die Frei- und Hofflächen mit Einfriedungen als Kulturdenkmal gemäß Paragraph 2 Denkmalschutzgesetz unter Denkmalschutz.

Das ältere der beiden Gebäude wurde 1847/1848 als Bezirksstrafgerichtsgefängnis erbaut. Architekt dieses dreigeschossigen Gebäudes mit einem flachen Walmdach war Ludwig Lendorff. Geprägt wird das Ensemble vor allem durch die Ausgestaltung mit roten Sandsteinquadern und hohen Hangstützmauern. Hierdurch kommt auch der festungsartige Charakter im Stil der italienischen Frührenaissance zustande. 1911 erfolgte östlich anschließend, parallel zum Bestand, die Ergänzung eines zweiten Gebäudekörpers. Dieser wurde viergeschossig, ebenfalls mit rotem Sandstein und flachem Walmdach, ausgebildet.



Auszug aus dem Denkmalkataster der Stadt Heidelberg

Nicht nur der historische Wert im Kontext des humanen Strafvollzugs in Baden ist hoch, sondern auch die äußere Gestaltung ist schützenswert. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass auch die Raumstrukturen und die ortsfeste Innenausstattung Denkmaleigenschaft besitzen.

Archäologische Kulturdenkmäler sind nicht bekannt, jedoch wird darauf hingewiesen, dass sich an der Stelle ein ehemaliges Gerberviertel befand.

Die unter Denkmalschutz stehenden Hauptgebäude sowie ein Großteil der Maueranlagen sollen erhalten bleiben, um den grundlegenden Charakter sowie das äußere Erscheinungsbild zu wahren. Ergänzungs- und Umbauten sowie sonstige Eingriffe in die bauliche Substanz unterliegen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörden.

Die notwendigen Eingriffe werden möglichst behutsam und in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden erfolgen.

Das Landesamt für Denkmalpflege nimmt im Rahmen der Beteiligung der Behörden wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Im Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal Oberer Fauler Pelz 1: Amtsgefängnis mit Gebäuden, Höfen und Einfriedung, aus roten Sandsteinquadern gefügtes Gebäude über hohen Hangstützmauern 1847/1848 von Ludwig Lendorff im Charakterfortifikatorischer Bauten der italienischen Frührenaissance erbaut, 1911 Erweiterungsbau im Osten; symmetrische, dreizehnachsige Westfront des dreigeschossigen Altbaus mit Segmentbogenportal unter Dreiecksgiebel, viergeschossiger Erweiterungsbau.

Die in der beiliegenden Begründung auf S. 17 ff. als Konzept geplante Universitäts-Nutzung wurde bereits im grobem Rahmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Grundsätzlich bestehen zum Planvorhaben keine Bedenken, es wird jedoch auf die notwendigen weiteren Schritte in einem denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren hingewiesen.

Archäologische Denkmalpflege:

Durch die Planungen ist in Heidelberg ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 und ein Prüffall gem. DSchG BW betroffen:

- Neuzeitliches Jesuitenkolleg und Jesuitenkirche (Listen Nr. MA 29, ADAB ID 99711736, siehe Anlage Archäologie)
- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Schloßberg, sogenannte Schlossfreiheit (Listen Nr. MA 4, ADAB ID 104673632, siehe Anlage Archäologie)

Im Gebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Spuren aus den frühen Siedlungsphasen der Stadt (KD nach § 2DSchG) zu rechnen. Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§8 DSchG).

Bauvorhaben im Planungsgebiet kann seitens der Archäologischen Denkmalpflege ggf. nur unter der Auflage bauvorgefordernder archäologischer Ausgrabungen zugestimmt werden. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann.

Die Kostentragungspflicht für die genannten Maßnahmen liegt beim Bauherren (§ 6.2 DSchG). Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der jeweiligen Erschließungsmaßnahme Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter <http://www.denkmalpflegebw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>.

Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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“.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist kein Baumbestand vorhanden, welcher unter die Baumschutzsatzung fällt.

4. Einordnung in bestehende informelle Planungen und Konzepte

4.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

Der STEP zeigt die für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren maßgebenden Leitziele auf. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen relevant:

- *Die Universität als wichtige Partnerin / Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen*

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans kann die Universität Heidelbergs kulturelles, geistiges und soziales Leben in Zukunft noch stärker in der Altstadt, im Zentrum der Stadt Heidelberg verankert werden. Eine ermöglichte Erweiterung der Universität trägt zur Sicherung der Stadt als Wissenschaftsstadt bei.

- *Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken*

Die für die Altstadt charakteristische Nutzungsmischung, deren prägender Bestandteil auch zentrale universitäre Einrichtungen sind, soll mit dem Bebauungsplan gestärkt werden. Die Integration universitärer Nutzungen trägt wesentlich zu einer lebendigen Nutzungsmischung der Altstadt bei.

- *Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung / Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen*

Es handelt sich um ein leerstehendes Areal, welches im Zuge einer Nachnutzung effizienter genutzt werden soll. Eine unnötige Flächeninanspruchnahme soll vermieden werden.

Die vorliegende Planung fügt sich in die Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans ein.

4.2 Modell räumlicher Ordnung MRO

Das Modell räumlicher Ordnung (MRO) aus dem Jahr 2000 konkretisiert den STEP und zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Planungspotentiale auf. „Dem Modell liegt die Leitidee aus dem STEP zugrunde, mit Bauland sorgsam umzugehen und vor allem Innenentwicklungspotentiale zu aktivieren“ (Stadt Heidelberg 2000, S. IV). Die Fläche wird im MRO hinsichtlich der Siedlungsstruktur derzeit als Gebiet für den Gemeinbedarf dargestellt.

Als Leitsätze des MRO werden unter anderem formuliert:

- Die Standortvorteile der Wissenschaftsstadt sind auszubauen. Es sollte eine enge Kooperation mit der Universität angestrebt werden. Das Zusammenwirken von Wissenschaft und Wirtschaft ist zu fördern.
- Der Flächenverbrauch ist zu reduzieren. Untergenutzte und unter Lagerwert genutzte Flächen sind künftig verstärkt zu aktivieren. Flächenrecycling wird angestrebt.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des MRO. Das Modell räumlicher Ordnung wird derzeit fortgeschrieben; für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine der Planung entgegenstehenden Zielformulierungen geplant.

4.3 Stadtteilrahmenplan Altstadt

Der Stadtteilrahmenplan Altstadt besteht aus einem Teil I (Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung) aus dem Jahr 1996 sowie dem Teil II (Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge) aus dem Jahr 2006. Er ist die Beurteilungsgrundlage für die künftige räumliche und strukturelle Entwicklung der Altstadt und zeigt sowohl Entwicklungspotentiale als auch -grenzen auf.

Ein wichtiger Punkt im Stadtteilrahmenplan Altstadt ist die Zielsetzung, den weitgehend erhaltenen Altbaubestand und das historische Ortsbild zu wahren sowie das Gesamtbild der Altstadt dauerhaft zu sichern. Die bauliche Entwicklung der Altstadt wird als abgeschlossen angesehen, weshalb im Stadtteilrahmenplan vor allem auf die Potentiale in Sanierungs- und Umbaumaßnahmen im Bestand hingewiesen wird.

Als weiteres Ziel ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der Wohnnutzung in der Altstadt formuliert. Insbesondere geht von Studierenden eine hohe Nachfrage aus.

Zum urbanen Charakter der Altstadt trägt unter anderem die vorhandene Nutzungsmischung bei, zu welcher auch die universitäre Nutzung maßgeblich beiträgt. Im Stadtteilrahmenplan ist die Bedeutung der Universität in der Altstadt wie folgt zusammengefasst: „Die Universität Heidelberg ist der größte Arbeitgeber der Altstadt. In der Altstadt sind die geisteswissenschaftlichen Fakultäten und zentrale Einrichtungen angesiedelt. Weitere bedeutsame Forschungseinrichtungen haben ihren Sitz hier. (...) Dieses wissenschaftliche Milieu ist prägend für die Altstadt. Sie spielt eine zentrale Rolle in der vielfältigen Heidelberger Wissenschaftslandschaft“. Diese urbane Funktionsmischung und die Altstadt als Wissenschaftsstandort soll gesichert und weiterentwickelt werden.

Die mittlerweile erfolgte Aufgabe der Strafvollzugsanstalt „Fauler Pelz“ wurde bereits als ein konkretes städtebauliches Ziel im Stadtteilrahmenplan formuliert.

Die vorliegende Planung entspricht den Darstellungen und Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplans.

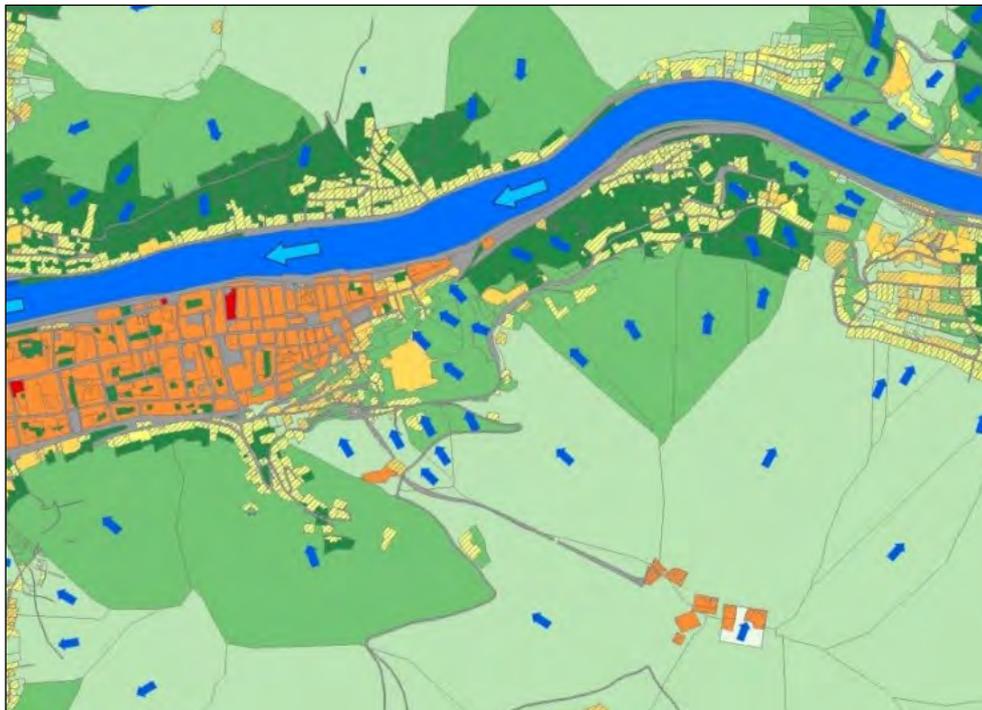
4.4 Umweltbezogene informelle Planungen und Konzepte

4.4.1 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 andererseits (Ausgleichsräume).

Das Areal des ehemaligen Gefängnisses hat laut dem Stadtklimagutachten folgende Eigenschaften:

- Das Gebäudeensemble befindet sich im Klimatop Stadtrandklima.
- Das Planungsgebiet ist Teil des Wirkungsraums A-W1, der die Fläche der Altstadt umfasst.
- Die betrachteten sowie die umliegenden Siedlungsstrukturen weisen eine weniger günstige bioklimatische Situation auf.



Auszug aus dem Stadtklimagutachten, Quelle: GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Ökoplane

Laut Gutachten wird die Verbesserung vorhandener Durchlüftungswege, keine weitere Verdichtung und Versiegelung, Entsiegelung und Begrünung von Höfen, Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung und die Stadtbaumbestandserweiterung empfohlen.

Der Bebauungsplan ermöglicht bauliche Ergänzungen, jedoch wird durch die Begrenzung der Grundfläche und die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen gegenüber dem heutigen Bestand eine Aufwertung gesichert.

4.4.2 Masterplan 100% Klimaschutz und Klimaschutzaktionsplan

Der Masterplan 100% Klimaschutz ist ein Handlungskonzept, das konkrete Strategien und Klimaschutzmaßnahmen für Heidelberg festlegt, um Klimaneutralität zu erreichen. Mit der Vorlage 0223/2022/BV und der Teilnahme an der EU-Mission „Klimaneutrale und intelligente Städte“ wurde das Masterplan-Ziel zur Klimaneutralität auf das Jahr 2040 für die Gesamtstadt, mit weitest gehender Klimaneutralität in der Stadtverwaltung bis 2023, vorgezogen. Die Stadt Heidelberg verpflichtet sich im Sinne ihrer Teilnahme an der EU-Mission „klimaneutrale und intelligente Städte“ in allen Handlungsfeldern konsequent auf das Ziel einer Klimaneutralität bis 2030 hinzuarbeiten und dem Klimaschutz Vorrang einzuräumen.

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.

Darüber hinaus findet hinsichtlich des Einsatzes erneuerbarer Energien die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung Baden-Württembergs Anwendung. Gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. [Über die möglichen Kombinationsmöglichkeiten von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen berät das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie.](#)

4.4.3 Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg

Im Leitfaden „Heidelberger Dach(g)arten - Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ sind die Anforderungen an die Substratstärke, den Substrataufbau und die zu verwendenden Pflanzen und das Saatgut, die bei einer Dachflächenbegrünung zu beachten sind, zusammenfassend vorgegeben. Weiterhin sind die Anforderungen, die bei einer Nutzung von begrüntem Dachflächen durch Solaranlagen zu beachten sind, benannt.

4.4.4 Biodiversitätsstrategie Heidelberg 2021

Mit der Heidelberger Biodiversitätsstrategie aus dem Jahr 2021 kommt die Stadt dem Erfordernis der Aufstellung von Biodiversitätsstrategien durch Bund, Länder und Kommunen nach, die durch die Unterzeichnung des Übereinkommens über die biologische Vielfalt durch die Bundesrepublik Deutschland im Jahr 1992 geschaffen wurde.

Diese Strategien dienen dem Zweck, die Vielfalt der Arten, die genetische Vielfalt innerhalb der Arten sowie die Vielfalt der Lebensräume, in denen diese Arten leben, zu sichern und zu fördern.

Die Heidelberger Biodiversitätsstrategie besteht aus sieben Eckpunkten mit den für das Stadtgebiet relevanten biodiversitätsfördernden Schwerpunkten sowie 15 strategischen Kernzielen, die weitere Ziele und Maßnahmen enthalten.

Spezieller Artenschutz und Biotope

Das Plangebiet liegt in keinem Schwerpunktbereich des Artenschutzplans.

Die Zielartengruppe Fledermäuse sowie die Zielart Mauersegler können potenziell betroffen sein. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden durchgeführt. Maßnahmen zum Animal Aided Design werden geprüft.

Städtische Grünflächen und Stadtentwicklung

Die Planung steht dem Kernziel „Förderung von urbanem Grün durch Verankerung wichtiger Konzepte zum Erhalt der biologischen Vielfalt innerhalb der Stadtplanung“ nicht entgegen.

Das Plangebiet berührt keine weiteren Eckpunkte oder Kernziele der Biodiversitätsstrategie.

Vor Sanierungsarbeiten an den Außenfassaden und Dächern der Bestandsgebäude ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

5. Bestandssituation im Plangebiet

5.1 Vorhandene bauliche Nutzung im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst den ehemaligen Gefängniskomplex „Fauler Pelz“ und Teile der umliegenden Straßenräume Oberer Fauler Pelz, Unterer Fauler Pelz und Kettengasse. Das Areal des ehemaligen Gefängnisses steht leer und kann derzeit nur im Rahmen von Führungen betreten werden. Der Eingang erfolgt über ein Eingangstor in der Kettengasse.

Die ehemalige Außenstelle der Justizvollzugsanstalt Mannheim besteht aus zwei parallel stehenden Hauptgebäuden, die in Nord-Süd Richtung orientiert und mit einem Zwischenbau miteinander verbunden sind. Beide Gebäude weisen eine Fassadengestaltung mit rotem Sandstein auf. Fenster sind durch Gitterstäbe gesichert.

Während das westliche der beiden Gebäude dreigeschossig und mit einem flachen Walmdach ausgebildet ist, weist das östliche der beiden Gebäude vier Geschosse, mit einem flachen Walmdach und Gauben auf.

Da die Nord-Süd orientierten Gebäude jeweils bis an die Grundstücksgrenzen heranreichen, entsteht innerhalb des Areals eine Abfolge von Höfen. Zur Ketten-gasse hin wird eine Art Vorhof ausgebildet, welcher die Eingangssituation darstellt. Zwischen den beiden Gebäudekörpern bestehen, durch den Verbindungs-bau getrennt, zwei weitgehend versiegelte Höfe. Der östliche Hof, in Form einer Rasenfläche, ist der größte. Begrenzt wird dieser von der östlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung, welche auf der gesamten Breite des Hofes durch eine Brandwand in Erscheinung tritt.

Die hohen Hangstützmauern, welche das Areal des ehemaligen Gefängnisses vollständig umfassen, sind ebenfalls in rotem Sandstein ausgebildet und größtenteils mit Stacheldraht gesichert. Durch die topographischen Gegebenheiten wirkt die südliche Mauer innerhalb des Geländes höher als von außen, die nördliche und westliche Umfassungsmauer erweckt nach außen einen abweisenden Eindruck. Historische Öffnungen in den Mauern sind verschlossen. Die Tür- bzw. Torbögen jedoch noch ablesbar. Durch die Hanglage liegt die Straße Oberer Fauler Pelz höher als die Straße Unterer Fauler Pelz und die Ketten-gasse. Über eine Treppe im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs kann dieser Höhensprung überwunden werden.

Sowohl innerhalb des ehemaligen Gefängnis-Areals, als auch in den Straßenzügen sind keine Baumstandorte vorhanden. Lediglich innerhalb des begrünten Hofes sind niedrige Vegetationsstrukturen vorhanden.

Die Straßen im Geltungsbereich werden von Fußgängern, Radfahrern, Autofahrern und dem ÖPNV genutzt und sind Einbahnstraßen. Außerdem wird in allen umliegenden Straßen parallel im Straßenraum geparkt. Die Bushaltestelle „Oberer Fauler Pelz“ befindet sich auf der gleichnamigen Straße im Gebiet des Bebauungsplans. Hier fahren aktuell die Linien 20 und 33.

5.2 Nutzungsstruktur im Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Altstadt Heidelberg und ist im weiteren Umfeld von gemischt genutzten Strukturen mit Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen, Verwaltung und wissenschaftlichen Einrichtungen umgeben. Diese vorhandene Nutzungsmischung trägt maßgeblich zum lebendigen Charakter der Altstadt bei.

Im Norden des Plangebiets sind vorrangig drei- bis viergeschossige Blockrandbebauungen mit vorwiegender Wohnnutzung vorzufinden, die in Richtung der Hauptstraße und des Marktplatzes mit Rathaus vermehrt in Mischnutzungen, vor allem in den Erdgeschosszonen, übergehen. In diesem Bereich ist vorwiegend in den Innenhöfen Vegetation vorzufinden.

Im Osten ist in unmittelbarer Nähe des Plangebiets das Dokumentationszentrum deutscher Sinti und Roma sowie die Station „Kornmarkt“ der Bergbahn zu

finden. Die Altstadt geht von einer geschlossenen Bebauung, über eine offenere Bauweise mit mehr Begrünung, in einen Grünbereich über, der wiederum zum Schloss hinaufführt. Insbesondere an den Hängen des Schlossbergs ist vor allem eine Wohnnutzung vorzufinden.

Im Süden ist oberhalb der Straße Oberer Fauler Pelz eine Hangbebauung mit einem Spielplatz und Grünstreifen angesiedelt. Die vorherrschende Wohnbebauung geht in die bewaldeten Hänge des Königsstuhls über.

Die Kettengasse und im Anschluss die wissenschaftlichen Einrichtungen der Universität befinden sich westlich. Gebäude der Universität konzentrieren sich im Umfeld des Universitätsplatzes. Die Jesuitenkirche und der Barockgarten sind nordwestlich des Geltungsbereichs gelegen.

Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von universitären Einrichtungen und Wohnen und in seiner spezifischen Nutzungsstruktur keiner Baugebietskategorie der Baunutzungsverordnung zuzuordnen.

6. Beschreibung des Bebauungskonzepts

Der Universitätsstandort Altstadt soll sich mit der Neuansiedlung bzw. Verlagerung von Einrichtungen und Anlagen für Forschung und Lehre auf dem Areal des „Faulen Pelzes“ weiterentwickeln. Auf Basis eines von der Universität entwickelten Raumprogramms wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt.

Die Machbarkeitsstudie sieht vor, dass die beiden parallel stehenden Gebäudekörper, welche seit der Aufgabe der Nutzung als Gefängnis in 2015 leer stehen, erhalten und für eine universitäre Nutzung umgebaut werden. Der eingeschossige Zwischenbau soll zurückgebaut werden. Es sollen zusammenhängende Hofanlagen entstehen, die eine klare Raumabfolge bilden.

Um die Raumbedarfe der vorgesehenen Einrichtungen unterzubringen, ist geplant, die Bestandsbebauung mit einem Neubau zu ergänzen. Bei einem Anbau an die vorhandene Brandwand des Nachbargrundstücks im Osten kann die Aufnahme der Bauflucht, der Höhe und Dachform ein städtebauliches Einfügen in die Umgebung gewährleisten. Zudem kann die östlich angrenzende Baustruktur hierdurch ergänzt und abgeschlossen werden. Eine weitere bauliche Ergänzung erfolgt durch die Überbauung des östlichen Hofes mit einem eingeschossigen Zwischenbau, welcher durch Oberlichter als Bestandteile der Hof-Gestaltung belichtet werden kann, jedoch aufgrund der topographischen Gegebenheiten räumlich ansonsten nicht in Erscheinung tritt. Die Dachfläche des Zwischenbaus soll als begrünter Hof für die Öffentlichkeit geöffnet werden.



Bebauungsstudie „Fauler Pelz“, Quelle: Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Mannheim – Heidelberg

Die Entwicklung des Areals erfolgt unter Rücksichtnahme auf die denkmalgeschützten Strukturen.

Neben neu entstehenden Aufenthaltsflächen sind außerdem neue Wegeverbindungen geplant.

Durch die gezielte, punktuelle Öffnung der geschützten Maueranlagen können neue Zugangsmöglichkeiten zu den Straßen Oberer und Unterer Fauler Pelz entstehen und eine gewisse Öffnung des Areals erreicht werden. Ein Verbindungsgang ist zur Durchquerung angedacht. Die HAUPTerschließung erfolgt dennoch weiterhin über den westlichen Hof. Darüber hinaus sind unmittelbar am Eingang des Areals Fahrrad-Stellplätze angedacht.

Die Machbarkeitsstudie diente der Prüfung, ob sich das Raumprogramm im städtebaulichen Umfeld stadtbildverträglich und unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte realisieren lässt. Zudem wurde geprüft, wie sich das Ensemble für die Stadtgesellschaft öffnen und Durchwegungen geschaffen werden könnten. Aufgrund der besonderen Situation soll für die Entwicklung eines konkreten, zu realisierenden Entwurfs im nächsten Schritt ein konkurrierendes Planungsverfahren durchgeführt werden, in dem qualifizierte Büros Entwürfe für das Areal erstellen. Ziel dieses Verfahrens ist es, die bestmögliche städtebauliche und architektonische Lösung für die Planungsaufgabe zu finden.

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.

Verkehrsimmissionen

Auf das Planungsgebiet wirken Verkehrsimmissionen der umgebenden Straßen ein, die durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie durch den öffentlichen Nahverkehr verursacht werden. In der zuletzt durchgeführten Lärmkartierung von 2017 durch die Kurz u. Fischer GmbH wurde ein Lärminde­x über 24 Stunden von 55 db ermittelt, welcher von der Straße Oberer Fauler Pelz in das Areal hineinwirkt. Am südlichen Rand der Bestandsbebauung wurden 60 db gemessen. Der nächtliche Lärminde­x des Straßenverkehrs belief sich wiederum auf 50 db, am südlichen Rand der Bebauung.

Die dort gemessenen Werte liegen innerhalb der Orientierungswerte für sonstige, schutzbedürftige Sondergebiete nach der DIN 18005 (Beiblatt 1).

In Abhängigkeit einer konkretisierten Planung können – sofern erforderlich – Lärmschutzmaßnahmen auf der Ebene der Baugenehmigung beauftragt werden, auf bauleitplanerischer Ebene stehen die Verkehrslärmimmissionen der geplanten Nutzung nicht entgegen.



Lärmkartierung 2017 – Lärminde­x Straßen (24h), Quelle GTIS Stadt Heidelberg



Lärmkartierung 2017 – Lärmindex Straßen (Nacht), Quelle GTIS Stadt Heidelberg

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Altlasten bekannt.

Bioklimatische Belastung

Das Stadtklimagutachten kennzeichnet das Plangebiet als Wirkungsraum mit einer „weniger günstigen bioklimatischen Situation“. Mikroklimatische Effekte einer baulichen Nachverdichtung müssen bei der weiteren Planung lokal bewertet werden. Dabei können konzeptabhängige Maßnahmen zur klimaangepassten Gestaltung bzw. Hitzeminderung (wie intensive Begrünung auf Dachflächen, Beschattungsmöglichkeiten und Baumpflanzungen) relevant sein.

7.2 Gestaltung des Ortsbildes

Das Areal des „Faulen Pelzes“ ist derzeit ungenutzt und nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Mit der geplanten Nachnutzung kann das Areal des ehemaligen Gefängnisses geöffnet werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Ergänzung und den Abschluss der östlich angrenzenden Bebauungsstruktur durch einen Anbau an die bestehende Brandwand und weitere Ergänzungsbauten. Die Belange der Gestaltung des

Ortsbildes können durch die Denkmaleigenschaft und die Lage im Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung als ausreichend gesichert betrachtet werden, weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Auf die Festsetzung von Höhen wird verzichtet, um für die konkrete architektonische Ausgestaltung im Rahmen eines Architekturwettbewerbs Spielräume zu gewähren. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach den in der näheren Umgebung vorhandenen Höhen. Im vorliegenden Fall bedarf es keiner weiteren Regelungen, eine konkrete Architektur muss sich in diese Höhenentwicklung einfügen.

7.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung soll über den Anschluss an bereits bestehende Leitungen erfolgen. Eine ausreichende Versorgung des Plangebiets mit Strom und Wasser sowie die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gegeben. Die Kapazität der bestehenden Leitungen und Einrichtungen sind in Bezug auf die ver- und entsorgungstechnischen Erfordernisse für das Plangebiet als ausreichend zu erachten.

Der Geltungsbereich liegt im Fernwärmeversorgungsgebiet der Stadtwerke, der Anschluss und die Nutzung der Fernwärme für alle Gebäude sollte vorgenommen werden.

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 Baugesetzbuch verlangt eine besondere Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung.

Das Planungsgebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden und auch zu Fuß und per Fahrrad von weiten Teilen des Stadtgebietes gut und sicher erreichbar. Insbesondere für nicht-motorisierte Kreise der Bevölkerung wird so eine gute Erreichbarkeit gewährleistet.

Sowohl in den Straßen Oberer Fauler Pelz und Unterer Fauler Pelz sowie in der Kettengasse sind Gehwege vorhanden, die eine sichere, fußläufige Erschließung ermöglichen. Das Wegeangebot kann durch die Planung im Weiteren ergänzt und hierdurch verbessert werden.

Grundsätzlich ist der Pkw-Stellplatz-Bedarf bei einer universitären Nutzung als vergleichsweise gering einzuschätzen. Aufgrund der räumlichen Beengtheit des Plangebiets und der Zielsetzung die Versiegelung von Flächen möglichst gering zu halten, ist geplant, die im Zuge der Entwicklung notwendig werden den Stellplätze für den mobilisierten Individualverkehr auf bestehenden Stellplatzflächen der Universität in der Altstadt nachzuweisen.

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“ sowie in der 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 zugänglichen 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 die künftigen 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“ und der DIN 18040 Teil 2 „Wohnungen“.

Die Normen regeln Planung, Ausführung und Ausstattung von:

- DIN 18040 Teil 1: öffentlich zugängliche bauliche sowie andere Anlagen im Sinne von § 39 LBO,
- DIN 18040 Teil 2: Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen, die der Erschließung und wohnbezogenen Nutzung im Sinne von § 35 Abs. 1 LBO dienen.

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

7.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne [des Paragraphen 14 Bundesnaturschutzgesetz](#) (BNatschG) sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ist ein Vergleich der tatsächlichen Flächennutzungen vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens mit den künftig zulässigen Flächennutzungen.

Nutzung	Bestand	Künftiges Baurecht	Differenz
Verkehrsfläche	2.013 m ²	2.013 m ²	+/- 0 m ²

Grundfläche Gebäude	1.119 m ²	2.000 m ²	+881 m ²
Sonstige versiegelte Fläche	1.057 m ²	ca. 629 m ²	-428 m ²
Private Grünflächen	1.081 m ²	ca. 628 m ²	-453 m ²
Gesamtsumme	5.270 m²		

Durch die Planung wird gegenüber dem Bestand eine Mehrversiegelung durch die Bebaubarkeit von Teilen der Höfe zugelassen. Allerdings wird diese Mehrversiegelung unmittelbar kompensiert durch Festsetzung einer intensiven Begrünung von begehbaren Dachflächen, die nicht durch Nebenanlagen oder Erschließungswege in Anspruch genommen werden. Zudem sind flach geneigte Dächer, die nicht begehbar sind, extensiv zu begrünen. Durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche, die überbaut werden kann, ist der Anteil unverseigelter bzw. zu entsiegelnder Flächen gesichert. Da noch kein abschließendes Baukonzept vorliegt, kann (auch anhand der Machbarkeitsstudie) davon ausgegangen werden, dass in etwa 50% der nicht überbauten Flächen als Grünflächen gestaltet werden können.

Die Anlage von Vegetation auf den Freiflächen sowie das Vorsehen einer Begrünung von Fassaden bzw. Mauern ist angedacht. Es ergeben sich somit keine wesentlich nachteiligen Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt. Für Arten- und Biotope entstehen gegenüber dem Bestand erweiterte Lebensraummöglichkeiten, wenngleich ebenfalls nur mit eingeschränkter Bedeutung für den Naturhaushalt, da keine Vernetzung mit umgebenden Strukturen erreicht werden kann.

Klimatisch ergibt sich durch die vorgesehene Begrünung der Höfe eine Minderung der Aufwärmung versiegelter Flächen. Eine über das bestehende Maß hinausgehende Maß an Beeinträchtigungen von Luftströmungen, die zu einer relevanten Verschlechterung der Durchlüftung angrenzender Siedlungsflächen führen könnte, ist nicht zu erwarten.

Zusammenfassend sind durch die Planung somit keine relevanten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten. Im Übrigen ist auch kein Ausgleich erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten.

7.7 Belange des Artenschutzes

In Bezug auf das Artenschutzrecht ist 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 BNatSchG maßgebend. Gemäß § 44 BNatSchG gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (siehe auch Paragraph 44 Absatz 5 BNatschG). Demnach bestehen für diese Arten spezielle Regelungen für zulässige Eingriffe in Bezug auf das Tötungs- und Fangverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatschG) und das Beschädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatschG). Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot liegt z.B. nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff / das Vorhaben das Tötungsrisiko der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und trotz der Anwendung fachlich anerkannter Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann. Ein Verstoß gegen das Beschädigungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt z.B. nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der genannten Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind im Bestand weitgehend versiegelt. Sowohl innerhalb des ehemaligen Gefängnis-Areals, als auch in den Straßenzügen sind keine Baumstandorte vorhanden. Lediglich innerhalb des begrünten Hofes sind im Bestand Rasenflächen vorhanden, die jedoch keine wertvollen Vegetationsstrukturen aufweisen. Auf den Freiflächen ist das Habitat-Potential daher als begrenzt einzuschätzen.

Die bestehenden Gebäudestrukturen können wiederum potentielle Habitate für Fledermäuse und Vögel darstellen. Bei Sanierungsarbeiten an den Außenfassaden oder Dächern wird im Vorfeld eine Artenschutzprüfung erforderlich. Ferner ist bei der Instandsetzung und dem Umbau der bestehenden Gebäude auf die Aktivitäts- und Brutphasen zu achten und Arbeiten sind außerhalb dieses Zeitraums (von Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Zum Ausschließen eines Vorkommens sollte zudem vor dem Start der Bauarbeiten eine Begehung und Begutachtung durch eine ökologische Baubegleitung stattfinden um gegebenenfalls ansässige Arten fachkundig zu sichern und umsiedeln zu können. Ggf. ist in diesem Zusammenhang auch eine fachliche Begleitung der Bauarbeiten erforderlich. Werden z.B. Fledermäuse oder Brutvögel geborgen, ist pro nachgewiesenem Fledermausquartier oder Vogelnest ein Fledermauskasten oder Nistkasten aufzuhängen.

Entwurfsabhängig sind bei Verglasungen Maßnahmen gegen Vogelschlag zu prüfen.

Bei der Entwicklung des Areals ist zudem auf eine insektenfreundliche Beleuchtung (gemäß § 21 Abs. 2 und 3 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg) zu achten.

Es wird empfohlen, auf Objektplanungsebene Maßnahmen des Animal Aided Design zur Förderung der biologischen Vielfalt zu prüfen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen oder sonstige Regelungen auf Ebene der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

8. Begründung der Festsetzungen (§ 9 BauGB)

8.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Sondergebiet „Wissenschaftsgebiet“ dient der Unterbringung wissenschaftlicher Einrichtungen und damit zusammenhängenden Ergänzungsnutzungen.

Zulässig sind Gebäude für:

- Wissenschaftliche Einrichtungen,
- Betriebe für Aus-, Fort- und Weiterbildung,
- Ausstellungsräume

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Gastronomiebetriebe,
- der Hauptnutzung dienende Wohnungen und Beherbergungsmöglichkeiten,

wenn diese der Zweckbestimmung des Gebiets dienen und der Hauptnutzung gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Begründung:

Wenn sich die angestrebte Nutzungscharakteristik eines Baugebiets wesentlich von den in den §§ 2-10 BauNVO definierten Baugebieten unterscheidet, ist ein Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festzusetzen. Die Gemeinde ist dabei nicht an den Katalog der Nutzungsarten der BauNVO gebunden.

Durch die angestrebte spezifische Zweckbestimmung, die sich nicht in das typisierende System der in den Paragraphen 2-10 Baunutzungsverordnung aufgeführten Baugebiete einfügt, wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Zweckbestimmung des Sondergebiets ist mit dem Begriff „Wissenschaftsgebiet“ bezeichnet.

Um neben den universitären Nutzungen, die allgemein zulässig sind, auch ergänzende Nutzungen zu ermöglichen, die zur Belebung des Areals beitragen und mit der wissenschaftlichen Hauptnutzung in Zusammenhang stehen sind diese in untergeordnetem Maße ausnahmsweise zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Planeinschrieb durch die maximal zulässige Grundfläche festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (2.000 m²) orientiert sich an einer durchgeführten Machbarkeitsstudie. Hierdurch soll die bedarfsgerechte Umsetzung des von der Universität geplanten Raumprogramms ermöglicht werden und gleichzeitig die Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß beschränkt werden.

8.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Das bebaubare Baufenster ist durch Baugrenzen weit gefasst, um eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Anlage von Ergänzungsbauten zu ermöglichen. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche wird diese auf ein städtebaulich verträgliches Maß beschränkt.

8.4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Begründung:

Die bereits vorhandenen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan übernommen und planungsrechtlich gesichert.

8.5 Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Nicht überbaute Flächen und begehbare Flachdächer sind mit Ausnahme notwendiger Erschließungsflächen sowie sonstiger mit dem Nutzungszweck verbundenen baulicher Nebenanlagen intensiv zu begrünen.

Für die Öffentlichkeit nicht begehbare Dachflächen mit einer Neigung zwischen 0 und 20 Grad sind zu mindestens 75 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Begründung:

Angesichts des Klimawandels ist die Versiegelung von unbebauten Flächen und Plätzen auf das absolut Notwendige zu beschränken. Durch die gärtnerische Gestaltung und Pflege der Freiflächen kann ein positiver Beitrag zum Kleinklima geleistet werden.

Mit den Festsetzungen zur Begrünung kann das Mikroklima verbessert werden, ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten und ein artenreiches Habitat geschaffen werden.

8.6 Nachrichtliche Übernahmen**Kulturdenkmale (gem. § 2 und §12 DSchG)**

Bei den mit „D“ gekennzeichneten Gebäuden, Freiflächen und Maueranlagen handelt es sich um (selbstständige) Kulturdenkmäler, die gemäß §2 und §12 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Denkmalschutz stehen. Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds, Zerstörung oder Entfernung der im Bebauungsplan mit „D“ gekennzeichneten Kulturdenkmäler und der denkmalschutzrechtlich gesicherten Freiflächen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Gesamtanlagenschutzsatzung (gem. § 19 DSchG)

Das Gebäudeensemble befindet sich zudem im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Bereichs „Alt Heidelberg“ als Gesamtanlage gemäß Paragraph 19 Denkmalschutzgesetz.

8.7 Hinweise

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Altstadt „Südtangente- Oberer Fauler Pelz - Bremeneckgasse“ für den betroffenen Bereich durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

Bodenfunde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 i.V.m. § 27 DschG) Die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Heidelberg ist über den Beginn des Erdaushubs mindestens 10 Werktage vorher zu unterrichten.

9. Verfahren und Abwägung

9.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 09.12.2021 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am 22.12.2021.

9.2 Offenlagebeschluss

(wird nach Beschluss eingefügt)

9.3 Satzungsbeschluss

(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)

10. Durchführung und Kosten

10.1 Grundbesitzverhältnisse

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen befinden sich – soweit es sich um Baugrundstücksflächen handelt - im Eigentum des Landes Baden-Württemberg. Die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Heidelberg. Durch den Bebauungsplan bleiben die Eigentumsverhältnisse unberührt.

10.2 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

10.3 Kosten

Der Bebauungsplan bereitet keine kommunalen Erschließungsmaßnahmen vor. Insofern entstehen der Stadt Heidelberg keine Kosten.

Heidelberg, den __.__.202__

Stadtplanungsamt