

frühzeitige Beteiligung

**AUSLEGUNGSEXEMPLAR**

Dieses Exemplar hat in der Zeit vom  
**29.09.2025 bis einschl. 24.10.2025**  
an der öffentlichen Auslegung gemäß  
§ 3 Abs. 1 BauGB teilgenommen.

**Bearbeitungsstand Wasserkonzept zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kammermusik-  
Campus“, in Heidelberg-Ziegelhausen**

**Frühzeitige öffentliche Beteiligung**

erstellt für:  
Familie Marguerre Musikcampus gGmbH  
Philosophenweg 21  
69120 Heidelberg

Bearbeitung:  
Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH  
Havelstraße 7 A  
64295 Darmstadt  
Tel. 06151/97580 Fax 9758-30  
E-Mail: mail@umweltplanung-gmbh.de

Darmstadt, 21. Juli 2025

**Inhaltsverzeichnis**

1	Einleitung	2
2	Bearbeitungsstand	5
2.1	Grundlagenermittlung	5
2.2	Regenwasserbewirtschaftungskonzept	8
2.3	Überflutungssituation	9
2.4	Hochwasserschutz	9
2.5	Wasserbedarf	10
2.6	Schmutzwasser	10
3	Zusammenfassung/Aussicht	11

**Abbildungen**

<b>Abbildung 1</b>	Übersichtskarte und Lage des Gebiets "Kammermusik-Campus", Heidelberg [U7, S. 6]	5
<b>Abbildung 2</b>	Illustrativer Lageplan Vorhabenplanung [U8]	6

## 1 Einleitung

Die Familie Marguerre Musikcampus gGmbH beabsichtigt neben der Benediktinerabtei Stift Neuburg in Heidelberg-Ziegelhausen in bestehenden Gebäuden und Neubauten einen Kammermusik-Campus zu realisieren.

Zur Realisierung des Vorhabens soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden. Das Areal umfasst eine Fläche von ca. 3 Hektar. Vorgesehen sind der Umbau und die Sanierung von einigen Bestandsgebäuden, sowie die Errichtung von Neubauten und eine attraktive Gestaltung des Außenbereiches und die Realisierung einer Tiefgarage [U1].

Im Zuge der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kammermusik-Campus“ ist ein ganzheitliches wasserwirtschaftliches Konzept für das Plangebiet zu erarbeiten mit dem Ziel eine wasserwirtschaftlich ressourcenschonende Flächenentwicklung sicherzustellen [U1].

Das Büro Umweltplanung Bullermann und Schneble GmbH erstellt das Wasserkonzept unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Randbedingungen, wie zum Beispiel die geologischen Verhältnisse der vorhandenen Ver- und Entsorgungsmedien sowie der geplanten Gebäudeinfrastruktur und Freiflächengestaltung.

Das Konzept berücksichtigt neben einem nachhaltigen Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung eine Prognose des Wasserbedarfs (Trinkwasser, Löschwasser) sowie Schmutzwasseranfalls.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden ein vorläufiger Bearbeitungsstand und erste Erkenntnisse im vorliegenden Bericht geteilt.

Folgende Unterlagen standen zur Bearbeitung zur Verfügung:

**Datengrundlage:**

- [U1] AS+P. „Kammermusikcampus Heidelberg, Planungsstand 28.01.2025“
- [U2] Prof. Quick und Kollegen – Ingenieur und Geologen GmbH. „BV Kammermusikcampus, Heidelberg – Geotechnischer Bericht auf Grundlage von Archivbohrungen“. 13.11.2024
- [U3] Landesamt für Umwelt Baden-Württemberg. Daten- und Kartendienst der LUBW. Überschwemmungsgebiete. [https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=564d9aed-dc63-4860-b25d-31d96e7101a7&repositoryItemGlobalId=.Wasser.Hochwasser.%C3%9Cberschwemmungsgebiete.UESG\\_HQ100.layer&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=480522.4675961655%2C5473611.836042139%2C481962.3906731779%2C5474456.849922071](https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=564d9aed-dc63-4860-b25d-31d96e7101a7&repositoryItemGlobalId=.Wasser.Hochwasser.%C3%9Cberschwemmungsgebiete.UESG_HQ100.layer&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=480522.4675961655%2C5473611.836042139%2C481962.3906731779%2C5474456.849922071), aufgerufen am 05.12.2024
- [U4] Stadt Heidelberg, Geoportal, <https://geoweb.heidelberg.de/geoportal/>, aufgerufen am 05.12.2024
- [U5] Niederschlagsdaten nach KOSTRA-DWD 2020, ITWH Hannover, Rev: 03.03.2025
- [U6] Deutscher Wetterdienst. Vieljährige Mittelwerte 1991-2020. 07.11.2024
- [U7] Prof. Quick und Kollegen – Ingenieur und Geologen GmbH. „BV Kammermusikcampus, Heidelberg – Geotechnischer Kurzbericht“. 26.02.2025
- [U8] AS+P „Kammermusik Campus Heidelberg – Anlage Einleitungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan“, zugestellt am 02.04.2025

**Regelwerke/Gesetze/Literatur:**

- R1** Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (2013): „Arbeitsblatt DWA-A 117, Bemessung von Regenrückhalteräumen“; ISBN: 978-3-944328-39-3
- R2** Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (2024): „Arbeitsblatt DWA-A 118, Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen“; ISBN: 978-96862-659-8 (E-Book), Januar 2024
- R3** Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.: „Arbeitsblatt DWA-A 138-1 – Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“, Oktober 2024
- R4** Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (2007): „Merkblatt DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“
- R5** Deutsches Institut für Normung e.V. (2016): „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“
- R6** Matzinger, A. et. al. (2017): „Zielorientierte Planung von Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung (KURAS Leitfaden)“; Berlin
- R7** DIN 1989-100 | 2022-07. Regenwassernutzungsanlagen – Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit Din EN 16941-1, Ausgabedatum: 2022-07
- R8** DIN EN 16941-1 | 2024-05. Vor-Ort Anlagen für Nicht-Trinkwasser – Teil 1: Anlagen für die Verwendung von Regenwasser. Deutsche Fassung EN 16941-1: 2024, Ausgabedatum: 2024-05
- R9** Wasserbedarf – Kennwerte und Einflussgrößen. Arbeitsblatt W 410. DVGW-Regelwerk 2008
- R10** Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Arbeitsblatt W 405. DVGW-Regelwerk. 2008
- R11** Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser Baden-Württemberg (NiedSchlWasBesV BW), 22.03.1999
- R12** Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009, letzte Änderung vom 22. Dezember 2023
- R13** Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.: „Arbeitsblatt DWA-M 102-1 Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Teil 1: Allgemeines“; April 2022
- R14** Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.: „Merkblatt DWA-M 102-4 Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Teil 4: Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers“; März 2022
- R15** Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (2020): „Arbeitsblatt DWA-A 102-2 – Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Teil 2: Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“; ISBN: 978-3-96862-047-3 (E-Book)
- R16** Mutschmann, Stimmelmayer: „Taschenbuch der Wasserversorgung“, Franckh-Kosmos, 11. Auflage, ISBN: 3-440-07024-7; 1995

## 2 Bearbeitungsstand

### 2.1 Grundlagenermittlung

Es erfolgte eine Bestandsaufnahme und Analyse der relevanten örtlichen, natürlichen und technischen Randbedingungen. Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit werden noch weiter vervollständigt und abgeschlossen.

#### Lage und städtebauliche Grundlagen

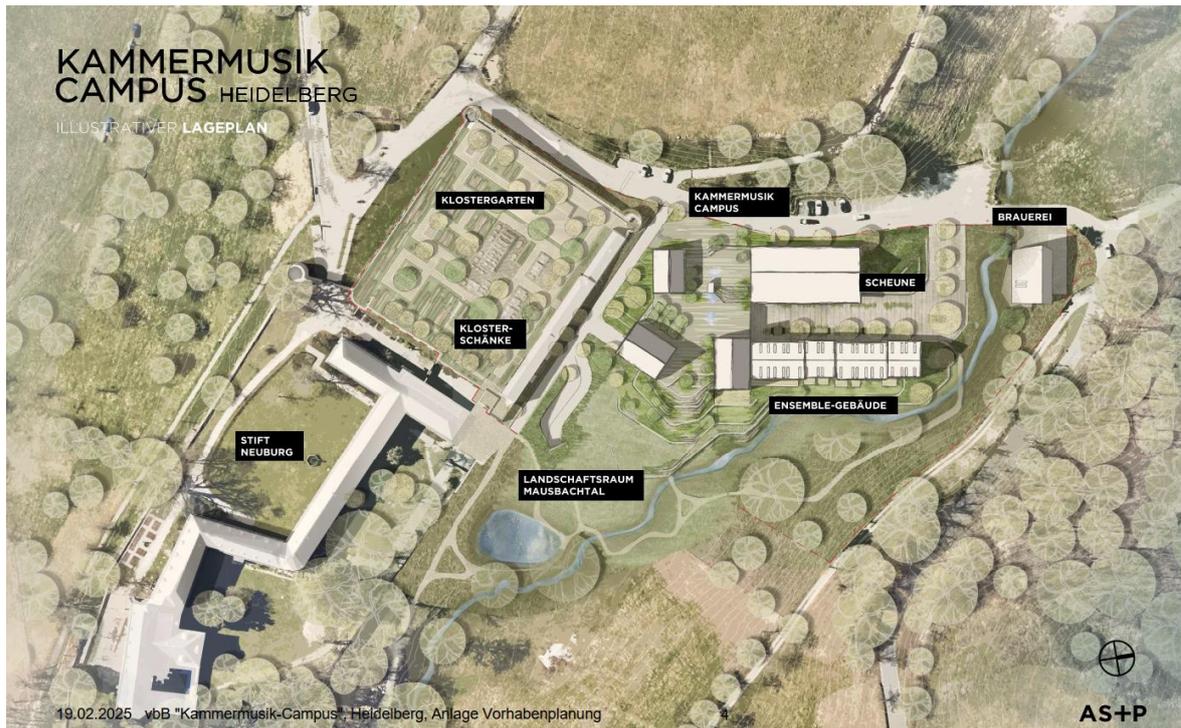
Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Ziegelhausen, welcher im Osten der Stadt Heidelberg liegt. Dabei liegt das Plangebiet im Westen von Ziegelhausen und grenzt unmittelbar an die Benediktinerabtei Stift Neuburg (s. **Abbildung 1**).



**Abbildung 1** Übersichtskarte und Lage des Gebiets "Kammermusik-Campus", Heidelberg [U7, S. 6]

An der östlichen Gebietsgrenze fließt der Mausbach, ein Gewässer, das in der Vergangenheit renaturiert und offen gelegt wurde. Dieser mündet in den etwa 250 Meter südlich liegenden Neckar.

Auf dem Plangebiet befinden sich derzeit mehrere Bestandsgebäude, u.a. ein Gasthof, eine Brauerei, sowie eine ungenutzte denkmalgeschützte Scheune. Die Scheune, sowie ein ehemaliges Gasthaus des Klosters, sollen im Zuge des Vorhabens saniert und umgebaut werden. Die übrigen Bestandsgebäude werden abgerissen und durch neue Gebäudekomplexe ergänzt. Die zukünftige Planung sieht Probe-räume, ein Gästehaus, ein Konzertgebäude und Gastronomie auf dem Plangebiet vor (siehe **Abbildung 2**). Auf der westlich der Straße liegenden Fläche, soll für die verkehrstechnische Erschließung eine Tiefgarage ergänzt werden, die unterhalb der Wiese errichtet wird.



**Abbildung 2** Illustrativer Lageplan Vorhabenplanung [U8]

### Topographie

Die Geländeoberfläche der bebauten Fläche befindet sich in einer hangigen Lage, liegt im Norden auf 146 mNHN und fällt nach Süden auf ca. 140 mNHN [U2]. Die Geländeoberfläche der westlich liegenden Wiese liegt im Norden bei rund 151 mNHN und fällt nach Süden auf ca. 144 mNHN [U7].

### Niederschlagsdaten

Im Plangebiet liegt der langjährige mittlere Jahresniederschlag bei ca. 644 mm [U6]. Für die Ermittlung der Regenwassermengen werden die aktuellen Messdaten des Deutschen Wetterdienstes genutzt [U5].

### Hydrogeologische Randbedingungen

Bisherige Baugrunduntersuchungen ergaben, dass sich der Untergrund aus folgenden Schichten zusammensetzt:

- künstliche Auffüllungen
- Schluff/Auenlehme
- verwitterter Granit

Bei den Erkundungsbohrungen wurde teilweise Schichtwasser angetroffen.

Bisherige Erkenntnisse deuten darauf hin, dass eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung im Plangebiet aufgrund der Untergrundverhältnisse (geringer Durchlässigkeitsbeiwert, Schichtwasser) nicht möglich ist bzw. eventuell nur stark eingeschränkt möglich ist [U2].

Weitere Untersuchungen zum Thema erfolgen derzeit.

**Altlasten/Bodenschutz**

Bisher besteht kein Verdacht auf Altlastenrückstände im Untergrund [U2].

**Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet [U4].

**Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete**

Im Plangebiet befindet sich der Mausbach. Dieser ist ein Gewässer zweiter Ordnung. Bei Starkregenereignissen kommt es zu Übertritt von Wasser aus dem Mausbach in das Plangebiet [U3]. Zudem kommt es im Starkregenfall zu Zuflüssen aus den Außengebieten im Westen durch einen Übertritt des Mausbaches über den angrenzenden Stiftweg. Hier ist es in der Vergangenheit bereits zum Abbruch der Mauer am Straßenrand und Überschwemmungen in der Scheune sowie angrenzenden Gebäuden gekommen.

## 2.2 Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Ziel einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung ist einerseits die Minimierung der Niederschlagsabflüsse und andererseits die möglichst naturnahe Wiedereingliederung der unvermeidbaren Niederschlagsabflüsse in den natürlichen Wasserkreislauf. Abflussspitzen sowie die Anteile des Oberflächenabflusses sollen dabei zugunsten von Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung soweit möglich reduziert bzw. vermieden werden. Dies entspricht den Vorgaben bzw. Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes und der Niederschlagswasserbeseitigungsverordnung Baden-Württemberg [R11, R12].

Die Zielsetzung für die Planung der Regenwasserbewirtschaftung ist eine weitgehende Bewirtschaftung des Regenwassers im Plangebiet. Das vorliegende Konzept geht von einer regenwassersensiblen Gestaltung der Flächen nach dem Prinzip der Schwammstadt aus. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine gezielte entwässerungstechnische Regenwasserversickerung im Plangebiet voraussichtlich nicht möglich. Aufgrund der Ausgestaltung der Dachflächen in Form von Steildächern im Bereich des Campus, ist die Verwendung von Dachbegrünung aus technischen Gründen ebenfalls nicht realisierbar.

Für das Plangebiet werden somit folgende Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen vorgeschlagen:

- Befestigte Flächen mit kleinteiligen Pflaster- oder Plattenbelägen auf Flächen mit Unterbauung
- Abflussminimierung durch wasserdurchlässige Befestigungen auf Flächen ohne Unterbauung
- Minimierung der befestigten Wegeflächen, einhergehend mit einer intensiven, hochwertigen Freianlagen- und Grünanlagenplanung
- Regenwassernutzung zum Beispiel zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung und ggf. individuelle Nutzungen
- Regenwasserzuführung in Vegetationsbereiche in Verbindung mit Baumwasserspeichern/ Tiefbeeten
- Verbesserung des Mikroklimas mit Hilfe von Fassadenbegrünung als natürliche Wärmedämmung und Lärminderung und Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung
- intensive Dachbegrünung der Tiefgarage im westlichen Bereich des Plangebietes
- Regenwasserzuführung in Regenrückhalteräume für eine gedrosselte Einleitung in den Mausbach

Eine Bemessung der Regenrückhalteräume erfolgt nach einer hydraulischen Betrachtung des Mausbaches, sowie in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden bzgl. einer geeigneten Drosselabflusspende für die Einleitung.

Bei der Ausführung eines Regenrückhalteriums wird ein offenes Erdbecken empfohlen, damit klein-klimatische Effekte aufgrund der Verdunstung eintreten, eine zumindest geringe Versickerung von Regenwasser eintritt und ggf. durch die Gestaltung des Beckens noch positive Effekte für Fauna und Flora eintreten können. Das Volumen kann alternativ auch als Rückhalteteich oder unterirdischen Rückhalteräumen untergebracht werden.

Ein beispielhafter qualitativer Nachweis nach DWA-A 102-2 erfolgt anhand der vorliegenden abgeschlossenen Flächen und ihrer Nutzung. Nach bisherigem Kenntnisstand ist bei geplanter Flächennutzung keine Vorbehandlung des einzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

### 2.3 Überflutungssituation

Laut technischen Regeln ist im Rahmen der Starkregenvorsorge der Nachweis zu erbringen, dass bei einem entsprechenden Starkregenereignis keine Oberflächenabflüsse in Gebäude eindringen oder über die Grundstücksgrenzen auf angrenzende öffentliche oder private Flächen entwässern. Im vorliegenden Fall werden die Oberflächenabflüsse nach entsprechender Drosselung in den Mausbach abgeleitet.

Der Entwässerungsweg der Dach- und angeschlossenen Freiflächen ist grundsätzlich durch ihre spezifische Ableitung vorgegeben. Da die Oberflächenentwässerung im Plangebiet voraussichtlich vollständig oder teilweise in den Mausbach eingeleitet wird, sind die Entwässerungswege definiert und Rückhaltanlagen sollten entlang dieser Wege platziert werden.

Aufgrund der Gefällesituation und Ausgestaltung der Freiflächen und Positionierung der Gebäude stellt vor allem der Innenhof einen kritischen Bereich dar, da sich das Wasser hier, ohne gezielte Ableitung, sammelt.

Im Rahmen der weiteren Planung ist zu gewährleisten, dass das anfallende Niederschlagswasser im Überflutungsfall den vorgesehenen Flächen oder Einrichtungen zur Rückhaltung oder Ableitung durch eine entsprechende Dimensionierung von Rinnen, Sinkkästen, Einlaufbauwerken, Grundleitungen oder Gefälle von Flächen auch zufließen kann.

Zur Starkregenvorsorge werden für den Objektschutz weiterhin grundsätzlich folgende Maßnahmen empfohlen:

- Gestaltung der Höhenlagen mit vom Gebäude abfallendem Geländeniveau
- Schutz von Fenstern und Türen durch Außenabdichtungen
- Schutz der Gebäudeöffnungen durch Hochborde
- Aufkantungen an Lichtschächten und an Kellereingängen
- ggf. Überdachung von Kellereingängen

Für den Starkregenfall müssen zusätzliche Volumina abseits der Regelentwässerung (s. **Kapitel 2.2**) bereitgestellt werden. Eine Bemessung der benötigten Volumina erfolgt ebenfalls in Anlehnung an die hydrologischen Untersuchungen des Mausbachs und in Abstimmung mit den Behörden. Aufgrund der vulnerablen Lage des Plangebietes und der vorgesehenen Nutzung wird ein außergewöhnliches Starkregenereignis und der dafür notwendige Schutz betrachtet.

### 2.4 Hochwasserschutz

Wie in **Kapitel 2** unter dem Punkt Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete beschrieben kommt es im Zuge von Starkregenereignissen zu einem Übertritt des Mausbachs außerhalb des Plangebiets und im Zuge dessen zu Überschwemmungen in das Plangebiet.

Eine eingehende Betrachtung der Situation erfolgt mittels hydrologischer und hydraulischer Analyse, woraus eine Ausarbeitung konkreter Schutzmaßnahmen erfolgen wird.

## 2.5 Wasserbedarf

### Maßnahmen zum rationellen Umgang mit Trinkwasser

Im Wasserkonzept werden Maßnahmen zum rationellen Umgang mit Trinkwasser für die verschiedenen Bereiche der vorgesehenen Nutzungen vorgestellt. Zu diesen Bereichen zählen u.a. Sanitärbereich, gebäudetechnische Anlagen, Gastronomie/Hotel, Grünflächen und Regenwassernutzung.

### Trinkwasserbedarf

Für die Berechnungen des Trinkwasserbedarfs werden folgende Nutzungen zugrunde gelegt:

- Brauerei
- Proberäume und Gästehaus
- gastronomische Einrichtungen
- Konzertsaal
- Klostercafé

Die Berechnungen werden auf Grundlage der Angaben im DVGW-Arbeitsblatt W410 [R9] erstellt sowie den Angaben zur Wasserversorgung von Mutschmann und Stimmelmayr [R18]. Dabei wird ein jährlicher Wasserbedarf auf Grundlage der vorgenannten Nutzungen und voraussichtlichen Wasserbedarfe ermittelt.

### Löschwasser

Im Bereich des Plangebietes „Kammermusik-Campus“ muss ein Grundschatz von 96 m<sup>3</sup>/h (Löschwasser) über einen Zeitraum von 2 Stunden gemäß Randbedingungen des DVGW Arbeitsblattes W405 [R10] zur Verfügung gestellt werden. Die Bereitstellung dieser Löschwassermenge wird im weiteren Verlauf des Planungsverfahrens gesichert.

Ein gegebenenfalls darüber hinaus erforderlicher Löschwasserbedarf ist durch einen objektbezogenen Brandschutz sicherzustellen. Dies ist im Rahmen der weiteren Objektplanungen zu berücksichtigen.

## 2.6 Schmutzwasser

Die Berechnungen des anfallenden Schmutzwassers basiert auf einem flächenspezifischen Ansatz aus dem Arbeitsblatt DWA-A 118 [R2]. Das anfallende Schmutzwasser der genannten Nutzungen lässt sich nach der Kategorisierung im Arbeitsblatt, als Kleingewerbe subsumieren. Die angegebene Spannweite liegt hier bei einem Wert von 0,2 bis 0,5 l/(s x ha).

Für diesen Fall wird ein mittlerer Wert von 0,35 l/(s x ha) der betrieblichen Schmutzwasserspense angenommen. Die Fläche des Plangebietes, auf der Schmutzwasser anfällt, beträgt 1,7 Hektar (Fläche der Tiefgarage vernachlässigt, da hier kein Schmutzwasser anfällt). Damit ergibt sich ein Spitzenabflussbeiwert von  $q_G = 0,6$  l/s.

### 3 Zusammenfassung/Aussicht

Nördlich des Benediktinerabtei Stift Neuburg soll das angrenzende Grundstück zu einem Kammermusikcampus entwickelt werden. Dafür sollen z.T. bestehende Gebäude saniert und Neubauten errichtet werden. Im Zuge dieser Entwicklung soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kammermusik-Campus“ aufgestellt werden.

Auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanvorentwurfs wird ein Wasserkonzept für die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes erstellt.

In enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden und dem Büro Wald + Corbe wird eine geeignete Drosselabflussspende für die Einleitung der Regenwasserabflüsse aus dem Plangebiet in den Mausbach und Maßnahmen zum Hochwasserschutz abgestimmt.

Die Werte für den Wasserbedarf und den Schmutzwasseranfall werden im weiteren Verlauf mit den zuständigen Fachstellen abgestimmt.

Darmstadt, 21. Juli 2025

Dipl.-Ing. Martin Bullermann

Theresa Seel B.Sc.