

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“

Nr. 61.32.14/42/00

**Begründung nach § 9 (8) BauGB
mit Umweltbericht**

Stand: Vorentwurf

Fassung vom 05.09.2025

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.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

A. Vorhabenbezogener Bebauungsplan	7
1. Erfordernis der Planaufstellung	7
1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	7
1.2. Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele.....	7
1.3. Bestehende Rechtsverhältnisse	8
1.4. Verfahren	8
1.5. Eigentumsverhältnisse.....	8
1.6. Lage des Plangebiets und Geltungsbereich.....	9
2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	10
2.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 (LEP).....	11
2.2. Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 (ERP)	12
2.3. Flächennutzungsplan	15
3. Fachrechtliche Schutzgebiete und Planungsvorgaben.....	16
3.1. Landschaftsschutzgebiet	16
3.2. Gewässerrandstreifen	16
3.3. Waldabstand.....	17
3.4. Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg.....	18
3.5. Denkmalschutz.....	18
4. Einordnung in bestehende informelle Planungen und Konzepte.....	19
4.1. Stadtentwicklungskonzept 2035 (STEK)	19
4.2. Modell Räumliche Ordnung 2035+ (MRO).....	20
4.3. Stadtteilrahmenplan Ziegelhausen	20
4.4. Beherbergungskonzept für die Stadt Heidelberg	20
4.5. Umweltbezogene informelle Planungen und Konzepte	21

Begründung

5.	Bestandssituation im Plangebiet	22
5.1.	Vorhandene bauliche Nutzung und im Plangebiet.....	22
5.2.	Nutzungsstruktur im Umfeld	23
5.3.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands.....	23
5.4.	Verkehrliche Situation	23
6.	Städtebauliche Planungskonzeption	24
6.1.	Baustruktur und Nutzung.....	24
6.2.	Grün- und Freiraumstruktur	26
6.3.	Verkehr	26
7.	Planungs- und Standortalternativen	26
7.1.	Allgemeine Informationen, Methodik und Herangehensweise	26
7.2.	Standortalternativen (Makroebene)	28
7.3.	Planungsalternativen (Mikroebene): Nutzungsbausteine „Brauerei“ und „Gästehaus und Klosterschänke“	28
7.4.	Planungsalternativen (Mikroebene): Nutzungsbaustein „Tiefgarage“	30
8.	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und zu berücksichtigende Belange.....	42
8.1.	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	42
8.2.	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung.....	43
8.3.	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	43
8.4.	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	44
8.5.	Belange der Land- und Forstwirtschaft	45
8.6.	Belange des Verkehrs.....	45
8.7.	Belange der Ver- und Entsorgung.....	46
8.8.	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden.....	48
8.9.	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.....	48

Begründung

9.	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	49
9.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.....	49
9.2.	Örtliche Bauvorschriften für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.....	66
9.3.	Nachrichtliche Übernahmen	66
9.4.	Hinweise.....	66
10.	Verfahren und Abwägung.....	66
10.1.	Einleitungsbeschluss	66
10.2.	Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	67
10.3.	Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung.....	67
10.4.	Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung.....	67
10.5.	Ergebnis der Behördenbeteiligung.....	67
10.6.	Abwägungs- und Satzungsbeschluss.....	67
11.	Flächenbilanz	67
12.	Durchführung und Kosten	67
12.1.	Bodenordnung.....	67
12.2.	Durchführungsvertrag	67
12.3.	Kosten der Planung	68
B.	Umweltbericht	69
1.	Beschreibung der Planung	70
1.1.	Anlass und Aufgabenstellung	70
1.2.	Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes.....	70
1.3.	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	70
2.	Ziele des Umweltschutzes und übergeordnete Vorgaben.....	71
2.1.	Rechtsgrundlagen / Ziele des Umweltschutzes.....	71
2.2.	Planungsvorgaben aus Landes- und Regionalplanung.....	76

Begründung

2.3.	Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim	78
2.4.	Landschaftsplan	79
2.5.	Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht	81
2.6.	Weitere Schutzgebiete, Satzungen und planungsrelevante Informationen	84
2.7.	Städtische Fachplanungen und Gutachten	87
3.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes.....	90
3.1.	Schutzgut Fläche	90
3.2.	Schutzgut Boden.....	91
3.3.	Schutzgut Wasser	94
3.4.	Schutzgut Klima/Luft.....	96
3.5.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	100
3.6.	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.....	104
3.7.	Schutzgut Mensch und Gesundheit	105
3.8.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	106
3.9.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	106
3.10.	Umweltmerkmale der (außerhalb des Plangebiets liegenden) Gebiete, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	106
4.	Alternativenprüfung	106
4.1.	Status-Quo-Prognose (Nullvariante).....	106
4.2.	Flächenalternativen und alternative planerische Festsetzungsmöglichkeiten	106
5.	Beschreibung der Umweltauswirkung des Planungsvorhabens	108
5.1.	Beschreibung der Wirkfaktoren.....	108
5.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.....	108
5.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	109
5.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	109
5.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.....	110
5.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	111

Begründung

5.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	111
5.8.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit	111
5.9.	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	112
5.10.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	112
6.	Weitere Belange des Umweltschutzes	114
6.1.	Erfordernisse des Klimaschutzes	114
6.2.	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern... 115	
6.3.	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie..... 115	
6.4.	Besondere Umweltrisiken	115
7.	Kumulierung mit Vorhaben in angrenzenden Bereichen..... 115	
8.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher negativer Auswirkungen auf die Umwelt	116
9.	Eingriffsregelung..... 118	
9.1.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung..... 118	
9.2.	Bewältigung des Ausgleichsdefizits/Kompensationsbedarf	122
10.	Artenschutzrechtliche Betrachtung..... 122	
10.1.	Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen..... 123	
10.2.	Umsetzung in weiteren Instrumenten..... 123	
11.	Zusätzliche Angaben..... 123	
11.1.	Verfahren bei der Zusammenstellung der Unterlagen	123
11.2.	Monitoring	123
12.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	123
13.	Quellenverzeichnis..... 124	
C.	Anlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	125

Begründung

A. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Familie Marguerre Musikcampus gGmbH möchte als Vorhabenträgerin nordwestlich der Benediktinerabtei Stift Neuburg einen Kammermusik-Campus entwickeln. Hierzu hat der Heidelberger Unternehmer Herr Wolfgang Marguerre Teilflächen vom Verein der Benediktinerabtei Neuburg e.V. erworben. Durch das Architektur- und Planungsbüro AS+P Albert Speer + Partner GmbH (AS+P) wurde das Konzept für einen Kammermusik-Campus entwickelt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da die Flächen planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzurechnen sind. Die Vorhabenträgerin hat daher gemäß § 12 Abs. 2 BauGB bei der Stadt Heidelberg mit Schreiben vom 13.02.2025 den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Um das Planungsrecht für das Vorhaben zu schaffen und somit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines Kammermusik-Campus. Damit soll das kulturelle Angebot der Stadt Heidelberg maßgeblich bereichert werden. In einem attraktiven, landschaftlich reizvollen Umfeld soll der Kammermusik-Campus die Möglichkeit bieten, öffentliche und private kulturelle (musikalische) Veranstaltungen durchführen zu können. Neben einem Konzertsaal sollen insbesondere verschiedene Probestätten und Übungsräume sowie Zimmer zur Beherbergung entstehen. Damit wird auch die Möglichkeit geschaffen, mehrtägige musikalische Seminare, Klausuren oder Probephasen für Professionelle und Studierende zu organisieren. Weitere Bestandteile des Kammermusik-Campus` sind gastronomische Angebote. Dabei soll auch das heute bestehende Angebot berücksichtigt und weiterentwickelt werden. Hierzu soll die bestehende Brauerei neue moderne Räumlichkeiten erhalten und im Sinne des bestehenden Gasthofs neue gastronomische Einrichtungen geschaffen werden. Das Plangebiet liegt innerhalb des als Sachgesamtheit gemäß § 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz stehenden Stift Neuburg. Die denkmalgeschützte Scheune soll behutsam in einen Kammermusiksaal und das ehemalige Gästehaus in eine Klosterschänke umgestaltet werden. Zur Unterbringung des Stellplatzbedarfs für Pkw ist die Errichtung einer Tiefgarage westlich des Kammermusik-Campus` vorgesehen, die in den Hang hinein gebaut und hierdurch in die Landschaft integriert wird.

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 und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Bezogen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kammermusik-Campus“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant bzw. folgende Belange bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),

Begründung

- 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 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- die Belange der Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB),
- die Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB),
- die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB),
- eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).

1.3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kammermusik-Campus“ ist bislang dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Als dem Außenbereich zugehörig gelten diejenigen Gebiete, die weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB, noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) liegen.

Im Außenbereich ist ein Vorhaben grundsätzlich nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es sich um ein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB handelt. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn dessen Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Beim Gesamtvorhaben des Kammermusik-Campus‘ handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 3 BauGB kann nicht ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu schaffen.

1.4. Verfahren

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung sowie zur planungsrechtlichen Sicherung hat die Vorhabenträgerin, die Familie Marguerre Musikcampus gGmbH, gemäß § 12 Abs. 2 BauGB bei der Stadt Heidelberg mit Schreiben vom 13.02.2025 den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kammermusik-Campus“ wird aufgrund der Lage des Plangebiets im Außenbereich gemäß § 35 BauGB im zweistufigen Regelverfahren (vgl. Kap. A. 10) aufgestellt. Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans verursacht für die Stadt Heidelberg keine Kosten. Die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger wird in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt (vgl. Kap. A. 12).

1.5. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegenen Flächen befinden sich – soweit es sich um Baugrundstücksflächen handelt - im Eigentum der privaten Vorhabenträgerin. Ausgenommen hiervon ist das Flurstück Nr. 51199, dieses sowie die öffentliche Verkehrsfläche (Stiftweg) befinden sich im Eigentum der Stadt Heidelberg.

Begründung

1.6. Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtgebiets der Stadt Heidelberg im Stadtteil Ziegelhausen nördlich des Neckars. Die Landesstraße L 534 (In der Neckarhelle) befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m (Luftlinie) im Süden. Über den Stiftweg ist das Plangebiet an das Straßennetz angeschlossen, dieser durchläuft das Plangebiet und teilt das Vorhaben in einen westlichen und östlichen Teilbereich. Das direkt angrenzende Kloster Stift Neuburg ist nicht Gegenstand der Planungen und somit nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

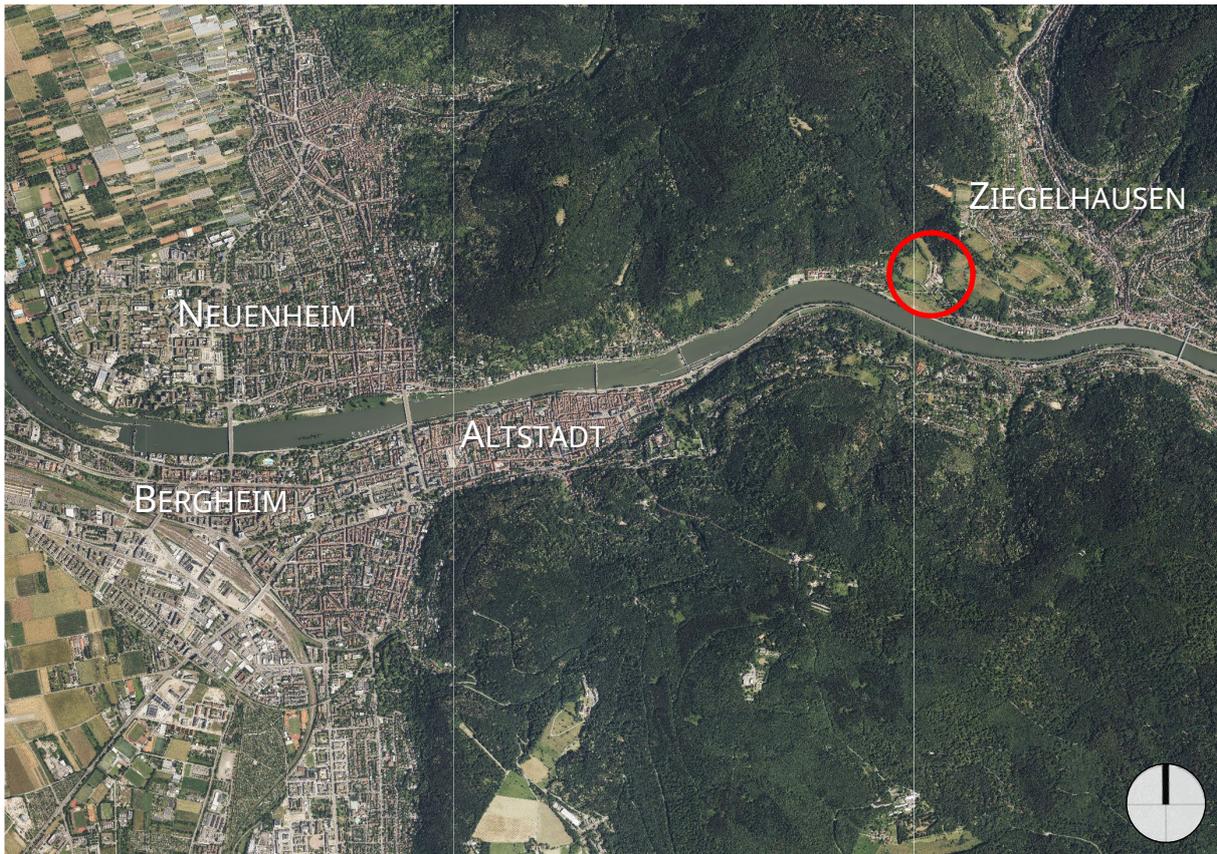


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) in Bezug auf das Stadtgebiet der Stadt Heidelberg (Quelle: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0, 2024, Ergänzung durch AS+P)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 2,7 ha, umfasst in der Gemarkung Heidelberg die Flurstücke Nr. 51012 (teilweise), 51016 (teilweise), 51018/13, 51021, 51029 (teilweise) und 51199 (teilweise) und wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 51006 (Weg), die Mitte des Stiftwegs (Flurstücke Nr. 51016 und 51029) und die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 51024,
- im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke Nr. 51024 und 51018,
- im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 51018 und 51014 (Am Wingertsberg) und
- im Westen: durch einen Abstand von ca. 30 m zur östlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke Nr. 51007/1, 51007 und 51007/4.

Begründung

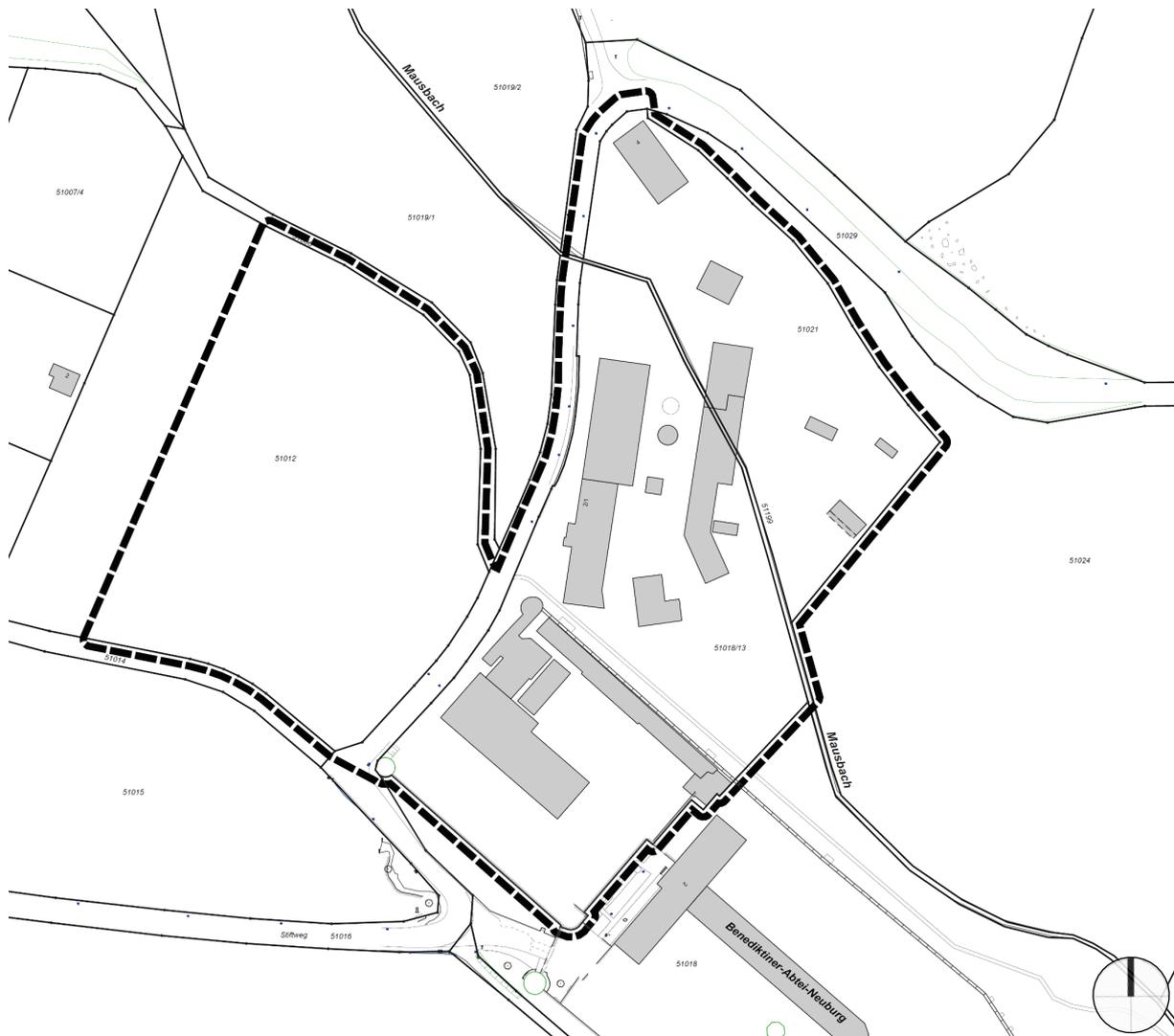


Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kammermusik-Campus“ (Quelle: Stadt Heidelberg 2025)

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus der Anlage 02 zur Drucksache 0063/2025/BV (Einleitungsbeschluss) im Maßstab 1:1.000, vom 18.02.2025.

2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die Ziele und Grundsätze werden durch den Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 (LEP) (vgl. Kap. A. 2.1) und den Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 (ERP) (vgl. Kap. A. 2.2) definiert.

Begründung

2.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 (LEP)

Gemäß LEP ist Heidelberg Bestandteil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar und ist als Oberzentrum ausgewiesen. Die Verdichtungsräume sind insbesondere mit einem hochwertigen Infrastrukturangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen. Auf Grund ihrer Angebotsvielfalt und -qualität auf engem Raum, ihrer Ballung von wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Aktivitäten und ihrer günstigen Einbindung in regionale und überregionale Verkehrs- und Kommunikationsnetze nehmen die Verdichtungsräume auch übergeordnete Funktionen wahr, die für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des ganzen Landes insgesamt von Bedeutung sind. Für den Rhein-Neckar-Raum gelten besondere regionale Entwicklungsaufgaben, darunter der Ausbau der Standortattraktivität, u. a. auch im Bereich Kultur.

Die Oberzentren sollen als Standorte großstädtischer Prägung die Versorgung eines Verflechtungsbereichs von mehreren hunderttausend Einwohnern mit hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen gewährleisten. Zu ihrer Ausstattung gehören eine Reihe von oberzentralen Einrichtungen; in der beispielhaften Aufzählung in der Begründung des LEP werden auch Konzerthäuser genannt.

Des Weiteren sind gemäß LEP u. a. die Folgenden, für das Plangebiet relevanten Ziele und Grundsätze zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen (Z 2.2.3.1).
- Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern (Z 2.2.3.7).
- Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (Z 3.1.9).
- Die städtebauliche Entwicklung soll die Belange der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen (G 3.2.1).
- Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten (G 3.2.4).
- Naturnahe Gewässer sind zu erhalten, ausgebaute Gewässer naturnah zu entwickeln. Durchgängigkeit, Strukturvielfalt sowie ökologisch gute Qualität und Funktionalität der Gewässer und Gewässerstrandstreifen sind anzustreben (G 4.3.3).
- Den gestiegenen Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit und Erholung ist durch eine bedarfsgerechte Ausweisung und Gestaltung geeigneter Flächen Rechnung zu tragen. Dabei sind die landschaftliche Eigenart und die Tragfähigkeit des Naturhaushalts zu bewahren, das Naturerlebnis zu fördern sowie eine bedarfsgerechte Anbindung und Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel sicherzustellen (G 5.4.1).
- Einrichtungen für Freizeitaktivitäten und Erholung sollen sich in die Landschaft einfügen, das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigen und insbesondere in naturnahen Landschaftsräumen naturverträglich sein (G 5.4.4).

Begründung

Durch die Planung eines Kammermusik-Campus' erfährt das nordwestlich des Klosters Stift Neuburg gelegene stark sanierungsbedürftige Wirtschaftsgehöft eine Aufwertung, von der die Stadt Heidelberg als Oberzentrum im Verdichtungsraum profitiert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Funktion der Stadt Heidelberg im raumstrukturellen Kontext, in dem er das Oberzentrum in seiner kulturellen Bedeutung für den Verdichtungsraum Rhein-Neckar wie auch für das Land Baden-Württemberg und darüber hinaus stärkt.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen des LEP.

2.2. Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 (ERP)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kammermusik-Campus“ liegt gemäß der Ausweisung im ERP in einem Regionalen Grünzug (Z 2.1.1) bzw. einer Grünzäsur (Z 2.1.2). Die bestehenden baulichen Anlagen liegen zudem innerhalb der Siedlungsfläche Wohnen (Bestand), die umgeben ist von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft (G 2.3.1.3). Im Norden grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Wald und Forstwirtschaft (G 2.3.2.3) an, im Westen schließt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaftspflege (Z 2.2.1.2) an. Die südlich des Plangebiets verlaufende Landesstraße L 534 (In der Neckarhelle) ist als regionale Straßenverbindung dargestellt. Gemäß der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt liegt das Plangebiet zudem innerhalb einer Fläche mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung und einem Bereich mit hoher Bedeutung für Fremdenverkehr und Naherholung. Im Westen schließen sich bedeutende Räume für den regionalen Biotopverbund an.

Gemäß ERP ist Heidelberg der Raumkategorie des Hochverdichteten Kernraums zuzuordnen und als Oberzentrum ausgewiesen. Außerdem liegt Heidelberg am Schnittpunkt verschiedener regionaler und großräumiger Entwicklungsachsen.

Demnach sind gemäß ERP u. a. die Folgenden, für das Plangebiet relevanten Ziele und Grundsätze zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- Der hochverdichtete Kernraum soll in seiner räumlichen Struktur gesichert und so weiterentwickelt werden, dass er seine übergeordneten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Aufgaben unter Wahrung seiner Funktion als Lebensraum für die dort ansässige Bevölkerung erfüllen kann (G 1.1.3).
- 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 (Z 1.4.1.4).
- Die Regionalen Grünzüge dienen als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie sichern die Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung (Z 2.1.1).
- Die Grünzäsuren haben die Funktion, eine bandartige Siedlungsentwicklung und das Zusammenwachsen von Siedlungsgebieten zu verhindern. Sie stellen Verbindungen örtlicher Grünbereiche mit den Regionalen Grünzügen her und dienen als Klimaschneisen, Lebens- sowie Vernetzungsräume für Tiere und Pflanzen sowie als siedlungsnahe Erholungszonen (Z 2.1.2).
- In den Regionalen Grünzügen und in den Grünzäsuren darf in der Regel nicht gesiedelt werden. In den Grünzügen sind technische Infrastrukturen und Verkehrsinfrastrukturen sowie privilegierte Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB zulässig, die die Funktionen der Grünzüge nicht beeinträchtigen, im überwiegenden öffentlichen Interesse notwendig sind oder aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden können. Letzteres gilt auch für den

Begründung

Rohstoffabbau. In den Grünzäsuren sind raumbedeutsame Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB unzulässig. Die Erweiterung standortgebundener technischer Infrastrukturen ist ausnahmsweise möglich (Z 2.1.3).

- Die ökonomischen und sozialen Ansprüche an Natur und Landschaft sollen mit deren ökologischen Funktionen in Einklang gebracht werden. Die für die Arten der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bedeutsamen Standorte und landschaftlichen Gegebenheiten sollen in ihrer besonderen Eigenart und in ihrer räumlichen Vernetzung langfristig und nachhaltig erhalten und entwickelt werden (G 2.2.1.1).
- In den „Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege“ haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen, räumlich und funktional zusammenhängenden Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Sie dienen der Erhaltung und Entwicklung heimischer Pflanzen- und freilebender Tierarten mit dem Ziel der Sicherung der Biodiversität (Z. 2.2.1.2).
- Alle Bodenfunktionen sollen langfristig gesichert werden. Dazu soll bzw. sollen der Bodenverbrauch entscheidend reduziert und Überbauungen aller Art nach Möglichkeit auf Böden konzentriert werden, die aus land- und forstwirtschaftlichen sowie landespflegerischen Gründen weniger schutzbedürftig sind, nicht-stoffliche Belastungen wie Bodenerosion, Bodenverdichtung, Verlagerung, Aufschüttung und Versiegelung des Bodens vermieden bzw. auf ein vertretbares Maß reduziert werden (G 2.2.2.1).
- Das Grundwasser in der Metropolregion Rhein-Neckar soll flächenhaft geschützt werden. Zur Gewährleistung eines guten chemischen und mengenmäßigen Zustandes soll bzw. sollen Freiflächen erhalten bzw. deren flächensparende und grundwasserschonende Inanspruchnahme durch konkurrierende Nutzungsansprüche sichergestellt werden (G 2.2.3.1).
- Oberflächengewässer einschließlich ihrer Auen sollen im Hinblick auf ihre vielfältigen Aufgaben und Funktionen in ihrem naturnahen Zustand erhalten bzw. in einen solchen versetzt werden. Entwicklungsziel ist die Wiederherstellung eines guten ökologischen und chemischen Zustandes. Für erheblich veränderte und künstliche Gewässer ist die Erreichung eines guten ökologischen Potenzials anzustreben (G 2.2.4.1).
- Die für den Ausgleich siedlungsklimatischer Belastungen wichtigen klimaökologisch wertvollen Freiflächen sind ein Begründungselement der Regionalen Grünzüge/Grünzäsuren. Diese Freiräume sind von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freizuhalten (G 2.2.6.2).
- Die zahlreichen Bau-, Kultur- und Bodendenkmäler in der Metropolregion Rhein-Neckar sollen erhalten, gepflegt, vor Beeinträchtigungen nachhaltig bewahrt und durch rücksichtsvolle Planung zur Wirkung gebracht werden. Hierzu sollen in ihrem Gesamtcharakter bedeutende bauliche Anlagen, prägende Ortsgrundrisse, kennzeichnende Straßen-, Platz- und Ortsbilder sowie historische Park- und Gartenanlagen als Denkmalzonen ausgewiesen und durch kommunale Gestaltungssatzungen in ihrer Ensemblewirkung erhalten und gepflegt werden. Denkmalpflege und Denkmalschutz sowie der Erhalt von Kulturdenkmälern sollen zur Sicherung von identitätsstiftenden Siedlungsformen und Kulturlandschaften gefördert werden. Die Kulturdenkmäler sollen in die städtebauliche Entwicklung und Raumordnung einbezogen werden (G 2.2.8.2).
- Die „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“ sollen vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben und im Falle fehlender Alternativen nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Zwecke in Anspruch genommen werden (G 2.3.1.3).
- In den „Vorbehaltsgebieten für Wald und Forstwirtschaft“ sollen die Waldflächen mit besonderen ökologischen und sozialen Funktionen nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Bodennutzungsarten umgewandelt werden (G 2.3.2.3).

Begründung

- Die Kommunen sollen in der Bauleitplanung die Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien bei geplanten Gebäuden berücksichtigen (G 3.2.4.1).
- Der natürliche Wasserkreislauf soll inner- und außerhalb der Siedlungsgebiete so weit wie möglich erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Dazu soll der Abfluss nicht behandlungsbedürftiger Niederschlagswasser verringert werden. Zur Verringerung des Abwasseranfalls dienen die naturnahe Regenwasserrückhaltung und Versickerung in der Fläche oder in natürlichen Geländeformen, die Begrenzung des Versiegelungsgrades in Baugebieten, die Rückhaltung bzw. Versickerung des Regenwassers in Mulden oder Teichen und die Dachbegrünung (G 3.2.2.2).

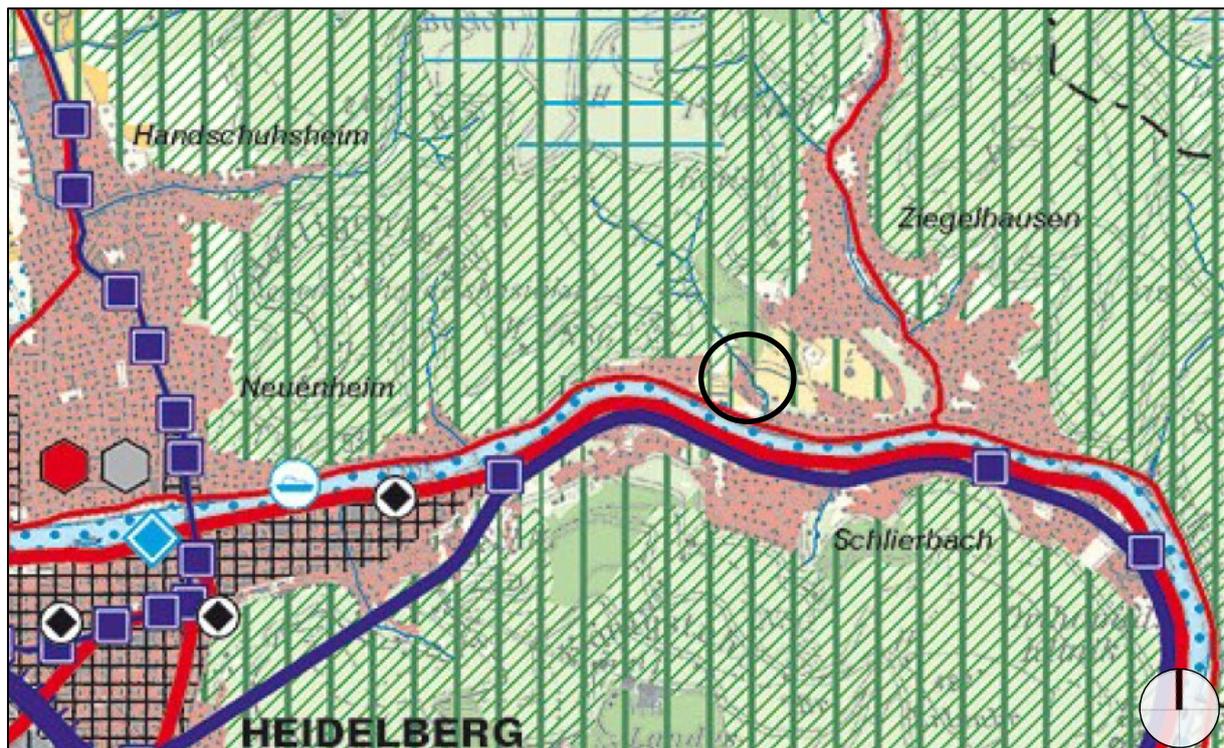


Abbildung 3: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014 mit Lage des Plangebiets (schwarz gekennzeichnet) (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar 2014, Ergänzung durch AS+P)

Die Entwicklung des Kammermusik-Campus' östlich des Stiftswegs erfolgt auf einer Fläche von ca. 1,7 ha auf bereits bestehenden versiegelten und anthropogen überprägten Flächen (Siedlungsfläche Wohnen (Bestand)). Dem Denkmalschutz (Sachgesamtheit gemäß § 12 DSchG), wird durch eine behutsamen Sanierung der Bestandsgebäude und die Ergänzung durch Neubauten Rechnung getragen. Über den Bestand hinaus werden durch oberirdische bauliche Anlagen keine Flächen in Anspruch genommen, gegenüber der Bestandssituation kommt es zu einer Entsiegelung.

Westlich des Stiftswegs ist die Unterbringung einer Tiefgarage mit einer Fläche von ca. 0,4 ha innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „private Grünfläche“ festgesetzten Fläche vorgesehen. Durch den vorgesehenen Aufbau mit einer Überdeckung von mindestens 50 cm auf der Tiefgarage wird das Gelände so modelliert und wiederhergestellt, dass die bestehende Wiese wieder als solche genutzt werden kann. Positive Funktionen für das Klima sowie für Flora und Fauna werden so wiederhergestellt und durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Inanspruchnahme von Boden wird durch die Planung auf ein Minimum reduziert. Durch die Planung werden die Funktionen des Regionalen Grünzugs nicht negativ beeinträchtigt.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen des ERP.

Begründung

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 der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der durch das Plangebiet fließende Mausbach ist als „Gewässer / Fließgewässer“ dargestellt. Südwestlich (außerhalb des Geltungsbereichs) grenzt die dargestellte Gemeinbedarfsfläche „Seelsorge“ und nördlich eine als „Wald“ dargestellte Fläche an.

Die Entwicklung des Kammermusik-Campus' östlich des Stiftwegs erfolgt innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet (SO) „Kammermusik-Campus“ festgesetzten Fläche. Diese ca. 1,7 ha große Fläche ist bereits im Bestand in großen Teilen versiegelt und anthropogen überprägt. Über den Bestand hinaus werden durch oberirdische bauliche Anlagen keine Flächen in Anspruch genommen, gegenüber der Bestandssituation kommt es zu einer Entsiegelung. Westlich des Stiftwegs ist die Unterbringung einer Tiefgarage mit einer Fläche von ca. 0,4 ha innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „private Grünfläche“ festgesetzten Fläche vorgesehen. Durch den vorgesehenen Aufbau mit einer Überdeckung von mindestens 50 cm auf der Tiefgarage wird das Gelände so modelliert und wiederhergestellt, dass die bestehende Wiese wieder als solche genutzt werden kann.

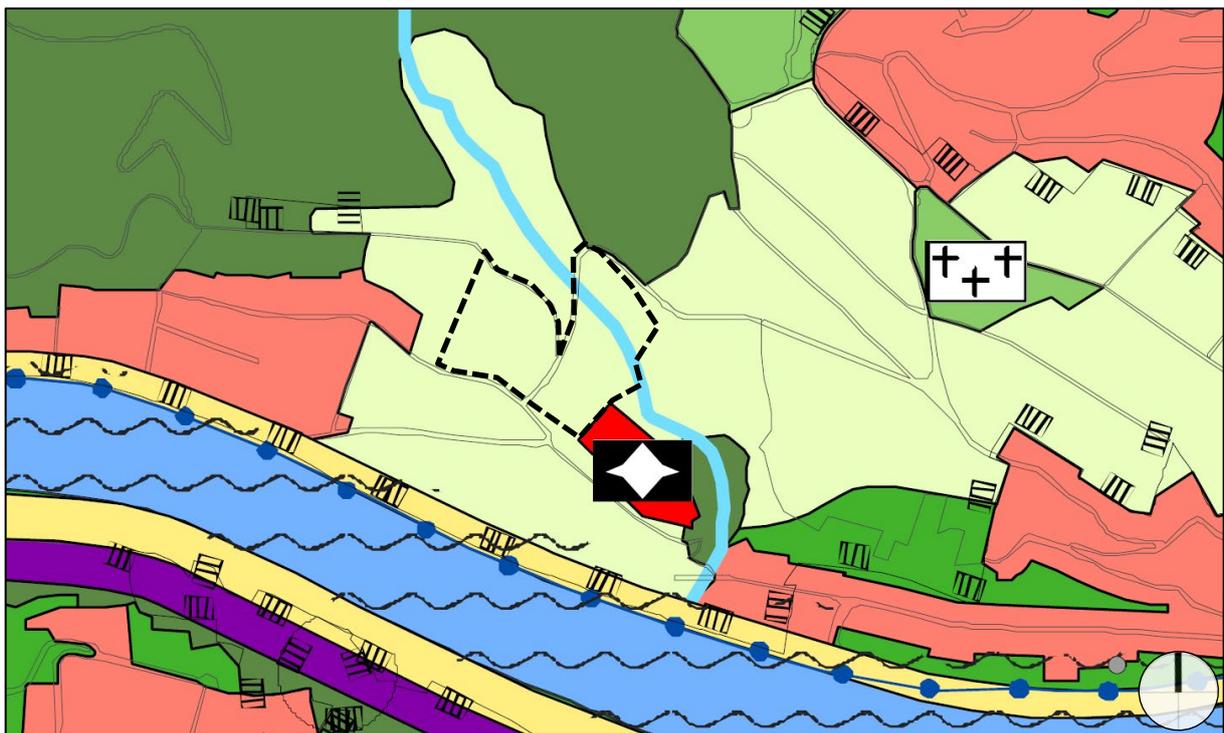


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim mit Lage des Plangebiets (schwarz gekennzeichnet) (Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim 2024, Ergänzung durch AS+P)

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde dar und ist dabei nicht parzellenscharf angelegt. Aufgrund der Größe der Plangebiets bzw. der für die Nutzungen jeweils in Anspruch genommenen Fläche (SO „Kammermusik-Campus“ und Fläche für Tiefgaragen innerhalb der privaten Grünfläche) ist daher voraussichtlich keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Begründung

3. Fachrechtliche Schutzgebiete und Planungsvorgaben

3.1. Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Bergstraße-Mitte“. Gemäß § 3 der Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe – höhere Naturschutzbehörde – über das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Mitte“ sind im Schutzgebiet Änderungen verboten, welche die Landschaft verunstalten oder die Natur schädigen oder den Naturgenuss beeinträchtigen. Maßnahmen, die geeignet sind, eine der genannten Wirkungen hervorzurufen, bedürfen der vorherigen schriftlichen Erlaubnis der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Hierzu gehören u. a. die Errichtung von baulichen Anlagen, Errichtung oder Änderung von Mauern, Zäunen oder anderen Einfriedigungen und die Schaffung, Beseitigung oder Änderung fließender oder stehender Gewässer sowie die Einleitung von Abwässern in solche, mit Ausnahme von Unterhaltungsmaßnahmen, auch wenn sie keiner wasserrechtlichen Entscheidung bedürfen. Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn die beabsichtigte Maßnahme Wirkungen der in § 3 der Verordnung genannten Art nicht zur Folge hat. Sie ist mit Auflagen oder Bedingungen zu erteilen, wenn dadurch solche Wirkungen abgewendet werden können; zur Sicherstellung der Erfüllung der Auflagen können Sicherheitsleistungen verlangt werden.

Die Entwicklung des Kammermusik-Campus' östlich des Stiftwegs erfolgt auf bereits bestehenden versiegelten und anthropogen überprägten Flächen. Über den Bestand hinaus werden durch oberirdische bauliche Anlagen keine Flächen in Anspruch genommen, gegenüber der Bestandssituation kommt es zu einer Entseiegelung. Durch die behutsame Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude und die ergänzenden Neubauten wird das Landschaftsbild in diesem Bereich aufgewertet und ein weiterer Verfall der Bestandsgebäude aufgrund der nicht mehr stattfindenden Nutzung wird vermieden. Durch den vorgesehenen Aufbau mit einer Überdeckung von mindestens 50 cm auf der Tiefgarage westlich des Stiftwegs wird das Gelände so modelliert und wiederhergestellt, dass die bestehende Wiese wieder als solche genutzt werden kann. Die Tiefgarage wird nur aufgrund der Zu- und Ausfahrt sowie eines Bauwerks auf der Wiese zur Entfluchtung und Entrauchung als solche im Landschaftsbild zu erkennen sein. Durch eine Eingrünung des Entfluchtungsbauwerks und Einbindung in die Geländemodellierung wird dieses nur untergeordnet in Erscheinung treten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erarbeitet. Hierdurch werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und damit auch die Natur vermieden bzw. Eingriffe entsprechend ausgeglichen.

Änderungen, welche die Landschaft verunstalten, die Natur schädigen oder den Naturgenuss beeinträchtigen, sind somit aufgrund der Vorhabenplanung nicht zu erwarten. Daher liegt eine Planung in die „Ausnahme- bzw. Befreiungslage“ vor.

3.2. Gewässerrandstreifen

Gemäß § 29 Wassergesetz für Baden Württemberg (WG) i. V. m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist im Außenbereich ein Gewässerrandstreifen von zehn Metern und im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen von fünf Metern einzuhalten. Als Innenbereich gelten Flächen innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen sowie überplante Gebiete gemäß §§ 30 – 34 BauGB. Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist somit ein Gewässerrandstreifen zum Mausbach von fünf Metern einzuhalten.

In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Verboten sind u. a. der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

Begründung

Der Maubach wurde nach Freigabe der finanziellen Mittel 2008 renaturiert. Hierbei wurden Maßnahmen des Hochwasserschutzes und Verbesserungen im Sinne der Gewässerökologie umgesetzt. Der Bachlauf wurde hierbei als Bypass ausgeführt, der den Mittelwasserabfluss aufnimmt. Erhöhte Wassermengen verblieben in der Verdolung. Im heutigen Bestand reicht der Maubach bis auf wenige Meter an die Bestandsgebäude heran, der Gewässerrandstreifen wird somit nicht eingehalten.

Um den Gewässerrandstreifen durch das geplante Vorhaben einhalten zu können, ist in zwei Bereichen des Maubachs eine Verlegung bzw. eine Anpassung des Verlaufs vorgesehen. Aufgrund der unwesentlichen Änderungen ist hierfür kein wasserrechtliches Verfahren erforderlich, die Änderungen werden im Sinne einer Renaturierung als unwesentlich eingestuft und im beschleunigten Verfahren abgearbeitet. Dies erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Die bestehende Verdolung unter dem Gelände bleibt erhalten.



Abbildung 5: Verlauf des Maubachs mit Markierung der Stellen, an denen eine Anpassung vorgesehen ist (rot gekennzeichnet) (Quelle: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0, 2024, Ergänzung durch AS+P)

3.3. Waldabstand

Nördlich des Plangebiets befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite des Stiftwegs Wald. Gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) müssen Gebäude eine Entfernung von mindestens 30 m von Wäldern einhalten. Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand zulässig sind.

Begründung

Im Bereich des Waldabstands ist der Neubau der Brauerei vorgesehen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird in diesem Bereich durch ein Baufenster eine Bebauung bzw. die Errichtung baulicher Anlagen ermöglicht.

Durch den angrenzenden Stiftweg besteht in dem Bereich bereits eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht durch die Stadt Heidelberg. Hinsichtlich der Gefahr für die Gesundheit von Menschen und der Sachbeschädigung durch z. B. herabstürzende Ast- und Kronenteile ist es vorgesehen eine Haftverzichtserklärung abzugeben. Bei der Planung und Umsetzung von Gebäuden am Waldrand (Brauerei) wird außerdem darauf hingewirkt, dass die Statik ausreichend Schutz gegen Baumsturz bietet. In Bezug auf eine Waldbrandgefahr ist aufgrund der geplanten Nutzung in diesem Bereich gemäß der Vorhabenplanung nicht mit Funkenflug zu rechnen, der eine Gefahr für den Wald darstellen würde.

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. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kammermusik-Campus“ fällt die Fläche des Geltungsbereichs somit auch in den Regelungsbereich der Baumschutzsatzung.

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 u. a. möglich, wenn „eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann“. Hierbei sind dem Wert der betroffenen Bäume entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen oder zu veranlassen.

3.5. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des als Sachgesamtheit gemäß § 12 DSchG unter Schutz stehenden Stift Neuburg. Die Sachgesamtheit besteht aus der Klosterkirche St. Bartholomäus, den Klostergebäuden (ohne Neubauten) und den dazugehörigen Außenanlagen. Zu den Außenanlagen gehören insbesondere die Einfassungsmauer, der Brunnen, der ehemalige Fischteich und die historischen Freiflächen innerhalb und außerhalb der Stiftsmauer wie die Stiftswiesen nordöstlich mit dem Mausbachtal und südlich mit den Obstbaumwiesen zwischen Stiftweg und In der Neckarhelle. Auch die erhaltenen Grabsteine und die Mariensäule im Eingangsbereich sind zur Sachgesamtheit zu rechnen.

Gemäß § 15 DSchG darf ein eingetragenes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde wiederhergestellt oder instandgesetzt oder in seinem Erscheinungsbild oder seiner Substanz verändert werden.

Das südöstlich gelegene Kloster der Benediktinerabtei Stift Neuburg wird durch die Planung nicht berührt.

In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde wurden die Belange des Denkmalschutzes für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weiter konkretisiert. Die Mauern, die den Klostergarten umgeben, sind zu erhalten. Das ehemalige Gästehaus sowie die Scheune werden saniert und einer neuen Nutzung (Klosterschänke und Konzertsaal) zugeführt. Zu Materialität und erforderlichen An- und Umbauten besteht ein enger Austausch mit der unteren Denkmalschutzbehörde. Durch die Sanierung und Nutzung wird eine Weiternutzung und ein Erhalt der Gebäude sichergestellt.

Begründung

Die Neubauten reagieren insbesondere mit ihrer Positionierung und Aufnahme der Gebäudefluchten der Bestandsgebäude, der Höhe und der vorgesehenen Dachform auf das bestehende Erscheinungsbild der Sachgesamtheit und ergänzen dieses im Sinne des Denkmalschutzes.

4. Einordnung in bestehende informelle Planungen und Konzepte

4.1. Stadtentwicklungskonzept 2035 (STEK)

Das Stadtentwicklungskonzept 2035 (STEK) wurde am 24.07.2025 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Gemeinderat beschlossen und entfaltet somit eine rechtliche Bindungswirkung für die Aufstellung von Bauleitplänen.

Das STEK dient als Wegweiser für eine nachhaltige Entwicklung Heidelbergs bis zum Jahr 2035. Es legt Ziele fest und zeigt Wege auf, wie Heidelberg resilient und krisenfest aufgestellt werden kann. Als inhaltlicher Orientierungsrahmen für das STEK dienen die Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen, die sogenannten Sustainable Development Goals.

Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere die folgenden Ziele innerhalb der Cluster „Dynamische Entwicklung + Sparsame Flächennutzung“, „Freiraumnutzung + Freiraumschutz“ und „Internationale vernetzte Stadt + Lokale Bedürfnisse“ relevant:

- Netto Null: Flächenbilanz entwickeln
- Klimaanpassung, Flächen entsiegeln und mehr Stadtgrün schaffen
- Stadtbild: Qualitäten erhalten und mehr Urbanität
- Nachhaltige Energieproduktion steigern und in die Landschaft integrieren
- Berghänge, Rheinebene, Neckar – Einmaliges Heidelberger Landschaftsbild erhalten
- Offen sein: Internationale Stadt mit starker lokaler Tradition
- Kultur für alle zugänglich machen und dynamisch halten

Durch die Sanierung der bestehenden Gebäude und die ergänzenden Neubauten wird die bestehende untergenutzte Fläche sinnvoll einer neuen Nutzung zugeführt. Die Vorhabenplanung berücksichtigt die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben für das Plangebiet und fügt sich in das bestehende Landschafts- und Ortsbild ein. Die im Westen vorgesehene Tiefgarage ist so geplant, dass diese nach ihrer Fertigstellung wieder als Wiese bzw. Grünfläche in Erscheinung tritt und sich somit in das Landschaftsbild einfügt. Die gebietsprägenden und erhaltenswerten städtebaulichen Qualitäten werden weiterentwickelt und die Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäude langfristig gesichert. Durch Vorgaben zum durchwurzelbaren Raum der im Geltungsbereich festgesetzten Bäume wird der langfristige Erhalt dieser gesichert. Gleichzeitig soll ein nachhaltiges Energiekonzept mit der Nutzung von Geothermie sowie Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen umgesetzt werden.

Die vielfältige Kulturlandschaft der Stadt Heidelberg wird durch den Kammermusik-Campus weiter bereichert. Durch die Schaffung eines attraktiven Campusgeländes, das der Förderung junger Musikerinnen und Musiker dienen soll, wird ein weiterer Baustein geschaffen, um Heidelberg als international renommierte Musikstadt zu etablieren. Insbesondere mit dem Umbau der denkmalgeschützten Scheune zu einem modernen Konzertsaal und mit ergänzenden gastronomischen Einrichtungen soll der Ort erhalten und neu belebt sowie einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan fügt sich somit in die Zielsetzungen des STEK ein.

Begründung

4.2. Modell Räumliche Ordnung 2035+ (MRO)

Die Ergebnisse der Fortschreibung des Modells Räumliche Ordnung 2035+ (MRO) wurden am 24.07.2025 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Gemeinderat beschlossen und entfaltet somit eine rechtliche Bindungswirkung für die Aufstellung von Bauleitplänen.

In Text und Karten liegen räumliche Leitlinien für Heidelbergs Entwicklung bis 2035 und Hinweise zu wichtigen Schlüsselaufgaben vor. Das MRO stellt räumliche Leitlinien in vier strategischen Karten (Konzeptkarten) dar. Die vier Konzeptkarten bündeln jeweils strategische Aussagen zu einem thematischen Schwerpunkt (Handlungsfeld) und machen Handlungsbedarfe der räumlich konkreten Stadt- und Freiraumentwicklung auf einen Blick erfassbar und sichtbar.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem als Bestandsaussagen „Landwirtschaft“ überlagernd mit „besonders erhaltenswerte Kulturlandschaft“ dargestellt sind. Der Mausbach ist als „Gewässer naturnah entwickeln“ gekennzeichnet. Westlich und südlich des Plangebiets befinden sich Freiflächen, die mit „Biotope zusammenhängend erweitern“ dargestellt sind.

Da der Kernbereich des Kammermusik-Campus' innerhalb bereits versiegelter und bebauter Flächen liegt, Bestandsgebäude saniert sowie umgenutzt und diese behutsam durch Neubauten ergänzt werden, wird hierfür keine darüber hinaus gehende Fläche in Anspruch genommen. Die westlich des Stiftwegs geplante Tiefgarage wird aufgrund der vorgesehenen Überdeckung wieder als Wiese bzw. Grünfläche in Erscheinung treten. Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielsetzungen des MRO.

4.3. Stadtteilrahmenplan Ziegelhausen

Für den Stadtteil Ziegelhausen besteht ein im Jahr 2001 durch den Gemeinderat beschlossener Stadtteilrahmenplan Ziegelhausen. Das räumliche Entwicklungskonzept des Stadtteilrahmenplans sieht für Ziegelhausen insgesamt eine Stärkung der funktionalen Eigenständigkeit vor. Die ortsbildprägenden Gebäudetypen sowie traditionelle Bau- und Wohnformen sollen gesichert und einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden. Der Wingertsberg soll von weiterer Bebauung freigehalten werden, um das Kloster Stift Neuburg als baulichen Solitär und als wesentlicher Bestandteil der historischen Silhouette Ziegelhausens zu erhalten.

Da der Kernbereich des Kammermusik-Campus' innerhalb bereits versiegelter und bebauter Flächen liegt, das Kloster durch die Planung nicht betroffen ist und die westlich des Stiftwegs geplante Tiefgarage aufgrund der vorgesehenen Überdeckung wieder als Wiese bzw. Grünfläche in Erscheinung treten wird, entspricht die vorliegende Planung den Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplans.

Bereits erwähnt wird, dass die Benediktiner Abtei seine Klosterkirche Konzertierenden im Bereich der klassischen Musik zur Verfügung stellt. Diese Nutzung wird durch die Planung aufgenommen und im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans außerhalb des Klosters, aber im direkten Umfeld, weitergeführt.

4.4. Beherbergungskonzept für die Stadt Heidelberg

Mit dem im Mai 2019 vom Gemeinderat beschlossenen Beherbergungskonzept für die Stadt Heidelberg soll die sehr dynamische Entwicklung des Beherbergungssektors in der Stadt städtebaulich gesteuert werden. Ziel ist eine übergeordnete, städtebaulich begründete Konzeption die unabhängig von Einzelfällen eine einheitliche und rechtssichere Beurteilungsgrundlage für den Umgang mit derartigen Nutzungen liefert. Ziele des Beherbergungskonzepts sind u. a. der Erhalt der gemischten Betriebsstruktur, die Förderung des Qualitätswettbewerbs, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung auch in den Randstadtteilen und im Umland, die Sicherung des Stadt- und Landschaftsbildes als Orte geschichtlicher, künstlerischer und städte-

Begründung

baulicher Bedeutung und die Vermeidung von unverhältnismäßigen Auswirkungen auf Kulturgüter. Für Ziegelhausen wird insbesondere der Ortskern als Eignungsstandort für die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben aus dem Beherbergungswesen gesehen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Eignungsraums und kann gemäß der Standortmatrix den sonstigen Mischgebiete (MI) zugeordnet werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind somit nur ausnahmsweise nach vorheriger Prüfung der Verträglichkeit auf Basis des Prüfrasters im Sinne des Beherbergungskonzeptes zulässig.

Folgende Kriterien kommen hierbei zur Anwendung:

- Eignungsstandort:
Das geplante Vorhaben mit ca. 11 Zimmern entspricht einem relativ kleinen Beherbergungsbetrieb, der im direkten Zusammenhang mit der kulturellen Nutzung am Standort (Kammermusik-Campus mit Proberäumen u. ä.) steht. Es wird somit ein Angebot schaffen, das einer gemischten Betriebsstruktur zugutekommt. Verdrängungseffekte an Gewerbestandorte sowie auf dem Wohnungsmarkt sind nicht zu erwarten. Aufgrund des engen betrieblichen Zusammenhangs mit den Kammermusik-Campus sowie der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Prüfung u. a. der Themen Verkehr und Schall, sind auch unverhältnismäßige Auswirkungen nicht zu erwarten. Der gewählte Standort entspricht somit den Zielen des Beherbergungskonzeptes der Stadt Heidelberg.
- Nähe zu stadtbildprägenden Ensembles oder Gebäuden:
Das Plangebiet liegt innerhalb des als Sachgesamtheit gemäß § 12 DSchG unter Schutz stehenden Stift Neuburg. Das südöstlich gelegene Kloster der Benediktinerabtei Stift Neuburg wird durch die Planung nicht berührt. In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde wurden die Belange des Denkmalschutzes für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weiter konkretisiert. Die Neubauten, wozu auch das Gebäude des geplanten Beherbergungsbetriebs gehört, reagieren insbesondere mit ihrer Positionierung und Aufnahme der Gebäudefluchten der Bestandsgebäude, der Höhe und der vorgesehenen Dachform auf das bestehende Erscheinungsbild der Sachgesamtheit und ergänzen dieses im Sinne des Denkmalschutzes.
- Unternehmensstruktur und Auslastungsquote:
Aufgrund der geringen Anzahl an Zimmern, die gemäß Vorhabenplanung vorgesehen sind, und dem direkten Zusammenhang mit der kulturellen Nutzung am Standort, ist eine Auswirkung auf die durchschnittliche Auslastungsquoten der Stadt Heidelberg nicht zu erwarten.
- Agglomeration von Beherbergungsangeboten insbesondere im Segment der Parahotellerie:
Das Vorhaben hat keinen verdrängenden Effekt auf bestehende Wohnfunktionen.
- Immissionssituation und verkehrliche Anbindung:
Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden u. a. die Themen Verkehr und Schall fachgutachterlich geprüft und ggf. Festsetzungen aufgenommen, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sowie der Umgebung zu gewährleisten.
- Funktionaler Zusammenhang zu Gewerbestandorten:
Gewerbeflächen werden durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt.

Das Vorhaben entspricht somit den Zielen des Beherbergungskonzeptes der Stadt Heidelberg.

4.5. Umweltbezogene informelle Planungen und Konzepte

Um inhaltliche Dopplungen zu vermeiden, wird hier vollumfänglich auf die Ausführungen des Umweltberichts als Teil B der Begründung verwiesen.

5. Bestandssituation im Plangebiet



Abbildung 6: Bestandssituation im Plangebiet und Umgebung (Quelle: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0, 2024, Ergänzung durch AS+P)

5.1. Vorhandene bauliche Nutzung und im Plangebiet

Das Plangebiet teilt sich in zwei Bereiche, die durch den Stiftweg als öffentliche Straße getrennt werden. Im Westen befindet sich eine Wiese, die durch Straßen bzw. Wege im Norden, Osten und Süden begrenzt wird. In den Randbereichen stehen Bäume und Sträucher. Entlang des Stiftwegs bestehen mehrere Stellplätze, die in Teilen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen.

Im östlichen Teilbereich des Plangebiets befindet sich das ehemalige Gästehaus mit dem angrenzende Klostergarten. Der Klostergarten wurde früher insbesondere zur Efeuzucht verwendet und ist teilweise noch mit sanierungsbedürftigen Gewächshäusern bestanden. Der Garten wird im Bestand nicht mehr bewirtschaftet. Das ehemalige Gästehaus wird nicht mehr als solches genutzt. Nördlich des ehemaligen Gästehaus verläuft ein Weg, der zum Kloster Stift Neuburg außerhalb des Geltungsbereichs sowie einem Teich führt.

Des Weiteren befindet sich in dem östlichen Bereich eine Gaststätte, direkt angrenzend an die Scheune. In den weiteren ehemals für die Landwirtschaft genutzten Gebäuden ist eine Brauerei untergebracht. Im Norden, auf der gegenüberliegenden Seite des Mausbachs, steht ein Gebäude, das in der Vergangenheit als Kinderheim genutzt wurde. Ergänzt werden die Gebäude um kleinere Schuppen und Hütten sowie Flächen für u. a. Stellplätze. Insgesamt ist der Bereich westlich des Mausbachs größtenteils versiegelt, während die Flächen östlich des Mausbachs sowie die Wiese auf der gegenüberliegenden Seite des Stiftwegs größtenteils unversiegelt und mit Vegetation bestanden sind.

Begründung

5.2. Nutzungsstruktur im Umfeld

Das Plangebiet liegt im Außenbereich und ist von Waldflächen im Norden und im Weiteren von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Wiesen und Streuobstwiesen) umgeben. Südöstlich grenzt das Kloster Stift Neuburg als das Landschaftsbild prägendes Element direkt an.

Das erste Gebäude des Wohngebiets „Am Wingertsberg“ westlich des Plangebiets ist von der Geltungsbereichsgrenze ca. 30 m entfernt. Südwestlich in einer Entfernung von ca. 200 m befinden sich das Wohngebiet entlang der Straße In der Neckarhelle sowie der Recyclinghof Ziegelhausen.

5.3. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums 144 Sandstein-Odenwald und ist durch eine bewegte Topografie geprägt. Das Gelände fällt insgesamt von Norden nach Süden in Richtung des Neckars ab.

Gemäß aktuellem Stand des geotechnischen Berichts setzt sich der Untergrund im Plangebiet aus Schichten aus künstlichen Auffüllungen, Schluff / Auenlehmen und verwittertem Granit zusammen. Nach aktuellen Erkenntnissen besteht kein Verdacht auf Altlastenrückstände innerhalb des Plangebiets. Für die Bestandsgebäude werden Schadstoffuntersuchungen durchgeführt.

Gemäß aktuellem Kenntnisstand liegt im Plangebiet nach den Vorgaben der einschlägigen Regelwerke kein versickerungsfähiger Untergrund vor (vgl. Anlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan: Prof. Quick und Kollegen Ingenieure und Geologen GmbH und Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH).

Um inhaltliche Dopplungen zu vermeiden, werden für weitergehende Angaben zu den einzelnen Schutzgütern auf die Ausführungen des Umweltberichts als Teil B der Begründung verwiesen.

5.4. Verkehrliche Situation

Das Plangebiet ist über den Stiftweg an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Über diesen besteht die Anbindung an die ca. 300 m (Luftlinie) entfernte Landesstraße L 534 (In der Neckarhelle), die parallel zum Neckar die Verbindung nach Heidelberg bildet, hierüber besteht auch die Anbindung an die Autobahn A 5, die westlich der Stadt in Nord-Süd-Richtung verläuft. Die nächste Brücke zur Überquerung des Neckars mit Kraftfahrzeugen ist in westlicher (Theodor-Heuss-Brücke) und östlicher (Ziegelhäuser Brücke) Richtung jeweils ca. 3 km entfernt. Der Stadtteil Ziegelhausen ist über den Stiftweg in nördlicher Richtung sowie über die Anbindung an die L 534 erreichbar.

Am Stiftweg wird im südlichen Bereich zwischen dem Plangebiet und dem Anschlusspunkt an die L 534 entlang der Straße geparkt. Im Bereich des Plangebiets bestehenden östlich des Stiftwegs Stellplätze im privaten Eigentum. Fahrradwege oder ein Schutzstreifen sind entlang des Stiftwegs nicht ausgewiesen.

Der nächste Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr besteht über die Bushaltestelle „Ziegelhausen, Stift Neuburg“ im Kreuzungsbereich Stiftweg / L 534 in einer fußläufigen Entfernung von ca. 400 m. Die Bushaltestelle wird ab Heidelberg Hauptbahnhof von der Linie 34 angedient. Die Linie 34 verkehrt an den Werktagen und samstags in einem Takt von ca. 20 Minuten (sonn- und feiertags ca. 30 Minuten).

Vom Plangebiet aus sind verschiedene Wanderwege insbesondere in nördlicher Richtung erreichbar.

Begründung

6. Städtebauliche Planungskonzeption

6.1. Baustruktur und Nutzung

Das zugrundeliegende Konzept sieht den Bau eines Kammermusik-Campus', mit einem „Ensemble“, das die Nutzungen mit direktem und indirektem Bezug zur Musik umfasst, einer Klosterschänke mit angrenzendem Klostergarten sowie einem Neubau für die bereits bestehende Brauerei, vor. Zur Unterbringung des notwendigen Stellplatzbedarfs ist im westlichen Plangebiet eine Tiefgarage geplant.

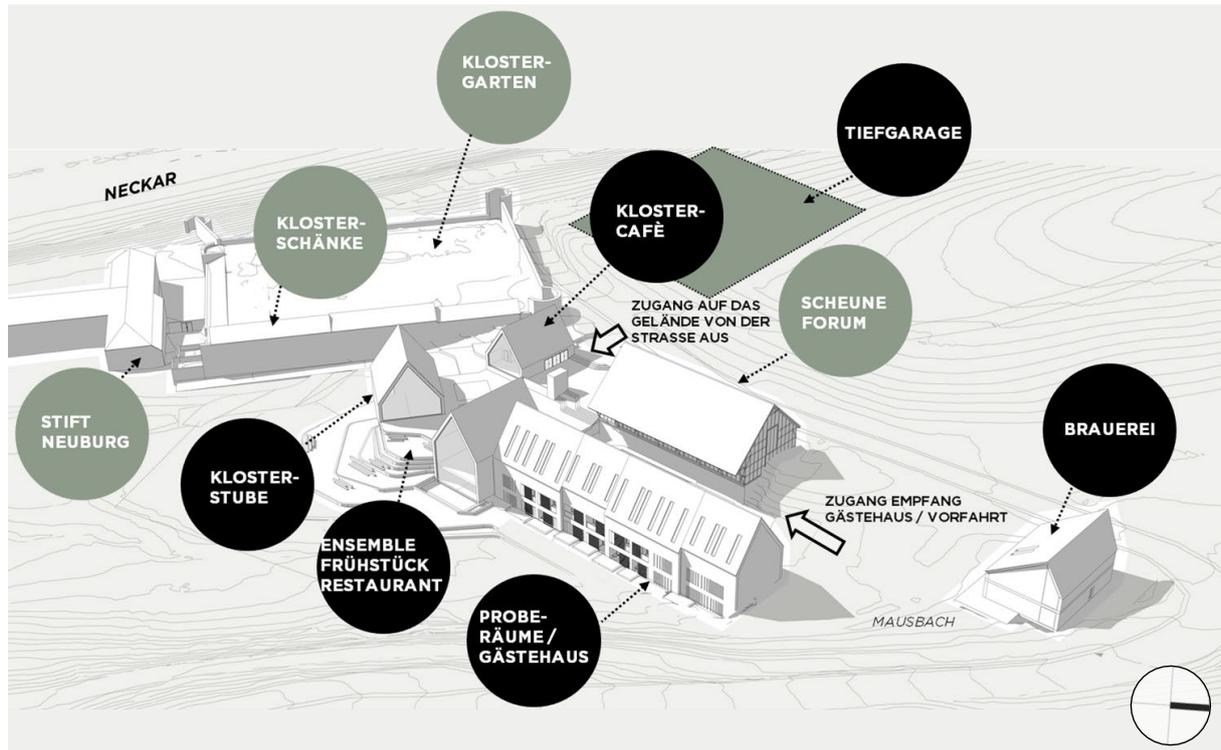


Abbildung 7: Isometrie der Vorhabenplanung mit Verortung der Nutzungen (Quelle: AS+P, 2025)

Das „Ensemble“ als Kern der Vorhabenplanung umfasst die denkmalgeschützte Scheune, die saniert und zu einem Konzertsaal, insbesondere für kammermusikalische Konzerte, umgebaut wird. Hierzu wird der Innenraum der bisher zweigeschossigen Scheune geöffnet, so dass ein zusammenhängender Raum entsteht. Im Süden wird die Scheune zudem freigestellt und die bestehenden Anbauten entfernt. Parallel zur Scheune ist der Neubau des Gästehauses vorgesehen, das neben Zimmern auch Proberäume sowie Räume für sonstige ergänzende Nutzungen wie Sauna und Ruheraum beinhaltet. Die Zimmer haben Ihre Fenster und Außenbereiche in Richtung Osten mit Aussicht auf das Mausbachtal. Durch die beiden Gebäude wird eine Hofsituation geschaffen, die gleichzeitig die Zugangssituation zum Gästehaus bildet.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“ – Vorentwurf

Begründung

Im südlichen Bereich des „Ensembles“ bilden die drei auf einem Plateau aufgesetzten Gebäude die städtebauliche Figur eines Platzes / Hofes, der sich zum Mausbachtal über eine Landschaftstreppe öffnet. Diese Geste wird insbesondere durch die im Kontext der weiteren Gebäude gedrehte Klosterstube unterstützt. Im Plateau sowie im Gebäude südlich des Gästehauses ist ein Restaurant untergebracht, das auch als Frühstücksraum für das Gästehaus fungiert. Im darüberliegenden Geschoss ist ein Ensembleraum als großer Proberaum und vereinzelt für Konzerte vorgesehen. Zusammen mit der Scheune flankiert das Klostercafé am Stiftweg den direkten fußläufigen Zugang auf das Gelände.

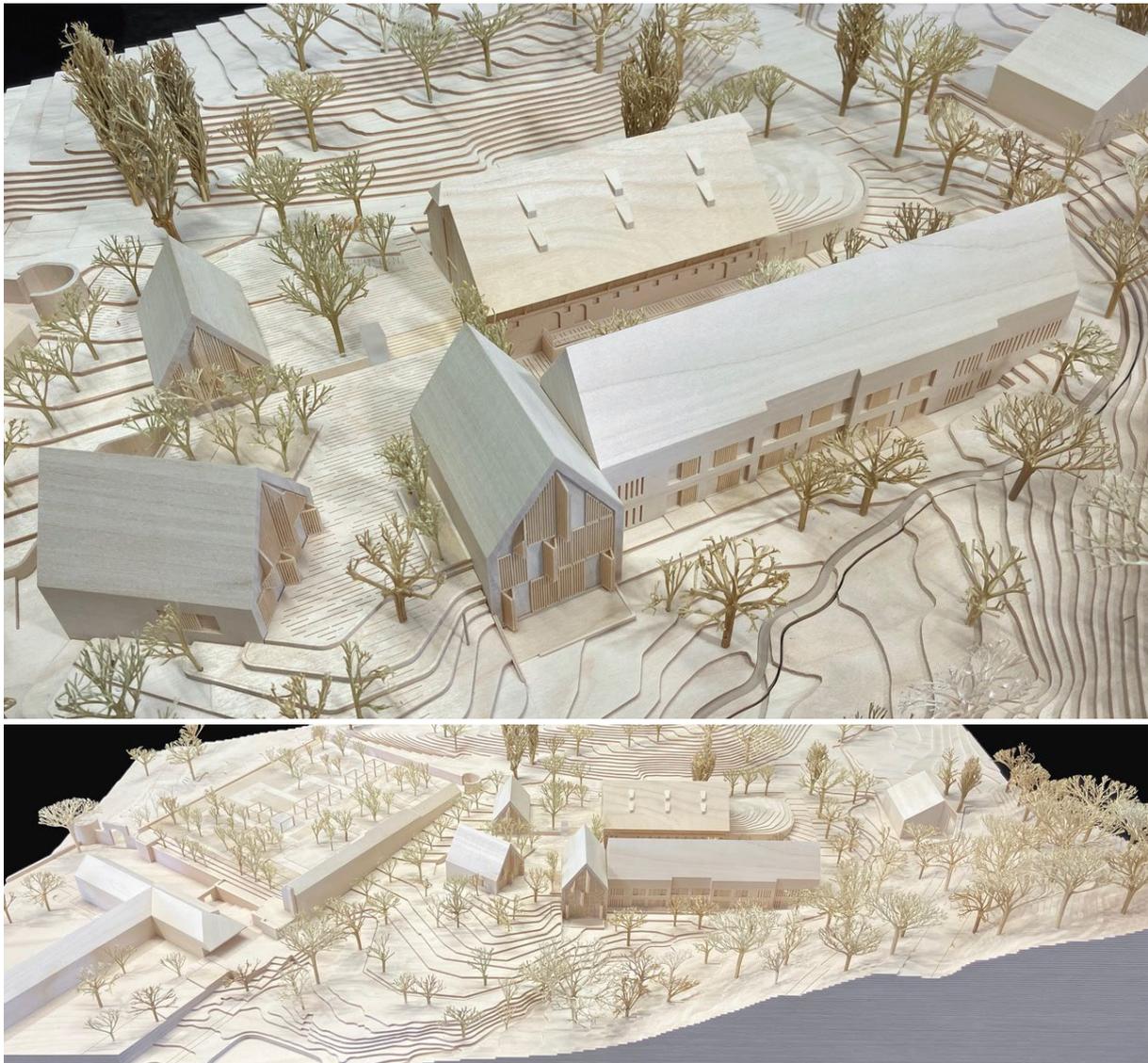


Abbildung 8: Fotos des städtebaulichen Modells der Vorhabenplanung, oben: Fokus auf das „Ensemble“, unten: Übersicht Gesamtvorhaben (Quelle: AS+P, 2025)

Südlich des „Ensembles“ wird das ehemalige Gästehaus saniert und zu einer Klosterschänke umgebaut. Diese steht mit ihrem Nutzungskonzept im direkten Zusammenhang mit dem Klostergarten. Dieser wird neu gestaltet und soll auch Bereiche für eine Nutzung mit Außengastronomie erhalten. Im Norden des Plangebiets ist der Neubau einer Brauerei vorgesehen, sodass die Bestandsnutzung gesichert bzw. an dieser neuen Stelle fortgeführt werden kann.

Begründung

Städtebaulich wurde die Geste des Bestandes insbesondere durch das Gästehaus aufgegriffen. Durch die drei kleinteiligeren Gebäude im Süden des „Ensembles“ wird ein Auftakt geschaffen, der den Blick zum Mausbachtal öffnet und gleichzeitig den Weg in den Kammermusik-Campus leitet. Der unter Denkmalschutz stehende Bestand wird behutsam saniert und durch die geplanten Gebäude ergänzt. Hierbei wurde in der Höhenentwicklung berücksichtigt, dass die Höhe der Scheune im Ensemblebereich nicht überschritten wird und durch die geplante Dachform (Satteldach) wird ein harmonisches Bild erzeugt, das sich in das Landschafts- und Ortsbild einfügt. Die Tiefgarage westlich des Stiftwegs wird so in das Landschaftsbild integriert, dass diese sich ebenfalls einfügen wird und somit keine negativen Wirkungen entfaltet.

6.2. Grün- und Freiraumstruktur

Das zentrale Element der freiraumarchitektonischen Planung ist die Neugestaltung des Klostersgartens. In diesem werden sowohl bepflanzte als auch entsprechend gestaltete Bereiche entstehen, sodass diese für die Außengastronomie sowie als z. B. Spielplätze genutzt werden können. Wege sollen die Fläche durchziehen und teilen den Klostersgarten gleichzeitig in die verschiedenen Bereiche.

Bei der Bepflanzung werden die bestehenden extensiven Staudenmischpflanzungen eingebunden und ergänzt. Um eine natürliche Verschattung zu gewährleisten, ist die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen sowie die Unterbringung von Pergolen, die in Ihrer Gestaltung den Typus der Gewächshäuser, die bisher auf dem Bereich standen, wieder aufgreifen.

Das „Ensemble“ öffnet sich durch die Anordnung der Gebäude zum Mausbachtal im Westen, dies wird durch die geplante Landschaftstreppe zusätzlich unterstützt. Durch eine Abtreppe wird eine Verbindung zwischen der baulich gefassten Hofsituation und dem Freiraum geschaffen. An zwei Stellen ist zudem die Anpassung des Verlaufs des Mausbachs geplant, die Uferbereiche werden entsprechend naturnah gestaltet werden.

Im Bereich der geplanten Tiefgarage westlich des Stiftwegs ist eine Überdeckung von mindestens 50 cm vorgesehen, um langfristig die Wiese und damit das Landschaftsbild wiederherzustellen.

6.3. Verkehr

Das Plangebiet ist über den Stiftweg erreichbar. Zur Unterbringung des notwendigen Stellplatzbedarfs ist westlich des Stiftwegs eine Tiefgarage geplant.

Durch die geplante Lage der Tiefgarage westlich des Stiftwegs ist eine direkte Ein- und Ausfahrt vom Stiftweg für Besucher vorhanden, ein Befahren des Kammermusik-Campus' ist für Besucher nicht erforderlich. Die Andienung der unterschiedlichen Nutzungen des Kammermusik-Campus' erfolgt über die Zufahrt nördlich der Klosterschänke sowie nördlich des zukünftigen Konzertsaals (Scheune). Hierbei werden bestehende Ein- und Ausfahrten genutzt. Der Weg entlang der Klosterschänke wird zukünftig auch für die Anlieferung des Klosters Stift Neuburg genutzt werden. Die Andienung der Brauerei im Norden erfolgt vom Stiftweg, sodass die Anlieferung unabhängig von den weiteren Nutzungen erfolgen kann und keine Konflikte entstehen.

Für Radfahrer werden Flächen für Fahrradstellplätze im Geltungsbereich angeboten. Diese sind entlang des Stiftwegs im Zugangsbereich zum Kammermusik-Campus sowie in der Nähe zu den gastronomischen Angeboten angeordnet.

7. Planungs- und Standortalternativen

7.1. Allgemeine Informationen, Methodik und Herangehensweise

Ziel der Planung ist die Schaffung eines Kammermusik-Campus' im Bereich des Wirtschaftshofs nordwestlich des Klosters Stift Neuburg. Die dort vorhandenen, ehemaligen landwirtschaftlichen und heute größtenteils

Begründung

leerstehenden, verfallenen und sanierungsbedürftigen Betriebsgebäude sollen teilweise rückgebaut werden. Stattdessen sollen in einer campusartigen Struktur kulturelle Einrichtungen mit der Möglichkeit zur Durchführung von öffentlichen und privaten Konzertdarbietungen und von mehrtägigen Seminarveranstaltungen zur Fort-, Aus- und Weiterbildung, ergänzt um gastronomische Nutzungen, entstehen. In einem attraktiven, landschaftlich reizvollen Umfeld soll das kulturelle Angebot der Stadt Heidelberg, insbesondere um musikalische Aspekte, maßgeblich bereichert werden.

Im Speziellen sieht das Konzept vor, dass neben einem Konzertsaal insbesondere verschiedene Probestätten und Übungsräume sowie Zimmer zur Beherbergung der Musiker entstehen. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, mehrtägige musikalische Seminare, Klausuren oder Probephasen für ausgebildete Musizierende zu organisieren. Weitere Bestandteile des Kammermusik-Campus' sind gastronomische Angebote. Dabei wird das heute bestehende Angebot berücksichtigt und weiterentwickelt. Die bestehende Brauerei und der Gasthof werden durch neue Gebäude sowie den Umbau des ehemaligen Gästehauses, neue moderne Räumlichkeiten erhalten. Das unter Denkmalschutz stehende Scheunengebäude wird in die Planung integriert und beherbergt zukünftig den Konzertsaal. Der mit dem Vorhaben verbundene Stellplatzbedarf soll durch eine Tiefgarage gedeckt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kammermusik-Campus“ erfolgt in diesem Kapitel eine nähere Auseinandersetzung mit Standortalternativen und -varianten. Damit stellen die Stadt Heidelberg und die Vorhabenträgerin sicher, dass

- eine gerechte und umfängliche Abwägung sämtlicher für das Vorhaben relevanten öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB stattfindet,
- die Anforderungen des Umweltrechts erfüllt werden, wonach im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. Anlage 1 zum BauGB, dort Nr. 2 d), in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind) beschrieben werden sollen, sowie im Übrigen die unionsrechtlichen Vorgaben der SUP-Richtlinie auskömmlich berücksichtigt werden, und
- der Hinweispflicht auf Planalternativen in der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu genüge Rechnung getragen wird.

Im Folgenden wird zunächst der Frage nachgegangen, ob für die Planung grundsätzliche Alternativen im Stadtgebiet von Heidelberg in Frage kommen (sog. Makroebene). Im Anschluss erfolgt eine Prüfung von Planungsalternativen in Bezug auf einzelne geplante Nutzungsbausteine (Brauerei, Gästehaus und Kloster-schänke, Tiefgarage) im Plangebiet (sog. Mikroebene).

Schwerpunkt auf der Mikroebene ist eine dezidierte und weitergehende Auseinandersetzung und Standortprüfung für den Nutzungsschwerpunkt „Tiefgarage“ (vgl. Kap. A 7.4) innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Lage des Kammermusik-Campus' im bestehenden Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Mitte“ erfordert planerische Sensibilität und eine sorgfältige Prüfung verschiedener Optionen für den Bau einer Tiefgarage, insbesondere außerhalb bereits anthropogen überprägter Flächen. Hierauf hat die Untere Naturschutzbehörde frühzeitig im Planverfahren hingewiesen. Es werden folglich die verschiedenen, möglichen Standorte für eine Tiefgarage im Plangebiet in den Blick genommen und mit Hilfe von Kriterien vergleichbar bewertet: Hierfür können, unter Berücksichtigung von Planungszielen und Prioritäten, Kriterien in zwei Kategorien herangezogen werden: Bewertungskriterien der Landschaftsschutzgebietsverordnung und weitere fachliche Bewertungskriterien. Im Anschluss erfolgt eine Eignungseinstufung (vgl.

Begründung

Tabelle 1). Im Ergebnis wird begründet, weshalb der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde gelegte Standort gewählt wurde.

7.2. Standortalternativen (Makroebene)

Das Vorhaben, für das im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen, ist an den Standort gebunden. Dies ergibt sich unmittelbar aus den Zielen und Zwecken der Planung bzw. der Absicht der Vorhabenträgerin, das Vorhaben eines „Kammermusik-Campus“ nordwestlich der Benediktinerabtei Stift Neuburg zu entwickeln. Im Februar 2025 hat die Vorhabenträgerin hierzu den Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahren bei der Stadt Heidelberg gestellt. Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegenen Flächen befinden sich – soweit es sich um Baugrundstücksflächen handelt – weitgehend im Eigentum der privaten Vorhabenträgerin; ausgenommen hiervon ist das Flurstück Nr. 51199, dieses befindet sich im Eigentum der Stadt Heidelberg.

Einige zentrale Zielsetzungen der Vorhabenplanung und Umsetzungsprämissen können nur an dem vorgesehenen Standort umgesetzt werden: Dazu zählen insbesondere die Aufwertung und Reaktivierung ehemals intensiv genutzter Gebäude und Strukturen in unmittelbarer Nähe des Klosters in einer landschaftlich reizvollen und attraktiven Lage sowie der Erhalt und die städtebaulich verträgliche Umnutzung einzelner dort vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude und Strukturen (ehemalige Scheune, ehemaliges Gästehaus, Klostersgarten) und deren Öffnung für die Öffentlichkeit. Auch die bestehenden Eigentumsverhältnisse lassen eine Realisierung des Vorhabens durch die Vorhabenträgerin lediglich an diesem Standort zu. Das Vorhaben ist folglich eng an den Standort geknüpft, sodass anderweitige Standortalternativen für den Kammermusik-Campus‘ nicht näher zu betrachten sind.

Im Hinblick auf das wichtige Thema der Organisation und Unterbringung des ruhenden Verkehrs und der Unterbringung des für den Kammermusik-Campus‘ benötigten Stellplatzbedarfs drängen sich außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgrund der zunehmend größer werdenden Distanz zum geplanten Kammermusik-Campus, dem Vorhandensein schützenswerter Wohnnutzungen in der Umgebung, möglicher wertvoller Baumbestände auf Wiesenflächen sowie Waldflächen, der bestehenden Topografie in der Umgebung, der Flächenverfügbarkeit sowie einer nicht gewünschten Verlagerung von Verkehrsflüssen, keine weiteren Standortalternativen auf.

7.3. Planungsalternativen (Mikroebene): Nutzungsbausteine „Brauerei“ und „Gästehaus und Klosterschänke“

Zur Unterbringung der vorgesehenen Nutzungen wurde unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Aspekte und der sich hierdurch ergebenden Rahmenbedingungen, der Lage des Plangebiets im Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Mitte“, den sich aus den Nutzungen ergebenden Anforderungen und Abhängigkeiten sowie einer konfliktarmen verkehrlichen Erschließung verschiedene Varianten geprüft.

Brauerei

Der Standort der Brauerei ist so gewählt, dass diese aus organisatorischen und erschließungstechnischen Gründen unabhängig von den weiteren Nutzungen auf dem Kammermusik-Campus genutzt werden kann. Dies betrifft insbesondere die verkehrliche Erschließung für die An- und Ablieferung an der Brauerei. Hierzu ist ein direkter Zugang zum Gebäude mit entsprechenden Fahrzeugen notwendig, die erforderlichen Flächen sind vorzusehen. Gleichzeitig soll diese Erschließung möglichst entkoppelt vom Kammermusik-Campus erfolgen, um Konflikte bei der verkehrlichen Erschließung und sich kreuzenden Verkehrsströmen zu vermeiden.

Begründung

Innerhalb des Kernbereichs des Kammermusik-Campus` werden die Gebäude so geplant, dass die verschiedenen Nutzungen „auf kurzen Wegen“ eng miteinander verknüpft werden. Eine Integration der Brauerei wäre insbesondere aufgrund der erläuterten Erschließungsanforderungen nicht möglich, da dieser Bereich von Verkehr so weit wie möglich freigehalten werden soll. Zudem kann der bewusst introvertiert geplante Campus-Bereich mit einer „musikalischen Schwerpunktnutzung“ gegenüber einer Brauerei im Kernbereich wegen ihres Nutzungscharakters als eine sensible und störanfällige Nutzung angesehen werden, die durch eine räumliche Trennung von der Brauerei geschützt werden soll.

In das ehemalige Gästehaus soll die Klosterschänke integriert werden. Hierbei ist Rücksicht auf die Anforderungen des Denkmalschutzes bzw. auf die vorhandene Gebäudesubstanz zu nehmen; aufgrund des Gebäudezuschnitts verbleiben keine ausreichend großen Flächen für die Unterbringung einer Brauerei mit den entsprechenden räumlichen Anforderungen für die Anlagen der Brautechnik. Gleichzeitig ist das Konzept der Klosterschänke eng mit dem anschließenden Klostergarten in Richtung des Neckars verknüpft. Eine Ersetzung der Klosterschänke durch eine Brauerei ist daher nicht möglich.

Östlich des Kammermusik-Campus` verbleiben Flächen, die landschaftsarchitektonisch gestaltet werden sollen und den Übergang zum Mausbachtal bilden. Im Sinne des Schutzes des Landschaftsbilds sollen die bestehenden versiegelten Flächen und baulichen Anlagen entfallen und eine hochwertige Landschaftsarchitektur mit Abtreppung zum Mausbach umgesetzt werden. Eine Freihaltung des Nahbereichs des Mausbachs ist fester Bestandteil des Konzepts. Es besteht die Gefahr, dass ein Gebäude in Form einer Brauerei mit den dafür erforderlichen Zuwegungen das Landschaftsbild deutlich beeinträchtigen würde. Gleichzeitig würden in diesem Bereich für die Andienung große Flächen benötigt werden. Die Erschließung kann nur über den Weg parallel zur geplanten Klosterschänke erfolgen, dies würde eine Kreuzung von Verkehren sowie eine Beeinträchtigung des Kammermusik-Campus` mit sich bringen.

Gästehaus und Klosterschänke

Für das Gästehaus wurde insbesondere geprüft, ob das ehemalige Gästehaus entsprechend angepasst werden kann, um auch zukünftig diese Funktion zu erfüllen und die Klosterschänke mit seiner Außengastronomie an anderer Stelle untergebracht werden kann.

Ein Umbau des ehemaligen Gästehauses in ein den heutigen Qualitätsansprüchen genügendes modernes Gästehaus mit entsprechenden Proberäumen, ergänzt um einen Sauna-, Fitness- und Yogabereich, ist aus architektonischer Sicht und unter Berücksichtigung der Haustechnik und Statik wirtschaftlich nicht darstellbar. Das ehemalige Gästehaus kann aufgrund der bestehenden Grundrisse, der zur Verfügung stehenden Flächen und der vorhandenen Geschosshöhen diese Anforderungen nicht erfüllen.

Die Nutzungen für das musikalische Konzept sind in der Vorhabenplanung auch funktional durch die geplante Lage der verschiedenen Gebäude miteinander verbunden. So können vom Gästehaus die weiteren Räumlichkeiten, wie der Konzertsaal in der ehemaligen Scheune sowie weitere Räume für Proben u. ä. „trockenen Fußes“ erreicht werden. Ebenso, wie bei einer Beherbergungsstätte regelmäßig üblich, besteht eine Verbindung zu den Räumlichkeiten zur Verpflegung wie Frühstück und Abendessen. Bei einer Verlegung des Gästehauses wäre dies nicht mehr möglich.

Ziel ist, die ehemaligen Flächen der Gärtnerei der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Dabei sollen Bereiche entstehen, die Angebote für alle Alters- und Besuchergruppen bereitstellen. Das gastronomische Konzept sieht eine Terrasse für die Klosterschänke, einen Klostergarten mit Erweiterungsfläche für Veranstaltungen und eher informelle Bereiche mit und ohne Bewirtung vor. In direkter Sicht- und Laufnähe können Kinder einen Spielplatz mit Bewegungs- und Kreativangeboten nutzen. Die dafür benötigten Flächen lassen sich im Bereich des heutigen Plateaus adäquat abbilden.

Grundsätzlich ist aus vermarktungstechnischer Sicht ein gastronomischer Freibereich mit einem entsprechenden Besucheraufkommen im vorderen Bereich (mit Blick in das Neckartal) mit seinem extrovertierten

Begründung

Charakter einem rückwärtigen introvertierten Bereich zu bevorzugen. Durch die Schaffung einer gastronomischen Einrichtung im vorderen Bereich kann ein allzu hohes Besucheraufkommen im rückwärtigen Bereich, der vor allem den dort tätigen Künstlern dienen soll, vermieden werden.

7.4. Planungsalternativen (Mikroebene): Nutzungsbaustein „Tiefgarage“

7.4.1. Planungsziele und Planungsparameter für die Planung einer Tiefgarage

Grundsätzlich sind für den Betrieb des Kammermusik-Campus Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Kfz-Stellplätze) erforderlich. Dies ist, mit Blick auf die geplanten gastronomischen Nutzungen und Konzertveranstaltungen, für einen funktionierenden Betrieb des Kammermusik-Campus' notwendig und aufgrund der bauordnungsrechtlichen Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen gemäß § 37 LBO Baden-Württemberg in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) rechtlich erforderlich.

Es bedarf an dem vorgesehenen Standort einer städtebaulich-vertretbaren und insbesondere im Einklang mit allen umweltfachlichen Gesichtspunkten vereinbaren Organisation und Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Eine funktional sinnvolle sowie räumlich kompakte Organisation ist erstrebenswert, um bauliche Eingriffe in den Naturraum im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden zur Begrenzung von Bodenversiegelungen (§ 1a Abs. 2 BauGB) auf ein Minimum zu beschränken. Die Lage des Kammermusik-Campus' innerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebiets „Bergstraße-Mitte“ ist dabei ein entscheidender Faktor, denn Maßnahmen, die zu einer Verunstaltung des Landschaftsbildes, einer Schädigung der Natur oder zu einer Beeinträchtigung des Naturgenusses (§ 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO)) führen, sind grundsätzlich verboten.

Gemäß derzeitigem Planungs- und Abstimmungsstand ist, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Öffnungstage und Zeiten der geplanten Gastronomie, der geplanten Konzerte und der Veranstaltungen in der Brauerei sowie unter Berücksichtigung des Bedarfs für Beschäftigte, mit einem Bedarf von mindestens rund 100 Kfz-Stellplätzen zu rechnen. Die erforderliche Zahl der Kfz-Stellplätze gemäß VwV Stellplätze wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz sowie dem Amt für Mobilität ermittelt.

Vor diesem Hintergrund lassen sich zusammenfassend die folgenden Zielsetzungen, Prioritäten und Parameter im Hinblick auf die Organisation des Ruhenden Verkehrs formulieren:

- Herstellung von mindestens 100 Kfz-Stellplätze für den Kammermusik-Campus, um dessen Funktionsweise zu sichern und die bauordnungsrechtliche Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen zu erfüllen.
- Vereinbarkeit einer Lösung für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Einklang mit den allgemeinen konzeptionellen Zielen und Zwecken der Planung, insbesondere hinsichtlich des hohen Anspruchs einer gestalterisch attraktiven Architektur und deren harmonische Einbindung in das Landschaftsbild.
- Kompakte Organisation von Kfz-Stellplatzflächen und deren räumliche Trennung vom Campusgelände, um einen attraktiven, weitgehend „autofreien“ Campus zu gestalten.
- Schaffung einer möglichst konfliktfreien Organisation der Verkehrsabläufe innerhalb des Campusgeländes sowie in dessen unmittelbaren Umfeld für eine optimale Funktionsweise des Kammermusik-Campus'.
- Berücksichtigung der „Bodenschutzklausel“ gemäß § 1a Abs. 2 BauGB: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden und zur Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Begründung

- Vermeidung oberirdischer Kfz-Stellplatzflächen zum Schutz des Landschaftsbildes.
- Berücksichtigung der Anforderungen und Verbote gemäß der LSG-VO des Landschaftsschutzgebiets „Bergstraße-Mitte“ bei der Herstellung von Stellplatzflächen bzw. Schaffung der Voraussetzungen, dass eine Erlaubnis nach § 4 oder / und eine Ausnahme nach § 7 der LSG-VO erteilt werden kann, um den umweltrechtlichen Vorgaben zu entsprechen.
- Berücksichtigung der Anforderungen weiterer für die Planung von Stellplatzanlagen relevanter, fachlicher Restriktionen, insbesondere zu den Themen Denkmalschutz und Bodenbeschaffenheit.

Hieran orientierend liegt die Planung einer Tiefgarage für den Kammermusik-Campus, in der der Kfz-Stellplatzbedarf in kompakter Form untergebracht wird, nahe. Eine Tiefgarage kann die oben beschriebenen und teilweise divergierenden Zielsetzungen, Prioritäten und Parameter miteinander in Einklang bringen.

Die Unterbringung des Kfz-Stellplatzbedarfs durch oberirdische Stellplätze wird nicht weiterverfolgt, weil sich damit insbesondere ein weitreichender Eingriff in Natur und Landschaft verbinden würde. Eine großflächige oberirdische Kfz-Stellplatzanlage wäre allenfalls, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Konzeptidee der Errichtung eines campusartigen Gebäudeensembles, im Bereich westlich des Stiftwegs möglich. Wegen der Flächeninanspruchnahme wäre der Eingriff in das Landschaftsbild in diesem Fall jedoch erheblich und eine dem Landschaftsbild gerechte und angemessene Eingrünung kaum möglich. Die Option einer größeren Stellplatzanlage östlich des Mausbachs scheidet bereits unter topografischen und ökologischen Gesichtspunkten aus.

Auch die Nutzung bestehender versiegelter Flächen scheidet aus, da diese flächenmäßig über das Gesamtareal verteilt sind und nicht einer ausreichend großen, d. h. den Stellplatzbedarf von mindestens 100 Stellplätzen abdeckenden, Fläche gereichen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die bestehende zusammengehörige Fläche südöstlich der heute vorhandenen Brauerei, die heute sporadisch als Parkplatz genutzt wird, aufgrund ihrer Größe (ca. 800 m²) nicht geeignet ist, Stellplätze in ausreichender Anzahl zu errichten.

7.4.2. Mögliche Standorte für eine Tiefgarage im Plangebiet

Für die Errichtung einer Tiefgarage kommen grundsätzlich drei Standorte innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Betracht:



Abbildung 9: Geprüfte Varianten / Standorte zur Unterbringung einer Tiefgarage (rot gekennzeichnet) und dazugehörigem möglichen Zufahrtsbereich (Quelle: AS+P)

Begründung

Bei Standort 1 ist die Unterbringung einer Tiefgarage unterhalb des Kernbereichs des Kammermusik-Campus‘ vorgesehen. Unter Berücksichtigung der dort vorhandenen Restriktionen (insbesondere nördliche Begrenzung einer Tiefgarage durch die Südkante der zum Erhalt vorgesehenen Scheune) steht hier eine Fläche von maximal circa 2.000 m² zur Verfügung. Eine mögliche Erschließung der Tiefgarage wäre via Zufahrtsstraße zum Kloster Stift Neuburg und einer daran anschließenden, aus südlicher Richtung kommenden Zufahrtsbereichs (Rampenbauwerk) möglich.

Standort 2 beinhaltet eine Verortung der Tiefgarage unterhalb des geplanten Klostergartens südlich des ehemaligen Gästehauses. Berücksichtigt man hier insbesondere die erhaltenswerten Grün- und Böschungsstrukturen im Osten und die gebotenen Abstände von den umlaufenden historischen, denkmalgeschützten Mauern, verbleibt eine Fläche von maximal circa 2.000 m² für ein Tiefgaragenbauwerk. Eine Zufahrt könnte vom Stiftweg angedacht werden. Die vorhandenen Mauerstrukturen begrenzen die räumliche Ausdehnung einer möglichen Tiefgarage.

Der Standort 3 für eine Tiefgarage ist der Bereich der westlich des Stiftwegs gelegenen Wiese. Hier bestehen – bis auf die Umgebungsstrukturen in Form von Weg und Straße mit begleitenden Grünstrukturen – keine weiteren Zwangspunkte oder Restriktionen. Hier steht eine Fläche von circa 4.000 m² zur Verfügung. Die Zufahrt könnte vom Stiftweg erfolgen.

7.4.3. Auswahl- und Bewertungskriterien: Kriterien der Landschaftsschutzgebietsverordnung (Kriterien 1 bis 3)

Die Bewertungskriterien der Landschaftsschutzgebietsverordnung ergeben sich unmittelbar aus § 3 der Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe – höhere Naturschutzbehörde – über das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Mitte“ vom 15.01.1973: Im Schutzgebiet sind Änderungen verboten, welche die Landschaft verunstalten oder die Natur schädigen oder den Naturgenuss beeinträchtigen. Durch den Begriff „oder“ stehen die Verbotstatbestände gleichgewichtig nebeneinander.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4 LSG-VO Maßnahmen, die geeignet sind, eine der in § 3 genannten Wirkungen hervorzurufen, der vorherigen schriftlichen Erlaubnis der zuständigen unteren Naturschutzbehörde bedürfen. In § 4 Abs. 2 LSG-VO sind beispielhaft verschiedene Arten von Bauvorhaben genannt. Das geplante Bauvorhaben einer Tiefgarage erfüllt mehrere der hier gelisteten Kriterien (Kriterien 1 bis 3) und ist daher grundsätzlich erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis wird nicht erteilt, wenn die beabsichtigte Maßnahme Wirkungen der in § 3 LSG-VO genannten Art zur Folge hat. Sie kann jedoch mit Auflagen oder Bedingungen erteilt werden, wenn dadurch solche Wirkungen abgewendet werden können (§ 3 Abs. 3 S. 2 LSG-VO). Gemäß § 7 LSG-VO kann in besonderen Fällen, namentlich wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit vorliegen, die zuständige untere Naturschutzbehörde mit Zustimmung des Regierungspräsidiums Karlsruhe als höherer Naturschutzbehörde Ausnahmen von § 3 zulassen. Diese Ausnahme kann ebenfalls mit Auflagen oder Bedingungen versehen sowie widerruflich oder befristet zugelassen werden.

Kriterium 1: Keine Verunstaltung der Landschaft (§ 3 LSG-VO)

Die „Verunstaltung der Landschaft“ kann definiert werden als eine wesentliche, negative Veränderung des optischen Erscheinungsbildes einer Landschaft oder eines Ortsbilds, die das ästhetische Empfinden der Allgemeinheit beeinträchtigt. Diese Veränderungen wirken sich in der Regel negativ auf das Landschaftsbild aus und werden oft als störend oder hässlich empfunden.

Das Empfinden einer Verunstaltung der Landschaft oder die Wahrnehmung einer Landschaftsbildbeeinträchtigung ist jedoch subjektiv und entsprechend schwer bewertbar. Daher mangelt es auch nach wie vor an anerkannten Normen zur Erfassung, Bewertung und Operationalisierung zur objektiven Bewertung von Eingriffen oder Wirkungen auf die Landschaft. Das Ziel besteht darin, die natürliche Schönheit und den Charakter von Landschaften zu bewahren sowie Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen zu schützen.

Begründung

Eine „Verunstaltung des Landschaftsbilds“ liegt gemäß Kommentierung und Rechtsprechung u. a. zu diesen Begrifflichkeiten im § 35 Abs. Nr. 5 und § 11 Abs. 1 LBO vor, wenn „mit der Errichtung eines Vorhabens der städtebauliche und landschaftliche Gesamteindruck erheblich gestört würde. Die bloße Veränderung reicht nicht aus“ (Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 16. Aufl. 2025, BauGB § 35 Rn. 88, beck-online). Eine Verunstaltung liegt nicht bereits in jeder Störung der architektonischen Harmonie, sondern erst dann vor, wenn ein hässlicher, das ästhetische Empfinden des Beschauers nicht nur beeinträchtigender, sondern verletzender Zustand geschaffen würde. Es kommt dabei u. a. darauf an, ob das Vorhaben in ästhetischer Hinsicht grob unangemessen ist und auch von einem für ästhetische Eindrücke offenen Betrachter (eines sog. gebildeten Durchschnittsmenschen) als belastend empfunden wird (vgl. BeckOK BauGB/Söfker, 66. Ed. 1.8.2024, BauGB § 35 Rn. 92, beck-online; BeckOK BauordnungsR BW/Quaas, 32. Ed. 1.7.2025, BWLBO § 11 Rn. 5, beck-online), d. h. „wenn sie in deutlich wahrnehmbarem Widerspruch zur Gestaltungsabsicht steht und als Fremdkörper in Erscheinung tritt“ (BeckOK BauordnungsR BW/Quaas, 32. Ed. 1.7.2025, BWLBO § 11 Rn. 14, beck-online).

Kriterium 2: Keine Schädigung der Natur (§ 3 LSG-VO)

Es sind Änderungen verboten, welche die Natur schädigen. Verboten sind also alle Handlungen oder Vorgänge, die negative Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes haben. Entsprechend dieser Definition kann die Eingriffsregelung nach §§ 13ff. BNatSchG für die Bewertung herangezogen werden. Nach § 14 Abs. 1 BNatSchG sind „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes [...] Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Im Hinblick auf eine mögliche Schädigung durch eine Tiefgarage im Plangebiet ist insbesondere auf einen möglichen erheblichen Eingriff in die naturschutz- und umweltrechtlich maßgeblichen Schutzgüter abzustellen. Dies sind

- a) Schutzgüter nach Naturschutzrecht: Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild
- b) Schutzgüter nach Umweltrecht (zusätzlich): Fläche, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Da das Landschaftsbild bereits Gegenstand des Kriteriums 1 ist, bedarf es hier keiner näheren Betrachtung. Beim Schutzgut Mensch ist auch die Erholungseignung relevant, die jedoch Gegenstand des nachfolgenden Kriterium 3 ist.

Kriterium 3: Keine Beeinträchtigung des Naturgenusses (§ 3 LSG-VO)

Der Naturgenuss darf nicht beeinträchtigt werden. Wesentlich für den Erholungswert von Natur und Landschaft sind insbesondere deren Vielfalt, Eigenart und Schönheit (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Auch hier besteht die Problematik der Überführung subjektiver Wertvorstellungen in möglichst objektive Sachaussagen.

Grundsätzlich kann unter Naturgenuss eine Einschränkung oder Verminderung der Möglichkeiten, die Natur zu erleben, zu beobachten und sich an ihr zu erfreuen, verstanden werden. Menschen sollen die Natur als Erholungs-, Wahrnehmungs- oder Erlebnisraum nutzen und genießen können. Dies beinhaltet das ungehinderte Betreten der freien Landschaft auf Straßen und Wegen sowie auf ungenutzten Grundflächen zum Zweck der Erholung gemäß § 59 BNatSchG. Erholung, Entspannung und Naturerleben sind wichtige Bestandteile des menschlichen Wohlbefindens. Störungen wie beispielsweise Lärm, Verschmutzungen, Zerstörungen ästhetisch wertvoller Landschaften oder Naturdenkmäler oder Versperrung von bestimmten Aussichtspunkten durch Bebauung oder Einfriedungen sollen weitgehend vermieden werden.

Begründung

7.4.4. Auswahl- und Bewertungskriterien: Weitere fachliche Kriterien (Kriterien 4 bis 6)

Maßgeblich für die Auswahl der weiteren fachlichen Kriterien ist die Vereinbarkeit mit den Zielen der Planung und somit die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Kammermusik-Campus' inklusive des Nachweises des Kfz-Stellplatzbedarfs sowie weitere rechtliche Rahmenbedingungen.

Kriterium 4: Flächenumgriff Kfz-Stellplätze

Die Herstellung von Kfz-Stellplätzen ist erklärtes Planungsziel für das Bauvorhaben, aus funktionalen wie auch aus rechtlichen Gründen (vgl. Kap. A 7.1). Für deren Unterbringung bedarf es einer entsprechenden Grundfläche.

Bei der planerischen Herangehensweise wird in einem ersten Schritt ein entsprechend großer „Flächenstempel“ ermittelt, der das Abbild der benötigten Grundfläche zur Unterbringung des ermittelten Stellplatzbedarfs (ca. 100 Kfz-Stellplätze) vorsieht. Aufgrund von Erfahrungswerten kann im Allgemeinen bei der Planung einer Tiefgarage von 35 m² bis 40 m² Grundfläche pro Kfz-Stellplatz ausgegangen werden. Bei der Unterbringung auf einer ebenerdigen Fläche kann mit einer Grundfläche von ca. 30 m² gerechnet werden. Je nach Ausgestaltung, Organisation und örtlicher Rahmenbedingungen können diese Richtwerte variieren.

Grundsätzlich reduziert sich die benötigte Grundfläche bei dem Bau von Stellplatzanlagen in mehrgeschossiger Bauweise (Parkpalette, Parkhaus, mehrgeschossige Tiefgaragen). Im Rahmen der Standortbewertung wird zur Vergleichbarkeit der Standorte von einer ebenerdigen Stellplatzanlage in Form einer eingeschossigen Tiefgarage ausgegangen.

Kriterium 5: Konfliktpotenzial Verkehr

Zielsetzung ist es, einen introvertierten, weitgehend ruhigen und mit einer „musikalischen Schwerpunktnutzung“ gestalteten Kammermusik-Campus' zu schaffen, bei dem die verschiedenen Nutzungen „auf kurzen Wegen“ eng miteinander verknüpft werden. Kfz-Verkehrsströme sollen hier weitgehend vermieden werden, um mögliche Konflikte zwischen den Nutzern auf dem Campusgelände und kreuzendem Kfz-Verkehr vorzubeugen. Beim Kfz-Verkehr kann zwischen Besucherströmen und Anlieferverkehren unterschieden werden. Die „Entflechtung unterschiedlicher Verkehre“ ist wünschenswert und ein zentrales konzeptionelles Element der Planung, dass im Übrigen auch dem Schutz der geplanten Nutzungen vor möglichen Emissionen durch Verkehr (Lärm, Feinstaub) dient.

Kriterium 7: Betroffenheit Denkmalschutz / Archäologie

Bei diesem Kriterium steht die Betroffenheit denkmalgeschützter und / oder archäologischer Belange im Fokus. Denkmalschutz bezeichnet die Gesamtheit aller Maßnahmen, die ergriffen werden, um historische Bauwerke, Ensembles, Gärten, archäologische Stätten oder andere bedeutende Objekte vor dem Verfall, der Zerstörung oder unpassenden Veränderungen zu bewahren und für kommende Generationen zu erhalten. Archäologische Funde, beispielsweise in Form von Münzen, Werkzeugen, Bauwerken, Knochen etc., unterliegen allgemein dem Denkmalschutz, dies gilt im Besonderen für Bodendenkmälern.

Im vorliegenden Fall befinden sich denkmalgeschützte Bausubstanz (Sachgesamtheit gemäß § 12 DSchG). im Plangebiet. Des Weiteren kann, mit Blick auf die Entstehung des Klosters, im gesamten Plangebiet mit archäologisch bedeutsamen Bodenfindungen gerechnet werden. Hierauf wurde seitens des Kurpfälzischen Museums Heidelberg frühzeitig hingewiesen.

Begründung

7.4.5. Prüfung und Bewertung

Anhand der o. a. Bewertungskriterien wurden die einzelnen Standorte mit der Plus- / Minus-Methode bewertet. Es bedeuten:

- + Der Standort ist im Hinblick auf das Bewertungskriterium überwiegend geeignet (vorteilig).
- - Der Standort ist im Hinblick auf das Bewertungskriterium überwiegend nicht geeignet (nachteilig).
- ~ Der Standort ist im Hinblick auf das Bewertungskriterium nur eingeschränkt geeignet.

Für die Einstufung wurden Leitfragen herangezogen, die die o. a. Aspekte und Begriffsdefinitionen (vgl. Kap. A 7.4.3 und A 7.4.4) aufgreifen:

- Führt das Bauvorhaben an dem Standort zu einer **Verunstaltung der Landschaft**? Handelt es sich bei dem Bauvorhaben um einen potenziellen „Fremdkörper“ im Landschaftsbild? Ist das Bauvorhaben in ästhetischer Hinsicht unangemessen und könnte es als belastend empfunden werden?
- Schädigt das geplante Bauvorhaben einer Tiefgarage an jeweiligen Standort den **Naturhaushalt**? Wie gravierend ist der **Eingriff in die einzelnen Schutzgüter**?
- Wird die Qualität und Funktionsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt?
Sind hiervon besonders wertvolle Böden betroffen?
- Werden Grund- oder Oberflächengewässer negativ beeinflusst?
- Wirkt sich das Vorhaben belastend auf das örtliche Klima oder die Luftqualität aus?
- Sind wertgebende Lebensräume oder Artenvorkommen betroffen und im Fortbestand gefährdet?
- Findet eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme insbesondere von Wald oder landwirtschaftlichen Flächen statt?
- Wirkt sich das Vorhaben negativ aus auf die menschliche Gesundheit?
- Sind Kultur- oder umweltrelevante Sachgüter betroffen?
- Wird die **Vielfalt der Landschaft** (Nutzungsvielfalt, Ausstattung mit Strukturelementen, auch zeitliche Aspekte) oder deren Eigenart (charakteristische, landschaftlich prägende Grundsituation) verändert?
- Wird die **Schönheit der Kulturlandschaft** beeinträchtigt? Wird die **Erlebbarkeit** negativ beeinflusst?
- Wird die **Erreichbarkeit/Zugänglichkeit** der Landschaft beeinträchtigt?
- Kann die für das Bauvorhaben erforderliche **Stellplatzanzahl** grundsätzlich in Form einer eingeschossigen Tiefgarage an dem Standort untergebracht werden?
- Ist der Standort grundsätzlich geeignet, **möglichen Konflikten** zwischen Nutzergruppen auf dem Campusgelände und querenden Kfz-Verkehren hinreichend vorzubeugen?
- Ist an dem Standort **denkmalgeschützte Bausubstanz** unmittelbar betroffen oder beeinträchtigt?

Begründung

Tabelle 1: Übersicht Eignungseinstufung der Standorte / Varianten der Tiefgarage

		Standort 1: Kernbereich Campusgelände	Standort 2: Klostergarten	Standort 3: Westliche Wiese
Landschaftsschutz- gebietsverordnung	<u>Kriterium 1:</u> Keine Verunstaltung der Landschaft	-	~	+
	<u>Kriterium 2:</u> Keine Schädigung der Natur	~	~	~
	<u>Kriterium 3:</u> Keine Beeinträchtigung des Naturgenusses	~	~	+
Weitere fachliche Kriterien	<u>Kriterium 4:</u> Flächenumgriff Kfz-Stellplätze	-	-	+
	<u>Kriterium 5:</u> Konfliktpotenzial Verkehr	-	~	+
	<u>Kriterium 7:</u> Betroffenheit Denkmalschutz / Archäologie	-	-	~

Standort 1: Kernbereich Campusgelände

Der Standort 1 wird überwiegend als nachteilig (-) eingestuft und damit als nicht geeignet klassifiziert.

Folgende Besonderheiten sind hervorzuheben:

Eine Verunstaltung des Landschaftsbildes (Kriterium 1) kann nicht ausgeschlossen werden, der Standort wird insgesamt in dieser Hinsicht als nachteilig gesehen: Eine beträchtliche Zahl zusätzlicher oberirdischer Stellplätze müsste errichtet werden (ca. 50 bis 60 Stellplätze), da der Flächenumgriff für eine Tiefgarage nicht ausreicht (siehe hierzu Erläuterungen zu Kriterium 4); dies würde das städtebauliche Erscheinungsbild des Kammermusik-Campus' maßgeblich prägen und insofern auch negative Wirkungen auf das Landschaftsbild implizieren. Außerdem würde eine Tiefgarage wegen der topografischen Verhältnisse (Hangneigung) voraussichtlich ein aufwendiges Rampenbauwerk erfordern, das in das Mausbachtal „eingreift“. Die Zu- und Ausfahrt zu der notwendigen Rampe zu einer solchen Tiefgarage müsste zwischen dem ehemaligen Gästehaus und den neu errichteten Gebäuden des Kammermusik-Campus' über eine steile Zufahrtsstraße (ca. 10 - 12 % Steigung) erfolgen. Für die Zu- und Ausfahrt in die Tiefgarage wäre eine zusätzliche Rampe von der Zufahrtstraße erforderlich. Das landschaftsarchitektonische Konzept der Landschaftstreppe und der geplante Übergang vom Kammermusik-Campus in den Landschaftsraum des Mausbachtals würde durch das Rampenbauwerk zerschnitten.

Die mögliche Schädigung der Natur (Kriterium 2) durch eine Tiefgarage wird insgesamt als gering eingestuft, da es sich aufgrund der heutigen Nutzung der Fläche bzw. der bestehenden Strukturen und dem hohen Versiegelungsgrad um anthropogen überformten Boden handelt, dessen Wertigkeit als gering einzustufen ist. Eine Schädigung naturnaher Flächen, die z. B. für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt von hoher Bedeutung sind, würden aufgrund der Tiefgarage am Standort 1 voraussichtlich nicht auftreten. Aufgrund der Notwendigkeit, weitere (oberirdische) Kfz-Stellplätze zu errichten – an dem geplanten Standort lassen sich nur 50 bis 60 Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage realisieren (siehe hierzu die Erläuterungen zu

Begründung

Kriterium 4) – kann eine mögliche Schädigung der Natur nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Insofern ist der Standort nur bedingt geeignet.

Eine Beeinträchtigung des Naturgenusses ist nicht zu befürchten (Kriterium 3). Eine Tiefgarage würde baulich unterhalb des Kammermusik-Campus' „verschwinden“. Die Möglichkeit, die Natur im und am künftigen Kammermusik-Campus insgesamt zu genießen und die Landschaft zu betreten, bleibt erhalten. Allerdings sei auch in diesem Zusammenhang auf die notwendige Errichtung oberirdischer Kfz-Stellplätze hingewiesen (siehe Erläuterungen zu Kriterium 4), womit sich Beeinträchtigungen verbinden können.

Aus architektonischen Gründen im Zusammenhang mit den bestehenden sowie geplanten Gebäuden auf der möglichen Tiefgarage sowie der Topografie ist eine geplante Tiefgarage hinsichtlich ihrer Stellplatzanzahl limitiert (Kriterium 4). Gemäß der überschlägig ermittelten Stellplatzanzahl (Annahme: 35 m² bis 40 m² Grundfläche pro Kfz-Stellplatz bezogen auf den Flächenstempel (2.000 m²)) bewegt sich die Spanne herzustellender Kfz-Stellplätze zwischen 50 und 60. Ausgehend von der Notwendigkeit, mindestens 100 Kfz-Stellplätze für den Kammermusik-Campus zu errichten, sind somit eine beträchtliche Anzahl zusätzlicher (oberirdischer) Kfz-Stellplätze an anderer Stelle notwendig – mit möglichen negativen Einflüssen auf die Kriterien der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

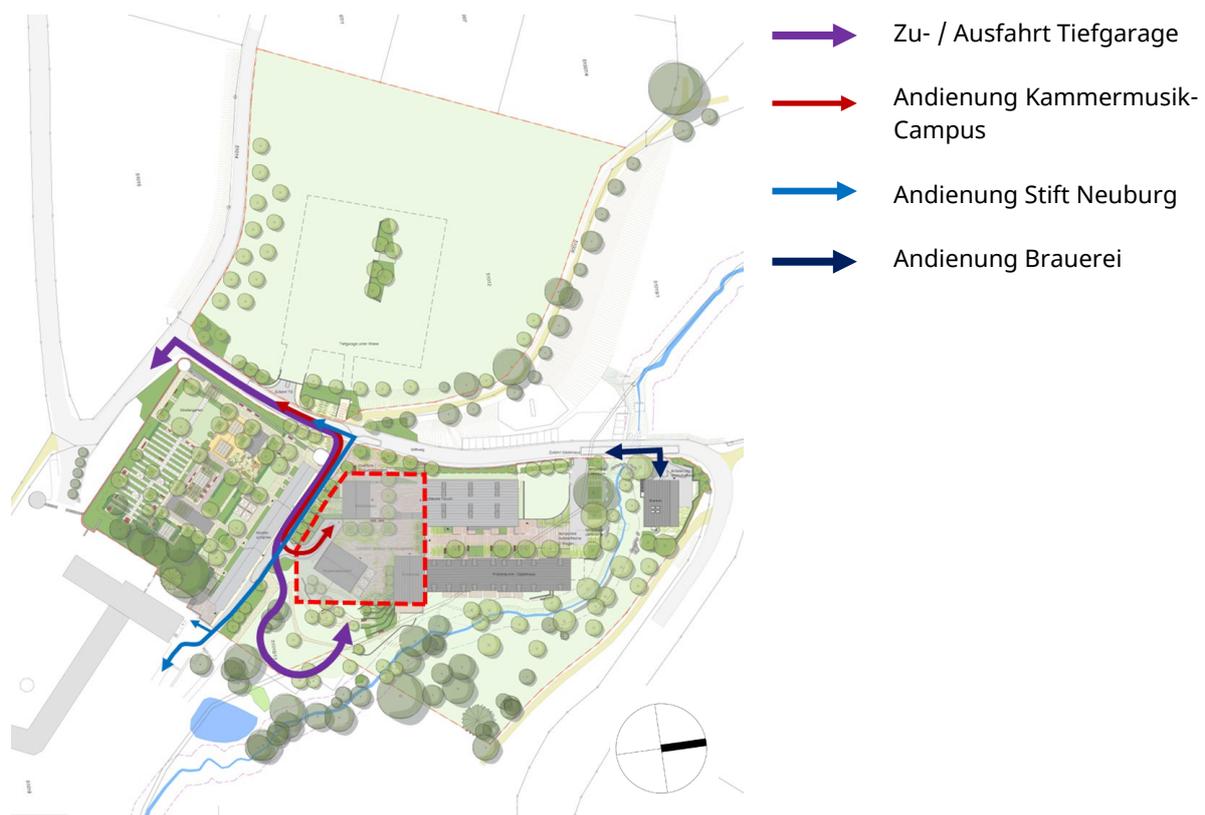


Abbildung 10: Skizze mögliche Verkehrsbeziehungen Tiefgarage Standort 1 (Quelle: AS+P)

Bei den Verkehren zur Anlieferung des Klosters Stift Neuburg, der Anlieferung des Kammermusik-Campus' sowie der Zufahrt zur Tiefgarage im Bereich besteht hohes Konfliktpotenzial (Kriterium 5). Eine Aufweitung der Zufahrtsstraße zum Kloster Stift Neuburg ist aufgrund der im Süden begrenzenden unter Denkmalschutz stehenden Mauer, die in das ehemalige Gästehaus übergeht, sowie den geplanten baulichen Anlagen auf der gegenüberliegenden Seite nicht möglich. Aufgrund der bestehenden Verhältnisse könnte es zu Rückstausituationen in der Zufahrt einer Tiefgarage kommen. Die ausfahrenden Verkehre müssen über die steile

Begründung

Straße in die vorfahrtsberechtigten Stichstraße abbiegen. Das Einfahren in eine vorfahrtsberechtigte Straße an einer steilen Einmündung stellt durch das Anfahren am Berg ein Sicherheitsrisiko dar. Durch die zusätzlichen Verkehre von / zur Tiefgarage würde die Nutzung des Kammermusik-Campus' aufgrund von Verkehrslärm zusätzlich belastet und die Bereiche der Klosterschänke mit Klostergarten im Süden sowie dem nördlich hiervon gelegenen Kernbereich des Kammermusik-Campus' zusätzlich eine Trennungswirkung erfahren, was dem Gedanken einer Gesamtentwicklung und eines zusammenhängenden Konzepts widerspricht.

Die Errichtung einer Tiefgarage in diesem Bereich kollidiert mit den Belangen des Denkmalschutzes (Kriterium 6): Zum einen begrenzt das denkmalgeschützte Scheunengebäude den möglichen Flächenumfang einer Tiefgarage und der Erhalt würde besondere Ansprüche an die bauliche und technische Umsetzung stellen. Zum anderen wäre der Bau einer Tiefgarage mit dazugehörigem Zufahrtsbereich in unmittelbarer Nähe zu denkmalgeschützten Strukturen kritisch zu sehen. Mit Blick auf die Entstehung des Klosters mit seinem ehemaligen Wirtschaftshof können archäologisch bedeutsame Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden.

Standort 2: Klostergarten

Der Standort 2 wird überwiegend als nicht geeignet klassifiziert.

Folgende Besonderheiten sind hervorzuheben:

Bei der Errichtung einer Tiefgarage am Standort 2 kann eine Verunstaltung der Landschaft (Kriterium 1) nicht gänzlich ausgeschlossen werden: Die Tiefgarage wäre in unterirdisch kompakter Form unter dem Klostergarten im Landschaftsbild zwar nicht wahrnehmbar; ein mögliches Rampenbauwerk, wie bei Standort 1, wäre voraussichtlich nicht erforderlich, da es nahe liegt, die Zufahrt möglichst unmittelbar vom Stiftweg zu organisieren. Einschränkend ist jedoch darauf hinzuweisen, dass mangels Kapazitäten (siehe hierzu Erläuterungen zu Kriterium 4) eine beträchtliche Zahl zusätzlicher, oberirdischer Stellplätze errichtet werden müsste; eine Verunstaltung der Landschaft kann in dieser Hinsicht nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Da es sich bei dem Klostergarten aufgrund der heutigen Nutzung der Fläche bzw. der bestehenden Strukturen und dem hohen Versiegelungsgrad um anthropogen überformten Boden handelt, dessen Wertigkeit als gering einzustufen ist, kann die mögliche Schädigung der Natur (Kriterium 2) durch eine Tiefgarage in dieser Hinsicht als gering eingestuft werden. Allerdings befinden sich in Teilbereichen, insbesondere den Randbereichen, Bepflanzungen, die bei der Umsetzung der Tiefgarage beeinträchtigt würden. Gleiches trifft kleinflächig auf bestehende Baumpflanzungen zu. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und biologische Vielfalt kann nicht ausgeschlossen werden, durch eine entsprechende Überdeckung der Tiefgarage mit Substratstärken zur Anpflanzung von Begrünung und Gehölzen könnten Eingriffe ausgeglichen werden. Auch aufgrund der Notwendigkeit, weitere (oberirdische) Kfz-Stellplätze zu errichten – an dem geplanten Standort lassen sich nur 50 bis 60 Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage realisieren (siehe hierzu die Erläuterungen zu Kriterium 4) – kann eine mögliche Schädigung der Natur nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Eine mögliche Beeinträchtigung des Naturgenusses (Kriterium 3) kann nicht grundsätzlich konstatiert werden. Durch den kompletten Einbau der Tiefgarage ins Erdreich bleibt die Möglichkeit erhalten, die Natur im und am künftigen Kammermusik-Campus zu genießen und die Landschaft zu betreten. Allerdings sei auch in diesem Zusammenhang auf die notwendige Errichtung oberirdischer Kfz-Stellplätze hingewiesen (siehe Erläuterungen zu Kriterium 4), womit sich Beeinträchtigungen verbinden können.

Hinsichtlich des benötigten Flächenumfangs für erforderliche Kfz-Stellplätze (Kriterium 4) sind am Standort 2 nicht genügend Kapazitäten vorhanden. Selbst bei einem denkmalformen Eingriff in die umgebenden Klostermauern zum Zwecke einer Tiefgaragenzufahrt, müsste zu den Mauern wie auch zu dem nord-östlich gelegenen ehemaligen Gästehaus baubedingt ein räumlicher Abstand zur Außenmauer einer neuen Tiefgarage gehalten werden. Dadurch bestehen räumliche Zwangspunkte, die eine Tiefgarage an dieser Stelle in

Begründung

ihrer Flächenausdehnung stark einschränkt. Gemäß der überschlägig ermittelten Stellplatzanzahl (Annahme: 35 m² bis 40 m² Grundfläche pro Kfz-Stellplatz bezogen auf den Flächenstempel (2.000 m²)) bewegt sich die Spanne herzustellender Kfz-Stellplätze zwischen 50 und 60. Ausgehend von der Notwendigkeit, mindestens 100 Kfz-Stellplätze für den Kammermusik-Campus zu errichten, sind somit eine beträchtliche Anzahl zusätzlicher (oberirdischer) Kfz-Stellplätze an anderer Stelle notwendig.

Bezüglich möglicher verkehrlicher Konflikte (Kriterium 5) könnten solche bei einer Zufahrt über den Stiftweg von Süden oder Westen unter den Klostergarten die Verkehre (Anlieferung Kloster und Kammermusik-Campus sowie Zufahrt Tiefgarage) teilweise entflochten werden. Gleichwohl würden sich angesichts des Straßenverlaufs des Stiftwegs, insbesondere südlich des Klostergartens, eine Ausfahrtssituation im Kurvenbereich mit schlechter Sicht auf vom Norden kommende Fahrzeuge ergeben, die den Verkehrsfluss beeinträchtigen und zu kritischen Situationen führen könnten. Ferner befindet sich das Flurstück Nr. 51018, dessen Teilflächen, für eine denkbare südliche Erschließung für eine Tiefgarage benötigt werden, nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Im Bereich des Klostergartens stehen die dort vorhandenen Mauern unter Denkmalschutz (Kriterium 6) – sie sind Teil der gemäß § 12 DSchG unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit – und sind zu erhalten bzw. dürften nur in geringfügigem Umfang eine Änderung erfahren. Die Errichtung einer Zufahrt wären hierbei mit erheblichen Eingriffen in diese massiven Mauern verbunden, da der zur Verfügung stehende Raum für die Zufahrt zur Tiefgarage zwischen Straßenkante und Klostermauer hier sehr beschränkt ist. Mit Blick auf die Entstehung des Klosters mit seinem Klostergarten können archäologisch bedeutsame Bodenfunde im Umfeld der Mauern nicht ausgeschlossen werden.

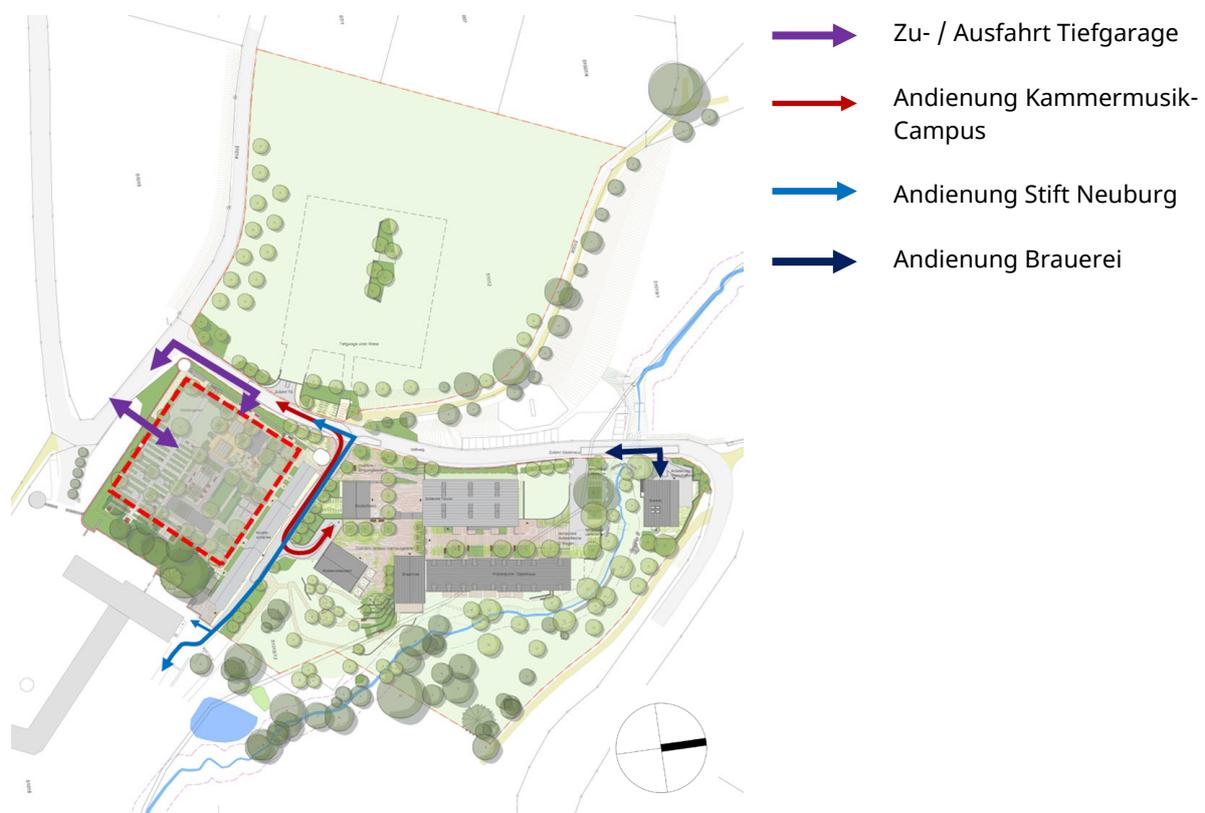


Abbildung 11: Skizze mögliche Verkehrsbeziehungen Tiefgarage Standort 2 (Quelle: AS+P)

Begründung

Standort 3: Westliche Wiese

Der Standort 3 wird im Hinblick auf die Bewertungskriterien überwiegend positiv bewertet (+). Der Standort wird als überwiegend geeignet eingestuft.

Folgende Besonderheiten sind hervorzuheben:

Durch die Errichtung eines unterirdischen Bauwerks und die umfängliche Wiederherstellung einer Wiese über der Tiefgarage kann einer Verunstaltung der Landschaft (Kriterium 1) begegnet werden. Nach gegenwärtigen Planungsstand wäre ein Treppenhaus zur Entfluchtung ausreichend, dieses würde von außen kaum sichtbar in Erscheinung treten bzw. soll gestalterisch integriert und eingegrünt werden. Das Treppenhaus sowie die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage, die sich im Bereich des Stiftswegs an einer ohnehin bestehenden und bereits überprägten Verkehrsanlage befindet, würden zwar in Erscheinung treten, aber zu keiner Verunstaltung des Landschaftsbilds führen. Zusätzliche oberirdische Stellplätze sind nach heutigem Sach- und Planungsstand am Standort 1 voraussichtlich nicht erforderlich.

Im Hinblick auf eine mögliche Schädigung der Natur (Kriterium 3) ist an dem Standort von voll funktionsfähigen und natürlichen Bodenstrukturen auszugehen, da es sich bei dem Standort um unversiegelte Freiflächen handelt. Die Bodenfunktionen würden durch die Tiefgarage beeinträchtigt, aber durch eine Substratschicht von mindestens 0,5 m über der Tiefgarage und den lagegerechten Wiedereinbau der bestehenden Oberbodenschichten minimiert. Bei der Wiese handelt es sich nach derzeitigem Kenntnisstand um einen Grünlandstandort ohne besondere Qualität (artenarm, relativ wenig Blütenpflanzen/grasreich, nährstoffreich, kein Lebensraumtyp). Dennoch würde es für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu einer temporären Beeinträchtigung während der Bauphase kommen. Im Anschluss könnte auf der Tiefgarage wieder eine Wiese mit gleicher Wertigkeit wie in der Bestandssituation etabliert werden. Der Lebensraum für Flora und Fauna wäre somit in gleicher Weise wiederhergestellt und der Eingriff durch entsprechende Maßnahmen weitgehend ausgeglichen. Durch die Festlegung und Umsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen käme es somit zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Beeinträchtigungen des Naturgenusses (Kriterium 3) können weitgehend ausgeschlossen werden. Die Tiefgarage würde für Besucher, Touristen, Wanderer und Naturliebhaber kaum sichtbar in Erscheinung treten sein. Die Zugänglichkeit der Landschaft würde bestehen bleiben.

Für die Unterbringung einer Tiefgarage an diesem Standort ist eine ausreichend große (Grund)Fläche vorhanden (Kriterium 4). Unterhalb der Wiese bestehen wenige Zwangspunkte, da sich hier keine oberirdischen baulichen Anlagen und auch keine Kulturdenkmale befinden, die bei der Planung der Tiefgarage (Größe, Lage, Organisation, Statik etc.) berücksichtigt werden müssen. Somit kann die Tiefgarage optimal und effektiv geplant werden. Auch im Hinblick auf dessen künftige Größe zur Unterbringung erforderlicher Stellplätze besteht eine gewisse Flexibilität. Bei der Annahme von 35 m² bis 40 m² Grundfläche pro Kfz-Stellplatz in einer Tiefgarage wird für 100 Kfz-Stellplätze ein Flächenstempel von 3.500 – 4.000 m² benötigt. Dieser kann am Standort 3 nachgewiesen werden. Zusätzliche oberirdische Stellplätze sind nicht notwendig.

Das Konfliktpotenzial Verkehr wird bei diesem Standort gering eingestuft (Kriterium 5). Die räumliche Trennung zwischen geplanter Tiefgarage westlich des Stiftswegs (unter der Wiese) und dem Kammermusik-Campus östlich des Stiftswegs hätte den Vorteil, dass Verkehre von und zu einer Tiefgarage im Nahbereich des Campusgeländes weitgehend vermieden und eine Verbindung für Fußgänger zwischen dem Campus und dem Klostergarten hergestellt würde. Dadurch könnten dortige Aufenthaltsqualitäten für Besucher, Nutzer und Gäste gesichert werden. Auch die rückseitige Erschließungsstraße des Klosters wie auch die im nördlichen Bereich des Campusgeländes vorgesehene (neue) Brauerei würde von Zu- und Abfahrtsverkehren bzw. Parksuchverkehr verschont. Ein möglicher Konflikt zwischen Besucher- und Lieferverkehren könnte vermieden werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage könnte über den Stiftsweg, vis-a-vis zu dem östlich des Stiftswegs gelegenen massiven Mauerwerk, das die künftige Gastronomie „Klostergarten“ flankiert, erfolgen. Sie wäre in

Begründung

fußläufiger Entfernung, in unmittelbarer Nähe des Kammermusik-Campus` mit seinen verschiedenen Nutzungen und Angeboten vorgesehen.



Abbildung 12: Skizze mögliche Verkehrsbeziehungen Tiefgarage Standort 3 (Quelle: AS+P)

Im Hinblick auf das Kriterium „Denkmalschutz / Archäologie“ (Kriterium 7) ist am Standort 3 keine denkmalgeschützte Substanz vorhanden (Wiesenfläche). Allerdings können archäologisch bedeutsame Bodenfunde auch in diesem Bereich nicht ausgeschlossen werden.

7.4.6. Fazit

Gemäß der vorgenommenen und begründeten Einstufung der einzelnen Standorte können die geprüften Standorte 1 (Kernbereich Campusgelände) und 2 (Klostergarten) qualifiziert verworfen werden.

Aus verkehrlicher Sicht entfallen die beiden Standorte insbesondere aufgrund der nur eingeschränkten Flächenverfügbarkeit und damit einer nicht ausreichenden Anzahl von möglichen Stellplätzen, aus denkmalrechtlichen Gesichtspunkten ist die Unterbringung östlich des Stiftswegs aufgrund der hiermit einhergehenden Eingriffe in die denkmalgeschützte Substanz nicht umsetzbar. Aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit und der Notwendigkeit weiterer (oberirdischer) Kfz-Stellplätze sind darüber hinaus Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 3 LSG-VO zu erwarten. Standort 3 (westliche Wiese) hingegen weist insbesondere im Hinblick auf den Flächenumfang einer Tiefgarage und hinsichtlich des verkehrlichen Konfliktpotenzials deutliche Vorteile auf; auch die Voraussetzungen für eine Vereinbarkeit dieses Standortes mit den Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung erscheinen vergleichsweise günstig.

Durch die Errichtung eines unterirdischen Bauwerks und die Wiederherstellung einer Wiese über der Tiefgarage kann den Anforderungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung, insbesondere Verunstaltungen

Begründung

der Landschaft sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturgenusses, weitgehend Rechnung getragen werden, indem sie für Besucher, Touristen, Wanderer und Naturliebhaber kaum sichtbar sein wird. Allerdings bedarf es voraussichtlich einer Erlaubnis gemäß § 4 LSG-VO mit entsprechenden Auflagen / Bedingungen im Hinblick auf eine mögliche Schädigung der Natur (Bodeneingriff).

Der Standort 3 (westliche Wiese) ist maßgeblicher Standort für die weitere Planung und Gegenstand des Bebauungsplanvorentwurfs. Die Alternativlosigkeit wurde unter Prüfung der insgesamt sechs Kriterien und Gegenüberstellung der drei geprüften Varianten / Standorte nachgewiesen. Eine weitere Prüfung und vertiefende Planung der Standorte 1 und 2 drängt sich daher nicht auf.

8. Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und zu berücksichtigende Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um die vielfältigen von der Planung berührten Belange zu berücksichtigen, zu bewerten und auszugleichen. Zur Sammlung des sogenannten Abwägungsmaterials dienen die nachfolgend aufgeführten und § 1 Abs. 6 BauGB entnommenen Belange, die für die vorliegende Planungsaufgabe relevant und somit abwägungsbeachtlich sind.

Hierzu werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mehrere Fachgutachten erarbeitet, die die Auswirkungen der Planung fachthematisch untersuchen. Zum Zeitpunkt des Vorentwurfs liegen vorwiegend Ersteinschätzungen sowie das beabsichtigte Untersuchungsprogramm bzw. Leistungsbild der noch zu erstellenden Gutachten vor. Im weiteren Verfahren werden diese weiter ausgearbeitet.

8.1. Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden und werden im weiteren Planverfahren insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

Lärmschutz

Zur Ermittlung der immissionsschutzrechtlichen Belange werden schalltechnische Untersuchungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kammermusik-Campus“ durchgeführt. Untersucht wird hierbei der durch den Betrieb des Kammermusik-Campus' verursachte Lärm (Anlagenlärm) sowie der Verkehrslärm. Dabei wird geprüft, unter welchen Voraussetzungen eine städtebaulich verträgliche Planung verschiedener Nutzungen möglich ist. Maßgeblich ist, dass die hierfür zugrunde zu legenden Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 bzw. die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in der schutzbedürftigen Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht überschritten werden.

Zur Beurteilung des Anlagenlärms werden die Geräuschemissionen durch den Betrieb des Kammermusik-Campus' betrachtet, die sich u. a. aus dem Parkverkehr (Tiefgarage), dem Anlieferverkehr, der Brauerei, der Außenbewirtung im Rahmen der gastronomischen Nutzungen, der Konzerte sowie der haustechnischen Anlagen zusammensetzen. Die Berechnung der Schallimmissionspegel an den maßgeblichen Nachweisorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes erfolgen auf der Grundlage des Ausbreitungsmodells der DIN ISO 9613-2.

Zur Beurteilung des im Einwirkungsbereich des Plangebietes zu erwartenden Verkehrslärms wird der Straßenverkehr der Landesstraße L 534, des Stiftwegs und der Straße Am Wingertsberg betrachtet. Der zu erwartende Straßenverkehrslärm wird dabei nach den bundeseinheitlich eingeführten Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-19, berechnet. Nach diesem Regelwerk sind die Schallemissionspegel der Straßen anhand von vorgegebenen Verkehrsdaten (DTV - durchschnittlicher täglicher Verkehr, SV - Schwerverkehrsanteil) zu ermitteln und damit die Schallimmissionspegel im Einwirkungsbereich zu bestimmen.

Begründung

Die Untersuchungen zum Immissionsschutz werden im weiteren Verfahren durchgeführt und konkretisiert. Der aktuelle Stand sowie weitere Erläuterungen und Ausführungen zur geplanten Vorgehensweise der Berechnungen ist der schalltechnischen Untersuchung in der Anlage der Begründung zu entnehmen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Klima

Im Hinblick auf klimatische Belange, die für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse relevant sind, wird konstatiert, dass es sich bei dem Bereich des geplanten Kammermusik-Campus' östlich des Stiftswegs bereits um einen anthropogen überprägten Bereich mit Gebäuden und weiteren versiegelten Flächen handelt. Dieser Bereich wird durch die Planung in Teilen entsiegelt und es werden neue Grün- und Freiflächen geschaffen. Westlich des Stiftswegs wird die geplante Tiefgarage durch eine Überdeckung von mindestens 50 cm das Gelände so modelliert und wiederhergestellt, dass die bestehende Wiese wieder als solche genutzt und ihre klimatische Wirkung entfalten kann. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung insgesamt positive Auswirkungen auf das Klima mit sich bringt. Negative Wirkungen auf das Klima sind durch das Vorhaben somit bisher nicht zu erwarten. Um inhaltliche Dopplungen zu vermeiden, wird hier auf die Ausführungen des Umweltberichts als Teil B der Begründung verwiesen

8.2. Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Durch den geplanten Kammermusik-Campus wird die vielfältige Kulturlandschaft der Stadt Heidelberg weiter bereichert und ergänzt. Durch die Schaffung eines attraktiven Campusgeländes, ergänzt um weitere insbesondere gastronomische Nutzungen, soll ein Ort geschaffen werden, der der Förderung junger Musikerinnen und Musiker dient. Der Kammermusik-Campus bietet neben der Durchführung von Konzerten im Konzertsaal sowie im Ensembleraum auch die Möglichkeit mehrtägige musikalische Seminare, Klausuren oder Probephasen für Professionelle und Studierende zu organisieren, die der Fort- und Weiterbildung dienen. Die Übernachtung ist hierbei im Gästehaus möglich.

Eingebettet in Wanderwege und in einen Raum für Erholung und Freizeitnutzungen bietet das Vorhaben insbesondere mit dem Klostergarten einen Anlaufpunkt für Erholungssuchende und zur Gestaltung der Freizeit in der Natur.

Den Belangen der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung wird damit entsprochen.

8.3. 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

Das Plangebiet liegt innerhalb des gemäß § 12 DSchG als Stift Neuburg als Sachgesamtheit unter Schutz stehenden Bereichs. In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde wurden die Belange des Denkmalschutzes für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiter konkretisiert. Die Mauern, die den Klostergarten umgeben, sind zu erhalten. Das ehemalige Gästehaus sowie die Scheune werden saniert und einer neuen Nutzung (Klosterschänke und Konzertsaal) zugeführt. Zu Materialität und erforderlichen An- und Umbauten besteht ein enger Austausch mit der unteren Denkmalschutzbehörde. Durch die Sanierung und Umnutzung wird eine Weiternutzung und ein Erhalt der Gebäude sichergestellt.

Das Konzept für das Vorhaben sieht vor, dass die Neubauten insbesondere mit ihrer Positionierung und Aufnahme der Gebäudefluchten der Bestandsgebäude und ihrer Höhe sowie der vorgesehenen Dachform auf das bestehende Erscheinungsbild der Sachgesamtheit adäquat reagieren und dieses im Sinne des Denkmalschutzes sinnvoll ergänzen.

Begründung

Das südöstlich gelegene Kloster der Benediktinerabtei Stift Neuburg wird durch die Planung nicht berührt.

Die vorhandenen, ehemaligen landwirtschaftlichen und heute größtenteils leerstehenden, verfallenen und sanierungsbedürftigen Betriebsgebäude sollen teilweise rückgebaut, teilweise aber auch erhalten und saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Standort des ehemaligen Wirtschaftsgehöft wird damit langfristig gesichert und nachhaltig aufgewertet. Dabei ergänzen die geplanten Neubauten die bestehenden Strukturen behutsam und fügen sich in das Gesamtensemble ein. Insgesamt wird an dieser Stelle das Orts- und Landschaftsbild städtebaulich deutlich aufgewertet.

Auch westlich des Stiftswegs werden die Aspekte eines attraktiven Orts- und Landschaftsbildes umfänglich berücksichtigt: Durch die dort geplante Tiefgarage sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da diese unterhalb der dort befindlichen Wiese errichtet wird und oberirdisch nicht in Erscheinung tritt. Lediglich die Zu- und Ausfahrt am Stiftweg sowie ein Bauwerk auf der Wiese zur Entfluchtung und Entrauchung sind als Bauteile von untergeordnetem Umfang sichtbar, wobei letzteres durch eine topographisch angepasste Einbindung in die Geländemodellierung und eine Eingrünung kaum wahrnehmbar sein wird.

Hierdurch wird auch der Lage des Plangebiets innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Bergstraße-Mitte“ Rechnung getragen, denn hier bedürfen Maßnahmen, die geeignet sind, die Landschaft zu verunstalten, die Natur zu schädigen oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen, der vorherigen schriftlichen Erlaubnis der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn die beabsichtigte Maßnahme Wirkungen der in § 3 der Verordnung genannten Art nicht zur Folge hat. Änderungen, welche die Landschaft verunstalten, die Natur schädigen oder den Naturgenuss beeinträchtigen sind aufgrund der Vorhabenplanung nicht zu erwarten.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Bestandsgebäude, aber auch westlich des Stiftswegs, bei Erdarbeiten mit Bodendenkmälern bzw. archäologischen Funden wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und anderen Funden, z. B. Scherben oder Knochen zu rechnen ist. Funde sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg zu melden, in unverändertem Zustand zu belassen und in geeigneter Weise zu schützen. Die Mitarbeiter sollen in geeigneter Weise angewiesen werden. Um Baustopps zu vermeiden können vor Erdarbeiten Vorabsondierungen durchgeführt werden.

Den Belangen 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 wird damit entsprochen.

8.4. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Umweltprüfung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kammermusik-Campus“ wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt, entsprechend ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Teil des Umweltberichts ist zudem die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

In dem Umweltbericht werden die umweltrelevanten Fragestellungen unter dem Gesichtspunkt der Betroffenheit spezifischer Schutzgüter betrachtet. Es werden u. a. die naturschutzfachlichen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter und die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern) sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit einbezogen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Um inhaltliche Dopplungen zu vermeiden, wird hier auf die Ausführungen des Umweltberichts als Teil B der Begründung verwiesen

Begründung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.5. Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch das geplante Vorhaben gehen keine landwirtschaftlichen Flächen verloren:

- Die bestehenden Gebäude im Plangebiet wurden, abgesehen vom ehemaligen Gästehaus, zwar früher größtenteils für die Landwirtschaft als Stallungen, Scheune und zur Lagerung genutzt. In den letzten Jahren ist diese Nutzung jedoch entfallen und die Gebäude sind größtenteils leergefallen.
- In einem Gebäudeteil hat sich eine Brauerei angesiedelt, für die im Zuge des Rückbaus im nördlichen Plangebiet ein Ersatzstandort geschaffen wird, der gleichzeitig den modernen Ansprüchen eines aktuellen Brauereibetriebs genügen soll. Der neue Standort der Brauerei wird durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich gesichert.
- Daneben befinden sich kleinere Schuppen und Weideunterstände, die langfristig aufgegeben werden.
- Die Streuobstwiesen östlich des Mausbachs sollen als solche erhalten bleiben und werden durch entsprechende Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.
- Die Wiese westlich des Stiftwegs wird auf der geplanten Tiefgarage wiederhergestellt und kann anschließend wieder als solche genutzt werden. Dies wird durch Festsetzungen u. a. zur Mindestsubstrathöhe der Überdeckung gesichert.

Des Weiteren sind von der Planung keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen. Nördlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite des Stiftwegs, befindet sich ein Waldgebiet, zu dem Gebäude gemäß § 4 Abs. 3 LBO grundsätzlich einen Mindestabstand von 30 Metern einhalten müssen. Im Hinblick auf den neuen Brauereistandort wird jedoch festgestellt, dass der vorgeschriebene Mindestabstand zum Wald nicht eingehalten werden kann. Der Standort der Brauerei wurde aus organisatorischen und erschließungstechnischen Gründen gewählt und ist alternativlos (s. Kap. A. 7.3). Im vorliegenden Fall ist von einer atypischen Gefährdungslage auszugehen, da die Stadt Heidelberg als Waldeigentümerin ohnehin bereits durch angepasste Verkehrssicherungsmaßnahmen einen verkehrssicheren Zustand des Waldgrundstücks herstellen muss. Dies liegt zum einen am bereits bestehenden Gebäude im Bereich der geplanten Brauerei (ehemaliges Kinderheim), das rückgebaut wird, und zum anderen an der öffentlichen Straße (Stiftweg). In Bezug auf eine Waldbrandgefahr ist aufgrund der geplanten Nutzung in diesem Bereich gemäß der Vorhabenplanung nicht mit Funkenflug zu rechnen, der eine Gefahr für den Wald darstellen würde. Die Auflagen zur Sicherstellung dieser Erfordernisse werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden.

Den Belangen der Land- und Forstwirtschaft wird damit entsprochen.

8.6. Belange des Verkehrs

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planungen auf das Verkehrsnetz sowie zur Ermittlung des erforderlichen Stellplatzbedarfs wird ein verkehrliches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kammermusik-Campus“ erstellt. Auf Grundlage des Raum- und Funktionsprogramms werden die erforderlichen Stellplätze nach LBO ermittelt sowie für unterschiedliche Veranstaltungsszenarien das Verkehrsaufkommen für Besucher und Beschäftigte ermittelt und der tatsächliche Stellplatzbedarf abgeschätzt. Darüber hinaus wird die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes und der relevanten Knotenpunkte im Hinblick auf das künftige Verkehrsaufkommen überprüft. Hierzu wird geprüft, ob das entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen im bestehenden Straßennetz durch die vorgesehenen Nutzungen abgewickelt werden kann und somit die verkehrstechnische Erschließung gesichert ist.

Zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte, wurden im Zuge der Erstellung des Verkehrsgutachtens aktuelle Verkehrsbelastungen erhoben. Hierzu wurden über sieben Tage vom

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“
– Vorentwurf

Begründung

01.04.2025 bis 08.04.2025 Verkehrserhebungen durchgeführt. Es wurden Knotenstromzählungen an zwei Standorten sowie Querschnittszählungen an zwei Messstellen jeweils als videogestützte Erfassung durchgeführt.

Auf Basis verschiedener Planfälle wurde das voraussichtliche Verkehrsaufkommen durch den Kammermusik-Campus berechnet. Der hieraus ermittelte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge beträgt 102 Stellplätze. Für Fahrradstellplätze ergibt sich ein Bedarf an 41 bzw. 78 Stellplätzen (vgl. Anlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan: AS+P Albert Speer + Partner GmbH).

Im weiteren Verfahren wird der Stellplatzbedarf nach den Vorgaben der Landesbauordnung ermittelt sowie die Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt. Der aktuelle Stand sowie weitere Erläuterungen und Ausführungen zur geplanten Vorgehensweise zum Thema Verkehr sind dem verkehrlichen Gutachten in der Anlage der Begründung zu entnehmen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.7. Belange der Ver- und Entsorgung

Unter die Belange der Ver- und Entsorgung fallen insbesondere die Versorgung mit Trink- und Löschwasser und der Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser sowie mit Strom und Wärme (Energie).

Wasserkonzept

Zur Ermittlung der wasserwirtschaftlichen Belange wird ein Wasserkonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kammermusik-Campus“ erstellt.

Grundwasser

Im Bereich des SO „Kammermusik-Campus“ ist gemäß geotechnischem Gutachten insgesamt mit starken Schwankungen des Wasserstandes des Grundwassers zu rechnen. Außerdem ist mit lokalem Stauwasser zu rechnen. Allerdings kann sich aufgrund der überwiegend schwachen Wasserdurchlässigkeiten und der Hanglage des Plangebiets kein zusammenhängender Grundwasserstock ausbilden.

Bei der Durchführung von Erd- und Sicherungsmaßnahmen muss mit dem Antreffen von Stauwasser gerechnet werden.

Für den Bereich der Tiefgarage westlich des Stiftwegs liegen noch keine Ergebnisse vor.

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Wasserversorgung

Für die Berechnung des Trinkwasserbedarfs werden die geplanten Nutzungen des Vorhabens zugrunde gelegt und ein jährlicher Wasserbedarf ermittelt.

Im Bestand besteht eine Quellwassernutzung gemäß einer wasserrechtlichen Genehmigung aus dem Jahr 1988. Das Quellwasser wird im Plangebiet in einer Wasseraufbereitungsanlage aufbereitet. Darüber hinaus besteht auch für Außenstehende die Möglichkeit, an einer Zapfstelle das Wasser zu zapfen. Im weiteren Verfahren wird die Verwendung des Quellwassers im Rahmen der Nutzungen des Kammermusik-Campus' geprüft. Die Möglichkeit das Quellwasser auch durch Außenstehende zu zapfen, soll nach aktuellem Planungsstand erhalten bleiben, die Zapfstelle wird hierzu voraussichtlich verlegt werden.

Begründung

Im Wasserkonzept werden Maßnahmen zum rationellen Umgang mit Trinkwasser für die verschiedenen Bereiche der vorgesehenen Nutzungen vorgestellt. Hierzu zählt insbesondere auch die Nutzung von Niederschlagswasser z. B. für den Sanitärbereich sowie zur Bewässerung von Grünflächen.

Für das Löschwasser muss für das Plangebiet ein Grundschatz von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gemäß Randbedingungen des DVGW Arbeitsblattes W405 zur Verfügung gestellt werden. Die Bereitstellung dieser Löschwassermenge wird im weiteren Verfahren gesichert. Ein ggf. darüber hinaus erforderlicher Löschwasserbedarf ist durch einen objektbezogenen Brandschutz sicherzustellen.

Wasserentsorgung

Die Berechnungen des anfallenden Schmutzwassers erfolgen auf einem flächenspezifischen Ansatz aus dem Arbeitsblatt DWA-A 118. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob der bestehende Abwasserkanal genutzt werden kann oder ggf. Sanierungsmaßnahmen notwendig sind.

Zum Umgang mit dem Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung vorgesehen. Aufgrund der bestehenden Untergrundverhältnisse ist allerdings eine entwässerungstechnische Versickerung nicht möglich (vgl. Anlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan: Prof. Quick und Kollegen Ingenieure und Geologen GmbH und Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH). Daher ist vorgesehen, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den Mausbach einzuleiten.

Im weiteren Verfahren werden die geeigneten Drosselabflussspenden für die Einleitung der Regenwasserabflüsse aus dem Plangebiet in den Mausbach abgestimmt. Außerdem werden die Werte für den Wasserbedarf und Schmutzwasseranfall ermittelt. Der aktuelle Stand sowie weitere Erläuterungen und Ausführungen zum weiteren Vorgehen ist dem Wasserkonzept in der Anlage der Begründung zu entnehmen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Energie

Zur Umsetzung eines nachhaltigen Energiekonzepts ist die Umsetzung von Geothermie sowie von Photovoltaik auf den Dachflächen vorgesehen. Zum Thema Geothermie wurden erste geothermische Machbarkeitsuntersuchungen erstellt, im weiteren Verfahren ist vorgesehen eine weitere Probebohrung und einen enhanced-geothermalresponse-Test (EGRT) durchzuführen.

Die rechtlichen Anforderungen insbesondere des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) i. V. m. der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) werden berücksichtigt. Darüber hinaus wird ein Energiekonzept im weiteren Verlauf abgestimmt werden. Auf den Neubauten ist die Installation von Photovoltaikanlagen auf den geeigneten Dachflächen vorgesehen, wobei geplant ist diese so auszuführen, dass sich die Dachflächen im Sinne des Denkmalschutzes in das Gesamtensemble einfügen und das Landschafts- und Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt wird. Für die Bestandsgebäude wird im weiteren Verfahren geprüft, inwieweit eine Photovoltaiknutzung unter Berücksichtigung der Dachgestaltung im Sinne des Denkmalschutzes und weiteren Anforderungen an die Gebäudetechnik sowie den Brandschutz, unter Abwägung des Risikos aufgrund von erhöhten Brandlasten, möglich ist.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Begründung

8.8. Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Der Mausbach als Gewässer zweiter Ordnung quert das Plangebiet und verläuft östlich des geplanten Kammermusik-Campus' oberirdisch sowie unterhalb der bestehenden und der geplanten Gebäude in einer Verdolung. Gemäß § 29 WG i. V. m. § 38 WHG ist im Innenbereich und somit im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ein Gewässerrandstreifen von fünf Metern einzuhalten. Um den Gewässerrandstreifen durch das geplante Vorhaben einhalten zu können, ist in zwei Bereichen des Mausbachs eine Verlegung bzw. eine Anpassung des Verlaufs vorgesehen.

In Folge eines Starkregenereignisses trat der Mausbach bereits in der Vergangenheit über die Ufer und führte zu Überflutungen im Plangebiet. Die Starkregengefahrenkarte zeigt zudem, dass das Plangebiet bereits bei einem seltenen Starkregenereignis überflutet wird. Im weiteren Planverfahren wird daher ein Konzept erarbeitet, um im Rahmen der Starkregenvorsorge den Nachweis zu erbringen, dass bei einem entsprechenden Starkregenereignis keine Oberflächenabflüsse in Gebäude eindringen oder über die Grundstücksgrenzen hinauf auf angrenzende öffentliche oder private Flächen entwässern.

Aufgrund der erhöhten Lage des Plangebiets liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb der für den Neckar definierten Überschwemmungsbereiche.

Im Rahmen des Wasserkonzepts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kammermusik-Campus“ werden über die Ermittlung geeigneter Drosselabflussspenden für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mausbach hinaus auch Maßnahmen zum Hochwasserschutz erarbeitet.

Der aktuelle Stand sowie weitere Erläuterungen und Ausführungen zum weiteren Vorgehen ist dem Wasserkonzept in der Anlage der Begründung zu entnehmen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.9. Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Das städtische Angebot Heidelbergs an Grün- und Freiflächen wird durch das Vorhaben in qualitativer und quantitativer Hinsicht erweitert. Vorhandene Grün- und Freiflächen werden gesichert, umgestaltet, erweitert und aufgewertet. Durch die grundsätzlich öffentliche Zugänglichkeit stellt die Planung eine Bereicherung des vorhandenen Angebotes dar.

Durch die Planung wird der bestehende Klostergarten, der in der Vergangenheit zur Pflanzenzucht genutzt wurde, landschaftsarchitektonisch umgestaltet und aufgewertet. Gleichzeitig wird dieser für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und mit verschiedenen Nutzungen (Außengastronomie, Spielbereiche, Plätze zum Aufenthalt und zur Erholung) bespielt.

Die Wiesenflächen östlich des Mausbauchs werden als solche erhalten und als Maßnahmenflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Die Wiese westlich des Stiftwegs wird nach Errichtung der Tiefgarage als solche wiederhergestellt und genutzt werden. Somit ergibt sich in diesem Bereich kein Verlust an Grünflächen.

Den Belangen ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen wird damit entsprochen.

Begründung

9. Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

9.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

9.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet „Kammermusik-Campus“ (§ 11 BauNVO)

Für das sonstige Sondergebiet (SO) wird die Zweckbestimmung „Kammermusik-Campus“ festgesetzt.

Das SO „Kammermusik-Campus“ dient vorwiegend der Unterbringung von kulturellen Einrichtungen mit musikalischem Bezug, von zugeordneten Einrichtungen für Seminarveranstaltungen inklusive temporärer Unterbringung und gastronomischen Nutzungen.

Zulässig sind folgende Hauptnutzungen:

- Anlagen für kulturelle Zwecke in Form von Konzertgebäuden und -räumen,
- Einrichtungen zur Fort-, Aus- und Weiterbildung (Seminargebäude und -räume) einschließlich zugeordneten Räumen und Einrichtungen zur temporären Unterbringung (Gästehaus),
- Schank- und Speisewirtschaften,
- ein nicht-störender Gewerbebetrieb in Form einer Brauerei,
- Verkaufsstätten des im SO „Kammermusik-Campus“ ansässigen Gewerbebetriebs, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO (800 m² Verkaufsfläche) nicht überschreitet.

Die folgenden Nutzungen sind zulässig, sofern sie den vorgenannten Hauptnutzungen des SO „Kammermusik-Campus“ dienen und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Bürogebäude und -räume zur Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Hauptnutzungen.

Begründung

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens des Kammermusik-Campus' mit seinen verschiedenen Nutzungen geschaffen werden. Hierzu gehört die Unterbringung von Anlagen für kulturelle Zwecke mit dem Fokus auf musikalische Veranstaltungen in Konzertgebäuden und -räumen. Außerdem sind weitere Gebäude und Räume vorgesehen, in denen Seminarveranstaltungen für Fort-, Aus- und Weiterbildungen durchgeführt werden können. Hierzu gehört auch ein Gästehaus für Übernachtungen und mit Proberäumen sowie weiteren dienenden Funktionen. Im Plangebiet sind darüber hinaus verschiedene Schank- und Speisewirtschaften vorgesehen sowie ein Neubau für die bereits bestehende Brauerei und zusätzliche dienende Nutzungen zur Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Hauptnutzungen. Über Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (Hausmeisterwohnung) hinaus sind keine weiteren Wohnnutzungen geplant. Die vorgesehenen Nutzungen unterscheiden sich wesentlich von den nach § 2 bis 10 BauNVO vorgegebenen Baugebietstypen. Aus diesem Grund ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO erforderlich. § 11 Abs. 2 BauNVO folgend, wird die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets (SO) als „Kammermusik-Campus“ festgesetzt.

Begründung

Um den Verkauf der Produkte der Brauerei zu ermöglichen, sind Verkaufsstätten des im SO „Kammermusik-Campus“ ansässigen Gewerbebetriebs zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO (800 m² Verkaufsfläche) nicht überschreitet. Dies entspricht den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts für Heidelberg bezüglich des „Handwerkerprivilegs“.

9.1.2. Beschränkung der zulässigen Nutzungen (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der zeichnerisch und textlich festgesetzten Nutzungen sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Begründung

Die Stadt Heidelberg ist gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden. Dennoch werden im vorliegenden Plan Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung getroffen, um die Lesbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erleichtern.

Durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets (SO) „Kammermusik-Campus“ werden die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung geregelt. Da der Durchführungsvertrag nicht unmittelbarer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens aber ausschließlich nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan richtet, ist ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben herzustellen. Daher wird gemäß § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB geregelt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

9.1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Festsetzung der Grundfläche als Höchstmaß, der Geschossfläche als Höchstmaß sowie der Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß bestimmt.

Grundfläche (§§ 16 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GR) als Höchstmaß wird im SO „Kammermusik-Campus“ auf 3.000 m² festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen GR durch die Grundflächen von in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GR von 7.500 m² ist zulässig.

Begründung

Zur Steuerung der zulässigen Überbauung wird für das SO „Kammermusik-Campus“ die maximale Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Grundfläche (GR) gibt die Fläche an, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die festgesetzte zulässige Grundfläche von 3.000 m² umfasst die Grundflächen der Hauptanlagen. Hierdurch werden die baulichen Anlagen gefasst und in ihrer Grundfläche beschränkt, die städtebaulich in Erscheinung treten.

Begründung

Eine Überschreitung durch die Grundflächen von in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer Grundfläche von 7.500 m² zulässig. Dies umfasst insbesondere Erschließungsflächen wie Wege und Zufahrten, Flächen zur Unterbringung von Fahrradstellplätzen sowie versiegelten Flächen zum Aufenthalt z. B. für außergastronomische Einrichtungen.

Rechnerisch ergibt sich mit der Überschreitungsmöglichkeit für das SO „Kammermusik-Campus“ eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,77. Diese liegt unterhalb des Orientierungswerts für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete mit einer GRZ von 0,8. Die dennoch relativ hohe GRZ ergibt sich durch den engen Zuschnitt des SO „Kammermusik-Campus“ durch die Festsetzung privater Grünflächen östlich des Mausbachs sowie im Süden im Bereich des geplanten Klostersgartens. Hierdurch werden die Grünflächen gesichert und die überbaubaren Flächen auf die bereits stark anthropogen überprägten Flächen begrenzt.

Geschossfläche (§§ 16 und 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossfläche (GF) als Höchstmaß wird im SO „Kammermusik-Campus“ auf 10.000 m² festgesetzt.

Bei der Berechnung der GF sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzubeziehen.

Begründung

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung insbesondere zur städtebaulich in Erscheinung tretenden baulichen Masse bzw. der städtebaulichen Kubatur wird für das SO „Kammermusik-Campus“ die maximale Größe der Geschossfläche festgesetzt. Die Geschossfläche (GF) ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln und wird gemäß der Vorhabenplanung auf maximal 10.000 m² festgesetzt.

Es wird gemäß § 20 Abs. 3 S. 2 BauNVO festgesetzt, dass bei der Berechnung die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzubeziehen sind. Aufenthaltsräume sind nach § 2 Abs. 7 LBO Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die mit der Geschossfläche verbundene städtebauliche Dichte vollumfänglich geregelt wird.

Rechnerisch ergibt sich für das SO „Kammermusik-Campus“ eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 1,03. Diese liegt unterhalb des Orientierungswerts für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete mit einer GFZ von 2,4.

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen (OK) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) als Mindest- und Höchstmaß wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die OK bezieht sich auf den höchsten Punkt der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.

Begründung

Da durch die Festsetzung der Geschossfläche die Höhenentwicklung der geplanten Gebäuden nicht abschließend geregelt wird, wird ergänzend durch Eintrag im zeichnerischen Teil die Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die Höhen sind zur Bestimmtheit der Festsetzungen insbesondere aufgrund der bestehenden bewegten Topografie jeweils in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) anzugeben. Durch die festgesetzten Mindest- und Höchstmaße wird die Höhe des geplanten Vorhabens in

Begründung

wesentlicher Hinsicht festgelegt. Zur Herleitung absoluter Höhen und Abschätzung der Relationen sind in der Planzeichnung hinweislich bestehende Geländehöhen dargestellt.

Im Sinne des Denkmalschutzes ordnen sich die aufgehenden Gebäude des Kammermusik-Campus', abgesehen von der Brauerei im Norden des Plangebiets, in ihrer Höhe der ehemaligen Scheune unter und überschreiten deren Höhe nicht. Aufgrund der vorhandenen nach Norden ansteigenden Topografie sowie den technischen Anforderungen an das Gebäude der Brauerei liegt der höchste Punkt der Brauerei ca. 60 cm über der Scheune. Im Gesamtkontext wird dies auch aufgrund der abgesetzten Lage der Brauerei nicht wahrnehmbar sein.

Im Kernbereich des Kammermusik-Campus' entsteht zwischen den Gebäuden für das Klostercafé, der Klosterstube und dem Gästehaus ein „Plateau“, das unterbaut und insbesondere mit Technik-, Lager- und Back-of-House-Flächen sowie der Rezeption für das Gästehaus und einem Restaurant belegt ist. Für diesen Bereich sowie auch für weitere Bereiche nördlich der Scheune und nördlich des Gästehauses, die lediglich unterbaut werden, wird ebenfalls die Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, um die Höhenentwicklung zu steuern und die Kubatur der Vorhabenplanung planungsrechtlich zu sichern.

Der obere Bezugspunkt bezieht sich auf den höchsten Punkt der Dachhaut, dies entspricht bei den geplanten Satteldächern der Firsthöhe. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.

9.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO)

Die überbau- und unterbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der inneren Baugrenzen um maximal 2 m ist zulässig.

Begründung

In der Planzeichnung werden die über- und unterbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich an der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Figur der Vorhabenplanung und fassen die Baukörper relativ eng, um die Kubatur des geplanten Vorhabens in wesentlicher Hinsicht festzulegen. Um dennoch geringfügige Abweichungen zuzulassen, die sich aus der weiteren Konkretisierung der Planung z. B. aufgrund von Anpassungen an der Dämmung oder der Fassade ergeben können, ist eine Überschreitung der inneren Baugrenzen in alle Richtungen um maximal bis zu 2 m zulässig.

Begründung

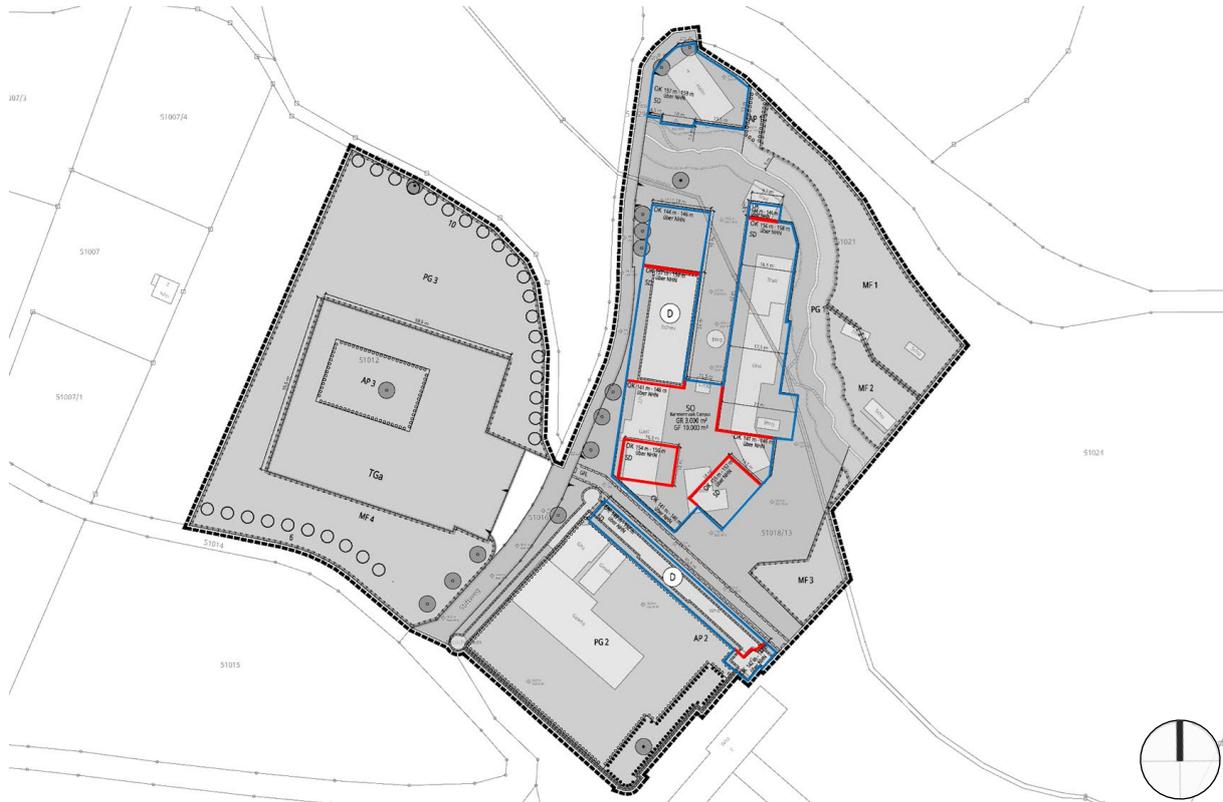


Abbildung 13: Verortung der inneren Baugrenzen in der Planzeichnung (in rot gekennzeichnet) (Quelle: AS+P, 2025)

9.1.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Tiefgaragen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Kfz-Stellplätze) innerhalb des SO „Kammermusik-Campus“ sind unzulässig.

Dies gilt nicht für Fahrradstellplätze.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig.

Begründung

Zur Gewährleistung einer hohen städtebaulichen Qualität sowie, um der Lage im Landschaftsschutzgebiet Rechnung zu tragen, werden oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Kfz-Stellplätze) innerhalb des SO „Kammermusik-Campus“ ausgeschlossen. Der erforderliche Kfz-Stellplatzbedarf soll innerhalb der Tiefgarage westlich des Stiftwegs untergebracht werden, um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen und die oberirdische Versiegelung auf ein Minimum zu begrenzen. Temporäre Abstellflächen für das Be- und Entladen im Rahmen der Anlieferung und Ladezonen sind möglich.

Für Fahrradstellplätze wird keine Beschränkung aufgenommen. Im Sinne einer nachhaltigen Mobilität sollen Fahrradstellplätze möglichst komfortabel und damit nah an den Zufahrten und Gebäudeeingängen untergebracht werden können. Aufgrund ihrer jeweils untergeordneten Größe treten diese nicht negativ in Erscheinung.

Begründung

Tiefgaragen sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Hierdurch wird sichergestellt, dass nur im dafür vorgesehen Bereich eine Tiefgarage mit den entsprechenden Eingriffen in die verschiedenen Schutzgüter und Auswirkungen auf die verkehrliche Erschließung zulässig ist. Außerdem wird die zur Verfügung stehende Fläche mit einer unterirdischen Versiegelung im Sinne des Bodenschutzes und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begrenzt.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb des SO „Kammermusik-Campus“ auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche „PG 2“ sind den Hauptnutzungen des SO „Kammermusik-Campus“ dienende Nebenanlagen zulässig.

Begründung

Durch die Baugrenzen werden die über- und unterbaubaren Flächen relativ eng entsprechend der zugrundeliegenden Vorhabenplanung festgesetzt, um die Kubatur der städtebaulich in Erscheinung tretenden Hauptgebäude zu fassen. Über die Hauptanlagen hinaus sind voraussichtlich weitere Nebenanlagen für die landschaftsarchitektonische Gestaltung sowie die vorgesehenen Nutzungen wie z. B. Ergänzungen im Rahmen der Außengastronomie erforderlich. Diese sollen im gesamten SO „Kammermusik-Campus“ zulässig sein, um hier eine gewisse Flexibilität in der weiteren Verortung der Nebenanlagen zu ermöglichen. Außerdem sind Nebenanlagen für die Hauptnutzungen des SO „Kammermusik-Campus“ innerhalb der privaten Grünfläche „PG 2“ zulässig. Diese soll als Klostersgarten gestaltet werden und hierbei auch Flächen für die Außengastronomie der geplanten Klosterschänke beinhalten mit entsprechend notwendigen Nebenanlagen.

9.1.6. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Begründung

Der Stiftsweg wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Sicherung der Erschließungsfunktion festgesetzt. Die Abgrenzung entspricht hierbei den bestehenden Grundstücksgrenzen der im Eigentum der Stadt Heidelberg befindlichen Flurstücke Nr. 51016, 51029 und 51199 und der Grenze des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Private Straßenverkehrsfläche

Die private Straßenverkehrsfläche wird im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Begründung

Der Bereich, in dem die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage sowie weitere verkehrliche Anlagen wie Fahrradstellplätze unterbracht werden sollen, wird als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrten von den Verkehrsflächen auf das SO „Kammermusik-Campus“ und die private Grünfläche sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Ein- / Ausfahrtsbereiche zulässig.

Begründung

Begründung

Die verkehrliche Erschließung des SO „Kammermusik-Campus“ ist über die größtenteils bereits bestehenden Ein- und Ausfahrten vorgesehen. Eine zusätzliche Zufahrt ist für die Anlieferung der Brauerei im nördlichen Plangebiet erforderlich, um die Verkehre der verschiedenen Nutzungen zu entflechten. Außerdem muss so der Mausbach gequert werden, sondern die Erschließung kann direkt über den Stiftweg erfolgen. Des Weiteren ist eine Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage westlich des Stiftwegs über die private Straßenverkehrsfläche geplant.

9.1.7. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen „PG 1“ und „PG 3“ sind als Wiesenfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Festsetzung Nr. B. 9).

Innerhalb der privaten Grünfläche „PG 2“ sind Nebenanlagen gemäß Festsetzung Nr. B. 5 zulässig.

Die Unterbauung der privaten Grünfläche „PG 3“ mit einer Tiefgarage gemäß Festsetzung Nr. B. 5 ist zulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen ist im Bereich der Anpflanzfläche „AP 3“ ein oberirdisches Fluchttreppenhaus mit einer Grundfläche von maximal 40 m² zulässig.

Eine extensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung innerhalb der privaten Grünfläche „PG 3“ ist zulässig.

Begründung

Die privaten Grünfläche „PG 1“ soll grundsätzlich als Wiesenfläche hergestellt und erhalten werden, dies entspricht auch der Bestandssituation östlich des Mausbachs. Weitere Festsetzungen zur Pflege und Umsetzung konkreter Maßnahmen ergeben sich aus den Festsetzungen zu den jeweiligen Maßnahmen- und Anpflanzflächen. Ein im Bestand versiegelter Teilbereich wird langfristig entsiegelt und als Wiese ausgestaltet.

Die als private Grünfläche „PG 3“ festgesetzte Fläche soll zur Wiederherstellung der Bestandssituation und der Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild nach Errichtung der Tiefgarage wieder als Wiesenfläche hergestellt werden.

Eine Unterbauung ist entsprechend der Festsetzung Nr. B. 5 zulässig. In diesem Zusammenhang ist zur Entfluchtung ein Treppenhaus erforderlich, das auch oberhalb der Wiese in Erscheinung treten wird. Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren wird die Zulässigkeit auf ein Treppenhaus mit einer maximalen Grundfläche von 40 m² innerhalb der Abgrenzung der Anpflanzfläche „AP 3“ gemäß zeichnerischem Teil beschränkt.

Wie auch im Bestand ist eine extensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung der privaten Grünfläche „PG 3“ zulässig.

Die private Grünfläche „PG 2“ soll als Klostergarten gestaltet werden. In Anknüpfung an die angrenzend vorgesehene gastronomische Nutzung, sind innerhalb der privaten Grünfläche „PG 2“ Flächen die Außen-gastronomie vorgesehen. Nebenanlagen, die den Hauptnutzungen des SO „Kammermusik-Campus“ dienen, sind daher zulässig.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.1.8. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Abgrabungen und Aufschüttungen zwischen 136 m ü. NHN und 153 m ü. NHN sind innerhalb des SO „Kammermusik-Campus“ innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“
– Vorentwurf

Begründung

Begründung

Um die im Rahmen der Vorhabenplanung vorgesehenen Geländemodellierungen im Freiraum vornehmen zu können, ohne ggf. Abweichungen von den Regelungen der LBO beantragen zu müssen, sind Aufschüttungen und Abgrabungen im SO „Kammermusik-Campus“ zwischen 136 m ü. NHN und 153 m ü. NHN zulässig. Die Höhen ergeben sich aus den minimalen und maximalen bestehenden Geländehöhen, in die sich die vorgesehenen Geländemodellierungen einfügen.

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

Extensive Wiesennutzung innerhalb der privaten Grünflächen „PG 1“ und „PG 3“

Die Wiesenflächen innerhalb der privaten Grünflächen „PG 1“ und „PG 3“ sind extensiv zu pflegen. Es sind zwei Mahdtermine pro Jahr zulässig.

Begründung

Für die bestehenden Wiesen im östlichen Plangebiet innerhalb der Maßnahmenflächen privaten Grünfläche „PG 1“ sowie die private Grünfläche „PG 3“ wird eine extensive Wiesennutzung festgesetzt. Dadurch wird die bestehende intensive Nutzungsform der Wiesen reduziert und Entwicklungsmöglichkeiten für die heimische Flora und Fauna erweitert.

Zur Pflege sind zwei Mahdtermine pro Jahr (Erstschnitt ab Ende Mai, Zweitschnitt Ende August) zulässig. Das Schnittgut ist auf der Fläche zu trocknen und anschließend aufzunehmen und abzufahren.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Maßnahmenfläche „MF 1“

Innerhalb der Maßnahmenfläche „MF 1“ sind mindestens 12 Obstbäume als Hochstamm oder Halbstamm mindestens 3. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten gemäß F. Pflanzlisten oder vergleichbare Arten zu wählen. Bereits vorhandene und gleichwertige Bäume werden angerechnet.

Begründung

Die Maßnahmenfläche „MF 1“ soll langfristig als Obstwiese entwickelt werden bzw. als solche erhalten bleiben. Daher sind innerhalb der Fläche mindestens 12 Obstbäume zu pflanzen. Bereits vorhandene Bäume werden auf die jeweilige Anzahl zu pflanzender Bäume angerechnet. Bestandsstrukturen können so einbezogen und ggf. fortgesetzt werden. Außerdem wird ein Anreiz geschaffen bestehende Bäume zu erhalten und bei Planungen zu berücksichtigen und hierdurch ein größeres Grünvolumen zu sichern, da neu gepflanzte Bäume nicht von Beginn an das gleiche Grünvolumen und die damit einhergehenden positiven Funktionen zur Verfügung stellen können.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Maßnahmenfläche „MF 2“

Innerhalb der Maßnahmenfläche „MF 2“ ist die bestehende Feuchtwiese dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“
– Vorentwurf

Begründung

Begründung

Die Maßnahmenfläche „MF 2“ liegt weitestgehend eben am Fuße der Obstwiese (Maßnahmenfläche „MF 1“) im Bereich des Mausbaches. Der Bereich ist deutlich vernässt und dementsprechend als Feuchtwiese angesprochen worden. Zum Schutz der dort ansässigen Flora und Fauna ist die Fläche als Feuchtwiese zu erhalten und dem Biotoptyp entsprechend dauerhaft zu pflegen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Maßnahmenfläche „MF 3“

Innerhalb der Maßnahmenfläche „MF 3“ ist eine Wiese zu entwickeln.

Es dürfen maximal 10 % der Fläche für Wege in Anspruch genommen werden.

Begründung

Die Maßnahmenfläche „MF 3“ liegt im direkten räumlichen Zusammenhang mit der geplanten Landschaftstreppe, die die Verbindung zwischen dem Kammermusik-Campus und dem Mausbachtal schafft. Die im Bestand weitestgehend versiegelte Fläche ist als Wiese zu entwickeln, die den Übergang vom Campus in die freie Landschaft bildet. Daher soll es ermöglicht werden innerhalb der Maßnahmenfläche „MF 3“ Wege anzulegen. Um dennoch eine ausreichende Begrünung der Fläche zu sichern, wird die Fläche, die für Wege in Anspruch genommen werden darf, begrenzt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Maßnahmenfläche „MF 4“

Innerhalb der Maßnahmenfläche „MF 4“ ist das Schnittgut auf der Fläche zu trocknen und anschließend aufzunehmen und abzufahren. Anstelle einer Mahd ist auch eine Triftbeweidung zulässig.

Eine Düngung der Flächen ist unzulässig.

Begründung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und mit Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (Wellenlänge maximal 540 nm, Farbtemperatur bis maximal 2.700 Kelvin) zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn Belange der Verkehrssicherheit dies erfordern.

Streulicht, eine nach oben gerichtete Beleuchtung oberhalb der Horizontale und Oberflächentemperaturen von mehr als 60°C sind unzulässig.

Die Beleuchtung von Fassaden, an denen Quartiere oder Nisthilfen angebracht sind, ist unzulässig.

Begründung

Begründung

Bei der Straßen- und Außenbeleuchtung sind insektenschonende Beleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum in vollständig gekapselten Lampengehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden. Hierbei können z. B. warmweiße LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin eingesetzt werden.

Die Festsetzung hinsichtlich der Außenbeleuchtung dient vor allem dem Artenschutz bzw. dem Schutz nachtaktiver Tiere wie Insekten und Fledermäuse sowie indirekt auch der Reduzierung des Energieverbrauchs.

Mit einem UV-armen Lichtspektrum kann eine auf die Hellempfindlichkeit von Nachtfalteraugen wirkende Strahlung erheblich reduziert werden, so dass Insekten deutlich weniger angelockt werden. Moderne LED-Lampen emittieren überhaupt keine UV-Strahlung mehr. Durch die Verwendung von Leuchten mit Richtcharakteristik mit entsprechender Abschirmung soll die Lockwirkung z. B. auf nachtaktive Insekten verringert werden.

Auch für den Menschen ergeben sich positive Effekte aufgrund verminderter Blendwirkung durch Richtcharakteristik und Verwendung warmweißer Lichtfarbe. Diese wirkt auch positiv auf den zirkadianen Rhythmus des Menschen (Schlaf-Wach-Rhythmus), da durch blaues Licht in der Nacht der menschliche Schlaf gestört wird.

Durch die Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse wird einem Eindringen von Insekten in den Lampenkörper, der nicht selten als tödliche Falle für die Tiere wirken kann, entgegengewirkt.

Zum Schutz der Tiere ist zudem die Beleuchtung von Fassaden, an denen Quartiere oder Nisthilfen angebracht werden, unzulässig.

Darüber hinaus sind die weiteren gesetzlichen Vorgaben z. B. zum Zeitraum der Beleuchtung von Fassaden baulicher Anlagen gemäß § 1 Abs. 2 Naturschutzgesetz (NatSchG) zu beachten.

Vermeidung von Vogelschlag

Zusammenhängende Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 7 m² sind mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen.

Bei allen Glasflächen ist reflexionsarmes Glas (Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) zu verwenden.

Begründung

Um das mit der Verwendung von Glasbauteilen verbundene Risiko des Vogelschlags (Zusammenstoß von Vögeln mit Hindernissen) zu minimieren, werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Das Vogelschlagrisiko steigt besonders bei durchsichtigen Scheiben, die zudem den Blick auf Bäume, attraktive Landschaft oder freien Luftraum ermöglichen, sowie bei reflektierenden Scheiben, die Bäume und Himmel spiegeln und so einen Lebensraum vortäuschen. Die Gefahr für Vögel ist umso größer, je größer die Glasflächen sind. Eine Untergliederung in Teilflächen von maximal 7 m² Größe durch Fensterflügel, -rahmen oder -sprossen trägt wesentlich zur „Sichtbarmachung“ der Glaselemente für Vögel bei. Es bestehen verschiedene weitere Möglichkeiten, um das Glas für Vögel als Hindernis kenntlich zu machen, wie die Verwendung von Glasbausteinen, transluzenten, mattierten, eingefärbten, bombierten oder strukturierten Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, für Vögel sichtbare Folien oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen. Hinweise zu Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz können dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“
– Vorentwurf

Begründung

bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen entnommen werden (vgl. Schmid, H. W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler, 2022, <https://vogelglas.vogelwarte.ch/>).

Wichtig ist außerdem ein möglichst geringer Reflexionsgrad von maximal 15 %.

Oberflächenbefestigung

Soweit keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist, sind Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung gelten Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 (April 2005, Februar 2014 und August 2012, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef).

Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die Versickerung in den angrenzenden Flächen gewährleistet werden kann oder wenn der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens bei $k_f < 10^{-8}$ m/s liegt.

Begründung

Mit der Festsetzung wird die Vorgabe des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt, wonach gemäß § 55 Abs. 2 WHG Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Durch die Festsetzung der Versickerungsfähigkeit der Oberflächen wird darüber hinaus den Belangen des Umweltschutzes und insbesondere des Stadtklimas Rechnung getragen. Durch eine möglichst zeitnahe Versickerung des Niederschlagswassers wird der Oberflächenabfluss reduziert. Eine erhöhte Verdunstung trägt zur Erhöhung der Luftfeuchte und damit zur Verbesserung der bioklimatischen Situation bei.

Voraussetzung für eine wasserdurchlässige Befestigung ist, dass keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist. Dies betrifft z. B. die Verschmutzung von Niederschlagswasser durch Reifen- und Bremsenabrieb, Sand, Mineralöl und gelöste Schwermetalle.

Für die wasserdurchlässige Befestigung können sickerfähige Bauweisen wie z. B. Sickersteine, Pflaster mit Sickerfugen, lockerer Kiesbelag, Schotterrasen, Rasengittersteine oder wassergebundene Bauweisen genutzt werden. Als wasserdurchlässig im Sinne der Festsetzung gelten Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 (April 2005, Februar 2014 und August 2012, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef).

Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn das zur Versickerung geeignete Niederschlagswasser auf anderen wasserdurchlässigen Flächen versickert wird, z. B. in unversiegelten Randbereichen, oder wenn der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens bei $k_f < 10^{-8}$ m/s liegt und die Versickerungsfähigkeit des Bodens damit praktisch nicht vorhanden ist. Hierdurch wird sichergestellt, dass der Boden unter der wasserdurchlässigen Befestigung auch tatsächlich entsprechend versickerungsfähig ist und das Niederschlagswasser aufnehmen bzw. versickern kann.

Maßnahme zum Umgang mit dem Niederschlagswasser werden unter Berücksichtigung der Ergebnisse der geotechnischen Untersuchungen weiter konkretisiert und ggf. über Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“
– Vorentwurf

Begründung

Maßnahmen zum Artenschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Begründung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.1.10. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

Innerhalb des SO „Kammermusik-Campus“ ist der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. losen Material- und Steinschüttungen nicht zulässig. Der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdümmung ist unzulässig.

Begründung

Der Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien zur Aufwuchsverdümmung ist nicht zulässig, um die natürlichen Versickerungsmöglichkeiten bei nicht bereits unterbauten Flächen weiterhin zu erhalten bzw. nicht weiter zu beeinträchtigen sowie die Biotop- und Artenvielfalt im Plangebiet zu erhöhen, da in sogenannten Schottergärten die Artenvielfalt stark eingeschränkt wird. Zudem heizen sich diese Flächen stärker auf als begrünte Flächen mit einem entsprechend negativen Effekt auf das Mikroklima. Technisch notwendige Flächen wie z. B. Kiesstreifen um das Gebäude sowie notwendige Abdichtungen für ober- und unterirdische bauliche Anlagen sind hierbei nicht inbegriffen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Begrünung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche innerhalb der privaten Grünfläche

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Fläche sind zu begrünen. Die Vegetationstragschicht oberhalb der Dicht- und Dränebene muss eine Gesamtstärke von mindestens 0,5 m aufweisen. Hierfür sind die im Baufeldbereich vorhandene Bodenschichten gemäß der ursprünglichen Lagenstärken wiederzuverwenden und wiedereinzubauen

Über dem Bauwerk ist eine standortgerechte und dauerhafte Wiesenvegetation zu entwickeln. Hierfür ist vor Ort gewonnenes Saatgut (Heudruschsaat) oder autochthones Saatgut zu verwenden.

Die Pflege der Vegetationsfläche ist wie auf der umgebenden Wiesenfläche vorzunehmen (vergleiche Festsetzung B. 9).

Begründung

Die Festsetzung zur Begrünung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage), gewährleistet, dass das Bauwerk nicht raumwirksam in Erscheinung tritt, sondern die Gestalt einer Grünfläche bzw. Wiese wiederhergestellt wird.

Durch eine Vegetationstragschicht oberhalb der Dicht- und Dränebene mit einer Gesamtstärke von mindestens 0,5 m, wird eine Begrünung ermöglicht, die sich von den Freiflächen mit Bodenanschluss kaum unterscheidet. Aufgrund der bestehenden Topografie, die im Anschluss an die Erstellung der Tiefgarage, wiederhergestellt werden soll, ergeben sich für große Bereiche zusätzlich deutlich höhere Vegetationstragschichten. Die vorhandene Bodenschichten sollen gemäß der ursprünglichen Lagenstärken wiederverwendet und wiedereingebaut werden.

Begründung

Über der Tiefgarage soll wieder eine Wiese hergestellt werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass sich durch die Tiefgarage keine negativen Wirkungen auf das Klima ergeben, da klimawirksame Oberflächen wiederhergestellt werden, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen – Anpflanzfläche „AP 1“

Innerhalb der Anpflanzfläche „AP 1“ sind mindestens 2 Bäume mindestens 2. Ordnung und mindestens 3 Großsträucher in der Mindestpflanzqualität: Höhe 125 – 150 cm, 3 x verpflanzt zu pflanzen. Es sind standortgerechte und einheimische Arten gemäß F. Pflanzlisten oder vergleichbare Arten zu verwenden. Bereits vorhandene und gleichwertige Gehölze werden angerechnet.

Begründung

Die Anpflanzfläche „AP 1“ dient der landschaftsgerechten Eingrünung des neuen Brauereigebäudes, so dass eine Sichtbarkeit aus östlicher Richtung durch das vorgesehene Grünvolumen nur bedingt gegeben ist. Bereits vorhandene Bäume werden auf die jeweilige Anzahl zu pflanzender Bäume angerechnet. Bestandsstrukturen können so einbezogen und ggf. fortgesetzt werden. Außerdem wird ein Anreiz geschaffen bestehende Bäume zu erhalten und bei Planungen zu berücksichtigen und hierdurch ein größeres Grünvolumen zu sichern, da neu gepflanzte Bäume nicht von Beginn an das gleiche Grünvolumen und die damit einhergehenden positiven Funktionen zur Verfügung stellen können.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen – Anpflanzfläche „AP 2“

In der Anpflanzfläche „AP 2“ sind mindestens 40 % der Fläche zu begrünen und zu bepflanzten. Hiervon sind 50 % als arten- und strukturreiche Grünfläche anzulegen und mit Stauden, Gräsern und Strüchern zu bepflanzten.

Innerhalb der Anpflanzfläche „AP 2“ sind mindestens 4 Bäume 1. Ordnung und mindestens 8 Bäume mindestens 2. Ordnung zu pflanzen. Darüber hinaus sind mindestens 8 Bäume mindestens 3. Ordnung oder 8 Großsträucher in der Mindestpflanzqualität: Höhe 125 – 150 cm, 3 x verpflanzt zu pflanzen.

Es sind zu mindestens 50 % einheimische Bäume zu verwenden. Es sind Arten gemäß F. Pflanzlisten oder vergleichbare Arten zu wählen.

Bereits vorhandene und gleichwertige Gehölze werden angerechnet.

Begründung

Innerhalb der Anpflanzfläche „AP 2“ ist eine landschaftsarchitektonische Gestaltung vorgesehen, die sowohl begrünte Bereiche als auch Aufenthaltsbereiche für u. a. Außengastronomie und Spielflächen berücksichtigt. Um diese Planung umsetzen zu können und dennoch einen gewissen Anteil an Begrünung zu sichern ist ein Mindestanteil als zu begrünende Fläche festgesetzt.

Bereits vorhandene Gehölze werden auf die jeweilige Anzahl zu pflanzender Gehölze angerechnet. Bestandsstrukturen können so einbezogen und ggf. fortgesetzt werden. Außerdem wird ein Anreiz geschaffen insbesondere bestehende Bäume zu erhalten und bei Planungen zu berücksichtigen und hierdurch ein größeres Grünvolumen zu sichern, da neu gepflanzte Bäume nicht von Beginn an das gleiche Grünvolumen und die damit einhergehenden positiven Funktionen zur Verfügung stellen können.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“
– Vorentwurf

Begründung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Anpflanzfläche „AP 3“

Innerhalb der Anpflanzfläche „AP 3“ sind zusätzlich zum festgesetzten Einzelbaum mindestens 2 einheimische Solitärgroßsträucher mit der Mindestpflanzqualität: Höhe 125 – 150 cm, 3 x verpflanzt zu pflanzen. Es sind Arten gemäß F. Pflanzlisten oder vergleichbare Arten zu wählen.

Begründung

Innerhalb der Anpflanzfläche „AP 3“ ist eine sparsame aber effektive Eingrünung des in diesem Bereich notwendigen Treppenhauses zur Entfluchtung der Tiefgarage vorgesehen. Die Gehölze sollen gezielt im Bereich des Bauwerkes angepflanzt werden, um dieses landschaftsgerecht in die Umgebung einzubinden. Bereits vorhandene Gehölze werden auf die jeweilige Anzahl zu pflanzender Gehölze angerechnet. Bestandsstrukturen können so einbezogen und ggf. fortgesetzt werden. Außerdem wird ein Anreiz geschaffen insbesondere bestehende Bäume zu erhalten und bei Planungen zu berücksichtigen und hierdurch ein größeres Grünvolumen zu sichern, da neu gepflanzte Bäume nicht von Beginn an das gleiche Grünvolumen und die damit einhergehenden positiven Funktionen zur Verfügung stellen können.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Anpflanzung von Bäumen

An den zeichnerisch festgesetzten Einzelbaumstandorten sind standortgerechte Laubbäume mindestens 2. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten gemäß F. Pflanzlisten oder vergleichbare Arten zu wählen. Eine geringfügige Verschiebung um maximal 5 m der zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte ist zulässig.

Begründung

Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte dienen der Ein- und Durchgrünung des Kammermusik-Campus', wirken sich durch Verschattung und Verdunstung positiv auf das lokale Klima aus und bieten der Fauna vielfältige Lebensräume. Um in der konkreten Ausführungsplanung auf örtliche Verhältnisse und Zwangspunkte reagieren zu können sowie um eine gewisse Flexibilität in der Positionierung der Bäume zu erhalten, ist eine Abweichung von der Lage der festgesetzten Baumstandorten um jeweils maximal 5 m in alle Richtungen zulässig.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Anpflanzung von Baumreihen

Die zeichnerisch festgesetzten Baumreihen sind mit Obstbäumen oder standortgerechten Laubbäumen mindestens 3. Ordnung herzustellen. Es sind Arten gemäß F. Pflanzlisten oder vergleichbare Arten zu wählen. Eine Verschiebung der gesamten Baumreihe innerhalb der privaten Grünfläche um jeweils bis zu maximal 5 m ist zulässig. Bereits vorhandene und gleichwertige Bäume werden angerechnet.

Begründung

Die zeichnerisch festgesetzten Baumreihen dienen der Ein- und Durchgrünung des Kammermusik-Campus', wirken sich durch Verschattung und Verdunstung positiv auf das lokale Klima aus und bieten der Fauna vielfältige Lebensräume. Bei Baumreihen soll bereits bei der Artenauswahl auf ein einheitliches Erscheinungsbild geachtet werden. Um in der konkreten Ausführungsplanung auf örtliche Verhältnisse und Zwangspunkte reagieren zu können sowie um eine gewisse Flexibilität in der Positionierung der Bäume zu erhalten, ist eine Abweichung von der Lage der festgesetzten Baumreihen um jeweils maximal 5 m in alle Richtungen zulässig, solange diese innerhalb der privaten Grünfläche verbleiben.

Begründung

Bereits vorhandene Bäume werden auf die jeweilige Anzahl zu pflanzender Bäume angerechnet. Bestandsstrukturen können so einbezogen und ggf. fortgesetzt werden. Außerdem wird ein Anreiz geschaffen bestehende Bäume zu erhalten und bei Planungen zu berücksichtigen und hierdurch ein größeres Grünvolumen zu sichern, da neu gepflanzte Bäume nicht von Beginn an das gleiche Grünvolumen und die damit einhergehenden positiven Funktionen zur Verfügung stellen können.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Anpflanzungen im SO „Kammermusik-Campus“

Zusätzlich zu den nach sonstigen Festsetzungen zu pflanzenden Gehölzen sind innerhalb des SO „Kammermusik-Campus“ mindestens 4 Bäume mindestens 2. Ordnung zu pflanzen. Außerdem sind mindestens 10 Bäume mindestens 3. Ordnung oder 10 Großsträucher zu pflanzen.

Es sind zu mindestens 50 % einheimische Bäume zu verwenden. Es sind Arten gemäß F. Pflanzlisten oder vergleichbare Arten zu wählen.

Bereits vorhandene und gleichwertige Gehölze werden angerechnet.

Begründung

Die quantitativen Pflanzvorgaben dienen der Durchgrünung des Kammermusik-Campus', wirken sich durch Verschattung und Verdunstung positiv auf das lokale Klima aus und bieten der Fauna vielfältige Lebensräume. Bereits vorhandene Gehölze werden auf die jeweilige Anzahl zu pflanzender Gehölze angerechnet. Bestandsstrukturen können so einbezogen und ggf. fortgesetzt werden. Außerdem wird ein Anreiz geschaffen insbesondere bestehende Bäume zu erhalten und bei Planungen zu berücksichtigen und hierdurch ein größeres Grünvolumen zu sichern, da neu gepflanzte Bäume nicht von Beginn an das gleiche Grünvolumen und die damit einhergehenden positiven Funktionen zur Verfügung stellen können.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als begrünte Fläche mit Bodenanschluss auszubilden und zu erhalten. Für die Errichtung von Aufenthaltsbereichen und deren Zuwegung dürfen maximal 10 % der Fläche in Anspruch genommen werden.

Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 4 Bäume mindestens 2. Ordnung sowie mindestens 4 Bäume mindestens 3. Ordnung oder mindestens 6 Großsträucher in der Mindestpflanzqualität: Höhe 125 – 150 cm, 3 x verpflanzt zu pflanzen. Es sind zu mindestens 50 % einheimische Arten zu verwenden. Es sind Arten gemäß F. Pflanzlisten oder vergleichbare Arten zu wählen.

Bereits vorhandene und gleichwertige Gehölze werden angerechnet.

Begründung

Mit der Erhaltung der bestehenden Gehölze und den Neupflanzungen können Lebensräume erhalten und ergänzend geschaffen werden sowie eine wirksame Eingrünung gegenüber dem vom Kloster weiterhin genutzten Teilbereich geschaffen werden. Bereits vorhandene Gehölze werden auf die jeweilige Anzahl zu pflanzender Gehölze angerechnet. Bestandsstrukturen können so einbezogen und ggf. fortgesetzt werden. Außerdem wird ein Anreiz geschaffen insbesondere bestehende Bäume zu erhalten und bei Planungen zu

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“
– Vorentwurf

Begründung

berücksichtigen und hierdurch ein größeres Grünvolumen zu sichern, da neu gepflanzte Bäume nicht von Beginn an das gleiche Grünvolumen und die damit einhergehenden positiven Funktionen zur Verfügung stellen können.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern - Mausbach und Gewässerrandstreifen

Der oberirdische Gewässerlauf des Mausbachs ist naturnah zu gestalten und zu erhalten.

Im Uferbereich dürfen ausschließlich einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden. Nicht standortgerechter Aufwuchs oder sich ausbreitende, invasive Arten sind zu beseitigen.

Die Errichtung und der Erhalt von Querungsmöglichkeiten ist wie folgt zulässig, sofern das Gerinne nur überspannt wird:

- *eine Fußwegeverbindung in Form einer Brücke östlich des Stiftwegs in einer Entfernung von maximal 40 m mit einer Breite von maximal 1,5 m,*
- *eine Überfahrt im Bereich der Umgrenzung der Maßnahmenfläche „MF 1“ mit einer maximalen Breite von 3,0 m und*
- *eine weitere Fußwegeverbindung in Form einer Brücke mit einer Breite von maximal 1,5 m.*

Begründung

Die Festsetzung dient dem Schutz und der Erhaltung des renaturierten Mausbaches und den damit verbundenen positiven Auswirkungen auf die an Gewässer gebundene Flora und Fauna. Um die heimische Flora und Fauna zu erhalten bzw. zu fördern sind lediglich heimische Arten zu verwenden bzw. ist die Ausbreitung von invasiven Arten zu verhindern.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Erhaltung von Bäumen

Die zeichnerisch als zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Abgänge sind durch Anpflanzung mit Bäumen 1. Ordnung, in der Mindestpflanzqualität: Stammumfang 25 – 30 cm, 4 x verpflanzt und im räumlichen Zusammenhang zu ersetzen. Es sind Arten gemäß F. Pflanzlisten oder vergleichbare Arten zu wählen.

Begründung

Die zeichnerisch als zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und Abgänge zu ersetzen, um den Erhalt ökologisch wertvoller und situationsprägender Bäume zu sichern. Dadurch sollen deren positive Funktionen z. B. für das Kleinklima (Beschattung, Verdunstungskörper, Sauerstoffproduktion, Filterwirkung etc.) sowie deren Habitatfunktion (z. B. Niststandorte) erhalten bleiben.

Die erhaltenswerten Bäume wurden entsprechend ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet, insbesondere hinsichtlich ihrer klimatischen Funktion, dem Lebensraumangebot und ihrer gestalterischen Wirkung. Ein weiteres Kriterium ist die Vitalität der Bäume und das altersbedingt entwickelte Grünvolumen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“
– Vorentwurf

Begründung

Im Fall von Abgängen sind die Bäume entsprechend der Vorgaben zu den Pflanzqualitäten zu ersetzen. Die Vorgaben zur Pflanzqualität sollen dazu beitragen, dass nach einem Verlust einzelner Bäume wieder große Bäume nachgepflanzt werden, die möglichst bald die ursprüngliche Funktion wieder erfüllen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Anforderungen an die Anpflanzung von Bäumen

Bei den planungsrechtlich festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen muss der durchwurzelbare Raum jeweils mindestens

- für Bäume 1. Ordnung mindestens 36 m³ pro Baum,
- für Bäume 2. Ordnung mindestens 24 m³ pro Baum und
- für Bäume 3. Ordnung mindestens 12 m³ pro Baum umfassen.

Soweit nicht anders festgesetzt sind bei den planungsrechtlich festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen folgende Mindestpflanzqualitäten einzuhalten:

- für Bäume 1. Ordnung mindestens Stammumfang: 18 – 20 cm, 3 x verpflanzt.
- für Bäume 2. Ordnung mindestens Stammumfang: 16 – 18 cm, 3 x verpflanzt.
- für Bäume 3. Ordnung mindestens Stammumfang: 14 – 16 cm, 3 x verpflanzt.

Alle Baumanpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen.

Begründung

Durch die festgesetzten Anpflanzqualitäten und Mindestvorgaben für die durchwurzelbaren Räume für die planungsrechtlich festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen wird ein langfristiger Erhalt und Entwicklung dieser neu gepflanzten Bäume gewährleistet.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.1.11. Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem „GFL“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstücks Nr. 51018 zu belasten.

Begründung

Nördlich der geplanten Klosterschänke besteht bereits eine Zufahrt, die auch das bestehende Kloster Stift Neuburg anbindet. Über diese Zufahrt erfolgt auch die Anlieferung des Klosters, die langfristig gesichert werden soll. Darüber hinaus liegen in diesem Bereich Leitungen, auch zur Anbindung des Klosters. Daher wird ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstücks Nr. 51018 festgesetzt.

Eine Begründung dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrechts muss außerhalb des Planverfahrens durch Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis, Begründung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1018 BGB) oder einer Grunddienstbarkeit (§ 1090 BGB) erfolgen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“
– Vorentwurf

Begründung

9.2. Örtliche Bauvorschriften für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

9.2.1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)

Im zeichnerischen Teil werden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, in denen nur Gebäude mit Satteldächern zulässig sind.

Begründung

Entsprechend der Vorhabenplanung sind für die hochbaulich in Erscheinung tretenden Gebäude und Gebäudeteile Satteldächer vorgesehen. Hierdurch wird dem Denkmalschutz Rechnung getragen und ein Einfügen der neu geplanten Gebäude in das Gesamtensemble mit Aufwertung des Orts- und Landschaftsbilds gewährleistet. Für die entsprechenden Gebäude und Gebäudeteile wird daher die Dachform des Satteldachs festgesetzt.

9.3. Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich wird in die Planzeichnung die denkmalrechtliche Unterschutzstellung baulicher Anlagen gemäß § 12 DschG und in den Textteil die Lage des Plangebiets im Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Mitte“ übernommen.

9.4. Hinweise

Hinweislich ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die bestehende Verdolung des Mausbachs als unterirdische Leitung, die Wasserfläche des Mausbachs sowie die Wasserfläche nach der geplanten Verlegung in die Planzeichnung aufgenommen. Außerdem dargestellt ist der Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG i. V. m. § 29 WG für den geplanten Verlauf des Mausbachs. Textlich wurde der Hinweis auf möglicherweise vorhandene Bodendenkmäler aufgenommen.

10. Verfahren und Abwägung

Im Vorfeld des Verfahrens fand gemäß den Leitlinien für mitgestaltete Bürgerbeteiligung der Stadt Heidelberg eine öffentliche Informationsveranstaltung am 21.03.2025 statt, bei der seitens der Vorhabenträgerin die aktuellen Planungen der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt wurden.

Im zweistufigen Regelverfahren werden gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs die Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Im Anschluss wird der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans veröffentlicht (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Verfahrensdaten und die Ergebnisse der Beteiligungen und Abwägung werden im Zuge des weiteren Verfahrens schrittweise ergänzt.

10.1. Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kammermusik-Campus“ wurde in der Sitzung am 05.06.2025 vom Gemeinderat gefasst. Der Beschluss des Gemeinderates wurde am 02.07.2025 im „Stadtblatt“ (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“
– Vorentwurf

Begründung

10.2. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

10.3. Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

10.4. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

10.5. Ergebnis der Behördenbeteiligung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

10.6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

11. Flächenbilanz

- Sonstiges Sondergebiet (SO) „Kammermusik-Campus“:	ca. 9.700 m ²
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	ca. 900 m ²
- Private Straßenverkehrsfläche:	ca. 200 m ²
- Private Grünflächen:	ca. 16.500 m ²
- Gesamt:	ca. 27.300 m ²

12. Durchführung und Kosten

12.1. Bodenordnung

Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse (vgl. Kap. A. 1.5) sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Dienstbarkeiten und Belastungen der Grundstücke, insbesondere aufgrund der Überbauung von Teilen des Flurstücks Nr. 51199 im Eigentum der Stadt Heidelberg, sind in nachgeordneten Verfahren zu sichern.

12.2. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB umfasst der vorhabenbezogene Bebauungsplan neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Bebauungsplan auch einen Durchführungsvertrag zwischen der Kommune und dem Vorhabenträger. Im Durchführungsvertrag werden u. a. fristgebundene Verpflichtungen des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen sowie die Übernahme der Kosten von Planung und Erschließung geregelt. Weiterhin werden städtebaulich relevante Belange, die nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können, geregelt. Es handelt sich hierbei insbesondere um folgende Regelungen:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“
– Vorentwurf

Begründung

12.3. Kosten der Planung

Durch den Planungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Heidelberg wird die Übernahme der Kosten für im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu erstellenden Fachgutachten sowie der Planungsleistungen des beauftragten Architektur- und Planungsbüros geregelt.

Im Durchführungsvertrag wird die weitere Kostenverteilung geregelt werden.

B. Umweltbericht

Vorbemerkung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Für die Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage 1 BauGB anzuwenden. Der Umweltbericht bildet auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394), einen gesonderten Teil der Begründung.

Um unnötige Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, welche als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Hinweis: Das vorliegende Dokument spiegelt den derzeitigen Stand der Umweltprüfung zur frühzeitigen Beteiligung wider und ist insofern noch unvollständig. Die Umweltprüfung wird bis zur Offenlage komplettiert und der Umweltbericht entsprechend vervollständigt.

1. Beschreibung der Planung

1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Das zum Verkauf stehende Gelände der Benediktinerabtei Stift Neuburg wurde einschließlich der westlichen Wiesenfläche von der Familie Marguerre Musikcampus gGmbH erworben, mit dem Ziel, hier einen Kammermusik-Campus zu errichten. Gleichzeitig soll das Gelände unter Erhalt und Optimierung der Bestandsnutzungen, Brauerei und Restaurant, sowie unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Um die nach LBO benötigte Anzahl an Stellplätzen realisieren zu können, ist eine Tiefgarage im Bereich der westlichen Wiese geplant. Zudem soll die Anlage freiraumplanerisch aufgewertet werden und somit insgesamt im Vergleich zur Bestandssituation an Attraktivität gewinnen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Umnutzung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude sowie der Neubebauung des Geländes geschaffen werden.

1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtgebiets der Stadt Heidelberg im Stadtteil Ziegelhausen nördlich des Neckars. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,7 ha und ist im Wesentlichen Teil der Benediktinerabtei Stift Neuburg im Ortsteil Ziegelhausen. Neben dem Klostergelände gehört ebenfalls die westliche angrenzende Wiese zum Plangebiet. Auf dem Gelände der Benediktinerabtei befinden sich eine nicht mehr genutzte Scheune (samt ehemaligen Kuhstall) sowie ein Gästehaus, welche unter Denkmalschutz stehen. Zum Ensemble gehören ebenfalls eine Brauerei und ein Restaurant, welche nach wie vor betrieben werden, und diverse Kleintier-Stallungen. An der Scheune besteht die öffentlich zugängliche Möglichkeit gegen Gebühr Quellwasser zu zapfen. Die westliche Wiese wird durch den Stiftweg vom Klostergelände getrennt und als Mähwiese landwirtschaftlich genutzt.

Im Nordosten führt der 2009 renaturierte Mausbach um die Bestandsgebäude herum. Unter den Gebäuden verläuft in Nordwest-Südost-Richtung die auch noch wasserführende Verdolung des Mausbaches.

1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Bislang befindet sich das Klostergelände im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Für die geplante Umstrukturierung des Klostergeländes und die Entwicklung des Kammermusik-Campus' bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Regelverfahren, um das erforderliche Planungsrecht zu schaffen. Die Vorhabenträgerin hat daher gemäß § 12 Abs. 2 BauGB bei der Stadt Heidelberg mit Schreiben vom 13.02.2025 den Antrag auf Verfahrenseinleitung gestellt.

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen ein ca. 0,97 ha großes Sonstiges Sondergebiet östlich des Stiftwegs mit der Zweckbestimmung „Kammermusik-Campus“ sowie eine GR von 3.000 m² mit einer zulässigen Überschreitung bis 7.500 m² und einer GF von 10.000 m² und private Grünflächen mit einer Größe von ca. 0,69 ha sowie eine 0,96 ha große private Grünfläche in Verbindung mit einer Flächenumgrenzung für eine Tiefgarage im Westen fest.

Weitere Festsetzungen sind

- Zulässige Nutzungen im SO „Kammermusik-Campus“
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Stiftweg)
- Private Straßenverkehrsfläche (TG-Ein-/Ausfahrtzone)

Umweltbericht

- Maßnahmen und Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (einschl. Artenschutz)
- Qualitative und quantitative Vorgaben zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen
- Erhaltungsfestsetzung von Einzelbäumen
- Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Mausbach (Bestand und Planung einschl. Kennzeichnung des gesetzlichen Gewässerrandstreifens von beidseits 5 m)
- Denkmalgeschützte Gebäude und Bauwerke - Gesamtanlagen (Ensembles), die als Sachgesamtheit dem Denkmalschutz unterliegen

2. Ziele des Umweltschutzes und übergeordnete Vorgaben

Nach den Vorgaben der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c) BauGB sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, im Umweltbericht zu beschreiben.

Umweltziele sind in verschiedenen Fachgesetzen formuliert und auch in den Planwerken der übergeordneten Raumplanung (Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 (ERP) und Flächennutzungsplanung (FNP des Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, 2024) und in der übergeordneten Landschaftsplanung (Landschaftsplan für das Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim von 1999) zu finden. Die Art und Weise, wie diese Ziele in der Planung berücksichtigt wurden, ist den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen.

2.1. Rechtsgrundlagen / Ziele des Umweltschutzes

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kammermusik-Campus“ sind insbesondere die in Tabelle 1 aufgeführten Fachgesetze und Rechtsgrundlagen für die Ziele des Umweltschutzes wesentlich.

Tabelle 2: Übersicht der zu beachtenden Fachgesetze und fachrechtlichen Umweltauflagen

Gesetz	Relevant für Schutzgut						
	P/T	L	B/F	W	K/L	M	K/S
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)			x	x			
Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)			x	x			
Baugesetzbuch (BauGB)	x	x	x	x	x	x	x
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	x	x	x	x	x	x	x
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)	x	x	x	x	x	x	x
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	x	x	x	x	x	x	x
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	x	x	x	x	x		
Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG B-W)	x	x	x	x	x	x	x

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“
– Vorentwurf

Umweltbericht

Gesetz	Relevant für Schutzgut						
	P/T	L	B/F	W	K/L	M	K/S
Richtlinie des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG)	x						
Richtlinie des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (92/43/EWG)	x						
Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)	x						
Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KSG Ba-Wü)					x		
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)					x	x	
TA-Lärm						x	
TA-Luft					x	x	
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)				x			
Wassergesetz Baden-Württemberg				x			

Erläuterung:

P/T: Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt
L: Landschaftsbild
B/F: Boden / Fläche

K/S: Kultur- und sonstige Sachgüter

W: Wasser

K/L Klima / Luft

M: Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Inwiefern die in Tabelle 2 benannten Rechtsgrundlagen bzw. Umweltschutzziele im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt werden, wird in Tabelle 3 dargelegt.

Tabelle 3: Gesetzlich formulierte Umweltschutzziele

Umweltschutzziel		Art der Berücksichtigung
Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele		
§ 1 Abs. 5 BauGB	Bauleitpläne „sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ... und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten“ sowie „dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern“ und „die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln ...“	Im Ostteil Umnutzung bestehender Gebäude sowie Nutzung bereits bebauter und nahezu vollständig anthropogen veränderter Flächen
	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	Schutzgutbezogene Betrachtung der Vorhabenwirkungen

Umweltbericht

Umweltschutzziel		Art der Berücksichtigung
§ 1a Abs. 3 BauGB	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts	Ermittlung möglicher Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
§ 1 BNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschl. der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter	Prüfung und Darlegung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushalts, Sicherung der landschaftsgerechten Einbindung des Vorhabens in die örtliche Grundsituation
§ 13 BNatSchG	Vermeidung bzw. Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung nach BauGB für den Gesamtgeltungsbereich, zusätzliche Bodenbewertung für den westlichen Teilbereich
Bodenschutzziele		
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher, als Wald oder für Wohnzwecke genutzter Flächen	Im Ostteil Umnutzung von langjährig bestehenden, nahezu vollständig anthropogen veränderten bzw. bereits bebauten Flächen
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Im Ostteil Entsiegelung von Teilflächen, im Westteil Überdeckung des TG-Bauwerks mit dem anstehenden Bodenmaterial
Wasserschutzziele		
§ 1 WHG / § 29 WG	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung	Berücksichtigung des Mausbachs als natürliches, bereichsweise renaturiertes Gewässer einschl. des zugehörigen Gewässerschutzstreifens

Umweltschutzziel		Art der Berücksichtigung
§ 5 WHG	Vermeidung nachteiliger Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung des Wassers, Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts, Vermeidung einer Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen	Gutachterliche Erstellung einer Entwässerungskonzeption mit der Zielsetzung einer ökologischen Regenwasserbewirtschaftung Berücksichtigung des besonderen Starkregenrisikos
§ 55 Abs. 2 WHG	Ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder direkte / indirekte Einleitung in ein Gewässer von Niederschlagswasser, soweit wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen	
Schutzziele zu Klima und Luft		
§ 1 Abs. 5 BauGB	Bauleitpläne sollen „den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.	Prüfung und Bewertung klimatischer Wirkungen und zur Ermittlung von möglichen Positivmaßnahmen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe)	Einsatz emissionsarmer Haustechnik
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in besonderen Gebieten	Keine Betroffenheit für den B-Plan
Schutzziele zu Tieren und Pflanzen / biologische Vielfalt / Artenschutz		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB	Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000- Gebieten im Sinne des BNatSchG	Keine Betroffenheit für den B-Plan; entsprechende Gebiete sind im unmittelbaren Wirkungsbereich nicht vorhanden
§ 1 Abs. 2 BNatSchG	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt insbesondere durch <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt lebensfähiger Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten mit möglichem Austausch zu benachbarten Populationen • Gefährdungsabwehr bei natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten • Erhalt von Lebensgemeinschaften und Biotopen mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in repräsentativer Verteilung 	Ausführliche und detaillierte Bestandserfassung zum Vorkommen von Tieren und Pflanzen sowie der Biotop- und Habitatstruktur, Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Umweltbericht

Umweltschutzziel		Art der Berücksichtigung
§ 26 BNatSchG	Besonderer Schutz von Natur und Landschaft im rechtsverbindlich festgesetzten Landschaftsschutzgebiet	Besondere Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße - Mitte“
§ 30 BNatSchG / § 33 NatSchG	Besonderer Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben	Berücksichtigung vorhandener, gesetzlich geschützter Biotope (naturnaher Mausbach samt Begleitvegetation, Streuobstwiese, Trockenmauer)
§ 39 und 44 BNatSchG	Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; sowie spezieller Schutz für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten	Berücksichtigung sowohl allgemeiner als auch spezieller artenschutzrechtlicher Belange
Schutzziele zum Orts- und Landschaftsbild / zur Erholung		
§ 1 Abs. 5 BauGB	Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes	Orts- und landschaftsverträgliche Entwicklung des Kammermusik-Campus und sensible Einbindung in das landschaftliche Grundgefüge
§ 1 BNatSchG	Dauerhafte Sicherung sowie Schutz, Pflege und Entwicklung (einschl. Wiederherstellung) von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft	
Schutzziele für den Menschen und seine Gesundheit		
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Überprüfung im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB	Berücksichtigung „umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“	
§ 50 BImSchG	Einhaltung festgelegter Immissionsgrenzwerte und Zielwerte (z.B. Schalltechnischen Orientierungswerte nach BImSchG bzw. BImSchV)	
Schutzziele zu Kultur und Sachgütern		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB	Berücksichtigung „umweltbezogener Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter“	Berücksichtigung von Denkmalschutzbelangen bzgl. Substanzerhalt, Sanierung, Umnutzung, An- und Umbauten sowie bei Neubauten

Umweltschutzziel		Art der Berücksichtigung
Weitere Umweltbelange		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB	Vermeiden von Emissionen; sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Berücksichtigung im Rahmen der Vorhabenplanung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Prüfung von Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien und einer effizienten Energienutzung
§ 1 EEG	Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung	
§1 Abs.6 Nr.7g BauGB	Berücksichtigen der Darstellungen von: <ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere Pläne des <ul style="list-style-type: none"> • Wasserrechts • Abfallrechts • Immissionsschutzrechts sowie <ul style="list-style-type: none"> • kommunale Wärmepläne • Gebiete zum Neu-/Ausbau von Wärme- und Wasserstoffnetzen 	Berücksichtigung Zielaussagen Landschaftsplan <ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt • nicht bekannt • nicht bekannt <ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt • nicht bekannt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB	Berücksichtigen von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Prüfung ggf. möglicher Wechselwirkungen bzgl. sich gegenseitig verstärkender Beeinträchtigungen
§ 8a KSG BW	Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen von Neubauten bzw. bei grundlegender Dachsanierung	Prüfung, inwieweit Photovoltaikanlagen auf den Neubauten bzw. denkmalgeschützten Bestandsgebäuden realisiert werden können.

2.2. Planungsvorgaben aus Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg weist Heidelberg als Oberzentrum im Verdichtungsraum Rhein-Neckar aus. Die vorhabenrelevanten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans sind ausführlich in der Begründung des Bebauungsplans dargestellt (vgl. Kap. A. 2.1), weshalb auf eine Wiederholung an dieser Stelle verzichtet wird.

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (2014) wird das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ ausgewiesen (Abbildung 14). Diese Raumnutzung erstreckt sich weiter auf die südöstlich angrenzende Klosterfläche. Im Osten und Süden grenzen „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“ und im Norden ein „Vorbehaltsgebiet für Wald- und Forstwirtschaft“ an den Geltungsbereich.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“
– Vorentwurf

Umweltbericht

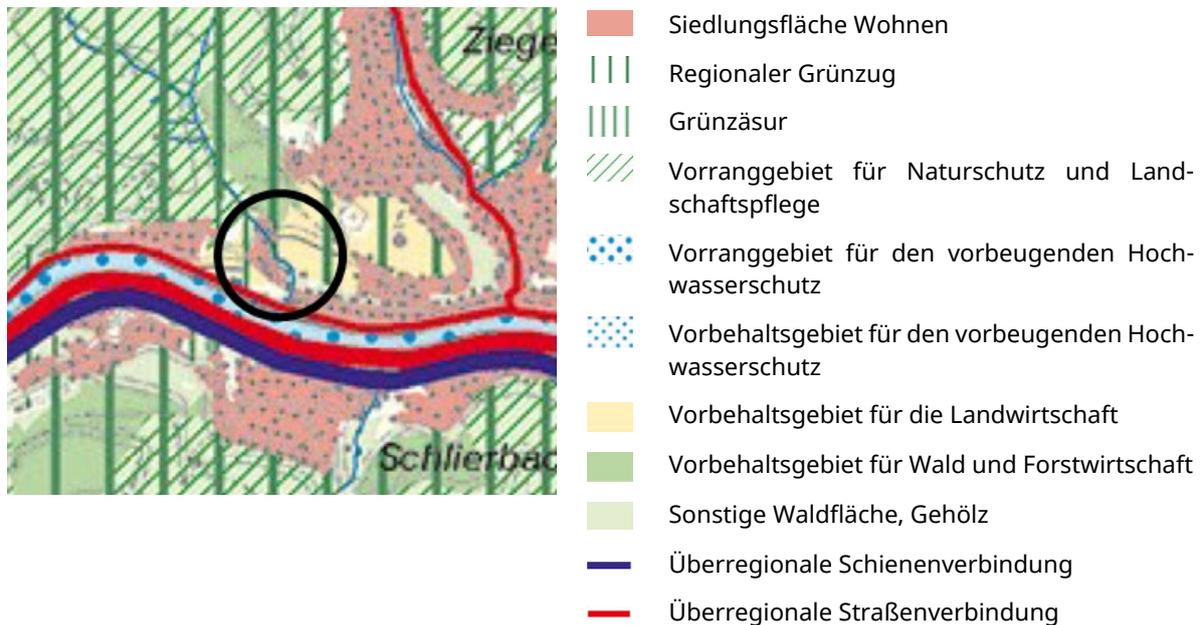


Abbildung 14: Auszug aus dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte – Blatt Ost, ergänzt (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar 2014)

Die jeweilig genannte Nutzung hat in diesen Vorbehaltsgebieten nach Möglichkeit Vorrang, Nutzungsänderungen sollen nur im notwendigen Umfang und bei fehlenden Alternativen geschehen. Im Westen besteht eine „Sonstige Waldfläche, Gehölz“, die zudem als „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ gekennzeichnet ist. Ein solches Vorranggebiet dient dem Aufbau eines Biotopverbundes durch Erhalt und Entwicklung bestehender Biotopstrukturen. Nicht möglich sind hier Nutzungsänderungen, die diese Funktion beeinträchtigen könnten. Die unbebaute Umgebung im Westen, Norden und Osten des Plangebiets ist auch Teil eines „regionalen Grünzugs“, wobei der südwestlich angrenzende Bereich bis zum nächstgelegenen Ortsteil und bis zur Straße entlang des Neckars als „Grünzäsur“ ausgewiesen ist. Diese dienen dem Verbund von örtlichen Grünverbindungen und regionalen Grünzügen und verhindern das geschlossene Zusammenwachsen von Ortsteilen im Zuge der Siedlungsentwicklung, um Durchgangsbiotope zu erhalten. Sie dienen zudem der Naherholungsnutzung und der Erhaltung von Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen und Durchzugsräumen (Verband Region Rhein-Neckar 2014) In der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt des Regionalplans wird das Plangebiet sowie das angrenzende Kloster als „Siedlungsfläche Bestand“ ausgewiesen und liegt in einem großflächigen „Bereich mit besonderer Bedeutung für Fremdenverkehr und Naherholung“ (Abbildung 15). Die überwiegend unbebaute Umgebung ist als „Fläche mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung“ gekennzeichnet, im Westen schließen zudem „Bedeutende Räume für den regionalen Biotopverbund“ an. (Verband Region Rhein-Neckar 2014)

Die klimaökologisch wertvollen Bereiche sind von „Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freizuhalten“, außerdem „soll darauf geachtet werden, dass Anlagen mit jeglichen störenden Emissionen die bodennahen Luftströmungen in ihrem Verlauf nicht behindern oder mit Schadstoffen belasten“ (Verband Region Rhein-Neckar 2014).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“
- Vorentwurf

Umweltbericht

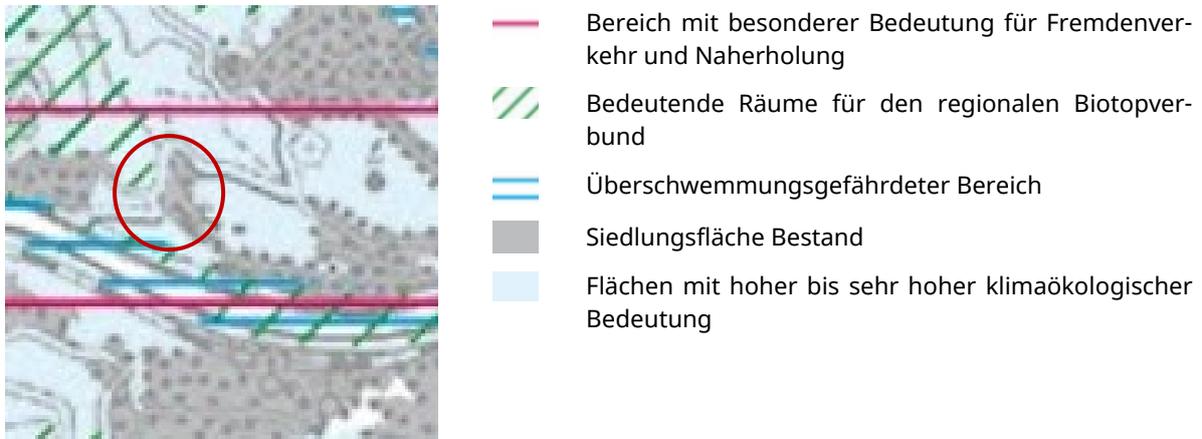


Abbildung 15: Auszug aus dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt Ost, ergänzt (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar 2014)

2.3. Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

Der Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim (Abbildung 16) stellt die innerhalb des Plangebiets liegenden und die östlich, südlich und westlich anschließenden Flächen größtenteils als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, durch die der verrohrte Mausbach als Gewässer verläuft. Der Verlauf des 2009 renaturierten Gewässers wird nicht dargestellt.

Das Kloster im Südosten ist als „Gemeinbedarfsfläche Seelsorge“ ausgewiesen, nördlich grenzt eine als „Wald“ dargestellte Fläche an.

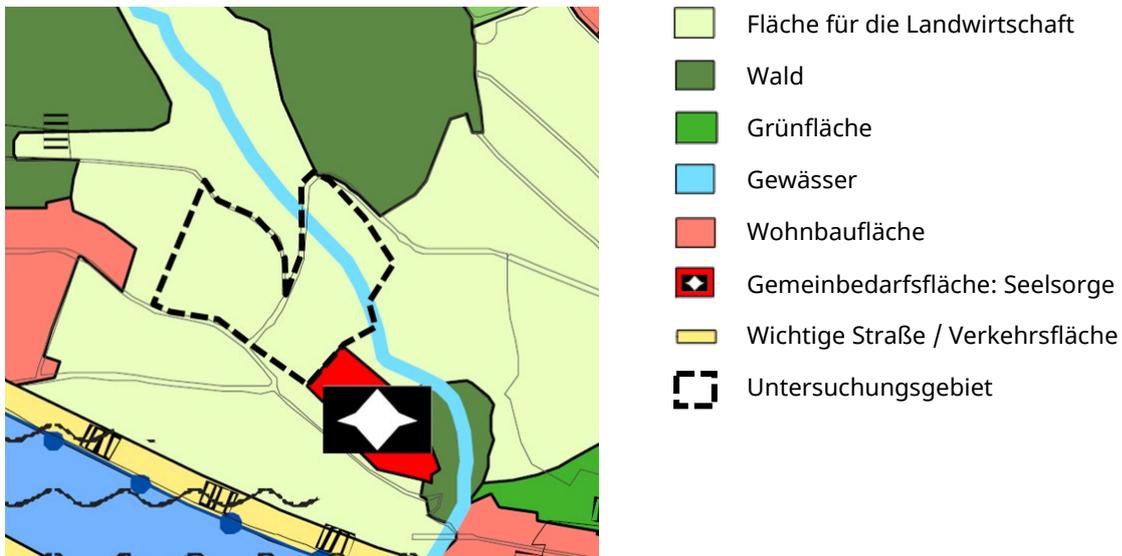


Abbildung 16: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Stand 20.08.2024, ergänzt (Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim 2020)

Aufgrund der Größe des Plangebiets bzw. der für die Nutzungen jeweils in Anspruch genommenen Fläche (SO Kammermusik-Campus und Fläche für Tiefgaragen innerhalb der privaten Grünfläche) ist voraussichtlich keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

2.4. Landschaftsplan



Abbildung 17: Auszug aus dem Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes, Teilkarte Fachkonzept, ergänzt (Quelle: Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 1999)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsplans für das Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim von 1999. Der Landschaftsplan beinhaltet ein Fachkonzept, ein Rahmenkonzept Biotopverbund und einen Konfliktplan, sowie einen Textteil mit weiteren Erläuterungen.

Sowohl im landschaftsplanerischen Fachkonzept (Abbildung 17) als auch im Rahmenkonzept Biotopverbund (Abbildung 18) ist der östlich des Stiftweg gelegene Bereich als Bau- bzw. Siedlungsfläche dargestellt. Kleinflächig reicht der Geltungsbereich im Nordosten jedoch in beiden Darstellungen in „Streuobst und Grünlandkomplexe“ hinein. Hierbei handelt es sich im Bestand um einen schmalen steilen Hang zwischen Bach und Weg, auf dem vereinzelte Obstbäume stehen. Der gesamte Westteil ist ebenfalls der Gebietskategorisierung Streuobst- und Grünlandkomplexe zugeordnet.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“
 – Vorentwurf

Umweltbericht



Abbildung 18: Auszug aus dem Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes, Teilkarte Rahmenkonzept Biotopverbund, ergänzt (Quelle: Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 1999)

Lt. Konfliktplan des Landschaftsplans (Abbildung 19) ist der gesamte Geltungsbereich überlagert von „Landschaftsschutzgebiete und landschaftsschutzwürdige Flächen“. Die östliche Teilfläche ist außerdem zum allergrößten Teil als Baufläche und der Westteil ansonsten als Weißfläche ohne Flächenaussage dargestellt.

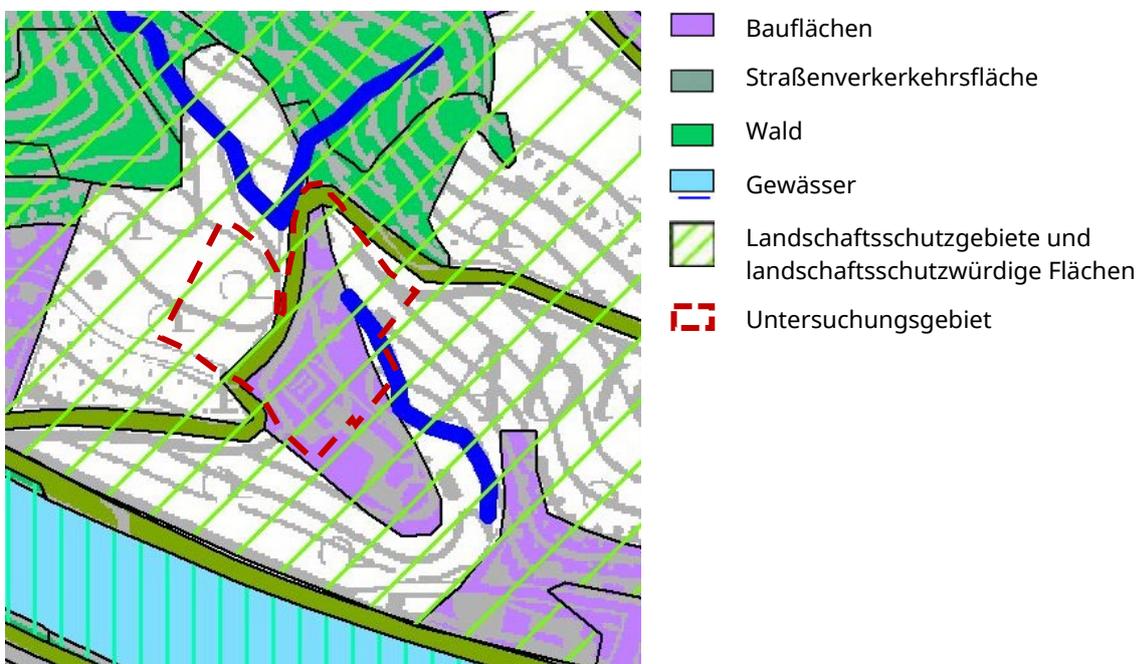


Abbildung 19: Auszug aus dem Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes, Teilkarte Konfliktplan, ergänzt (Quelle: Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 1999)

Umweltbericht

Zur Minderung von Belastungen bei der zukünftigen Nutzung als Siedlungsfläche sind folgende Möglichkeiten genannt:

- „Nutzung von Entsiegelungspotentialen,
- flächensparende Erschließungs- und Gebäudeformen,
- Minimierung von Verkehrsflächen [...],
- Vermeidung von Überbauung und Versiegelung in den nicht überbaubaren Flächen bzw. Freiflächenbereichen, größtmöglicher, städtebaulich vereinbar Anteil an Vegetationsflächen,
- weitestgehende Verwendung nicht versiegelnder Beläge (vorzugsweise Beläge mit geringem Befestigungsgrad und hohem Grünanteil),
- Begrünung von Fassaden und flach geneigten Dächern,
- Beschattung befestigter Flächen und fensterloser Wandflächen durch Pflanzung großkroniger Laubbäume unter Berücksichtigung der aktiven und passiven Solarenergienutzung sowie der Durchlüftung,
- größtmögliche Versickerung von oberflächlich abfließendem Wasser in Grünflächen (Muldenversickerung)“

Aufgrund der im Hinblick auf Landschafts- und Ortsbild bestehenden besonderen Schutzwürdigkeit ist auf eine landschaftsgerechte Gestaltung und Einbindung der Baukörper zu achten. Auch eine Neubebauung soll sich in Bauweise, Höhe, Gliederung, Positionierung und Gestaltung an die typischen bzw. gewachsenen Siedlungs- oder Landschaftsstrukturen angliedern.

Der Landschaftsplan regt an, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in zusammenhängenden und großflächig abgegrenzten Gebieten zu bündeln, um „Schwerpunktbereiche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [...] sowie für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen [...]“ zu bilden. Solche Flächen sollen möglichst nicht zwischen intensiven Nutzflächen liegen. (Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, 1999)

2.5. Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des 129.200 ha großen Naturparks „Neckartal-Odenwald“, dessen Schutzzweck die Entwicklung bzw. die Pflege einer „vorbildliche[n] Erholungslandschaft“ ist (Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Umwelt und Forsten Baden-Württemberg 1986).

Das Untersuchungsgebiet liegt weiterhin innerhalb des 6.004 ha großen Landschaftsschutzgebiets „Bergstraße – Mitte“. Entsprechend § 3 der Schutzgebietsverordnung „(...) sind Änderungen verboten, welche die Landschaft verunstalten oder die Natur schädigen oder den Naturgenuß beeinträchtigen.“ (Regierungspräsidium Karlsruhe 1973)

Maßnahmen, die diesem Verbot entgegenstehen, bedürfen einer schriftlichen Erlaubnis der UNB. Insbesondere sind gemäß § 4 Abs. 2 der LSG-VO erlaubnispflichtig die „Errichtung von Anlagen, die nach der Landesbauordnung in der jeweils geltenden Fassung bauliche Anlagen sind oder als solche gelten, auch wenn sie keiner baurechtlichen Entscheidung bedürfen; das gleiche gilt für die der Errichtung gleichgestellten Maßnahmen (...).“ Weiterhin sind (unter anderem) erlaubnispflichtig:

- Errichtung oder Änderung von Mauern, Zäunen oder anderen Einfriedigungen
- Verlegen von ober- und unterirdischen Leitungen
- Änderung der bisherigen Bodengestalt vor allem durch Abgrabung, Auffüllung und Aufschüttung
- Anlage oder Änderung von Straßen und Wegen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“ – Vorentwurf

Umweltbericht

- Änderung fließender Gewässer sowie die Einleitung von Abwässern (also auch Oberflächenwasser)
- Auch kurzfristige Lagerung von Erdaushub
- Betrieb von Maschinen, Geräten und Einrichtungen aller Art, soweit sie lästigen Lärm verursachen.

Somit fällt das gesamte Vorhaben bzw. die bauleitplanerisch zulässige Nutzung des Plangebietes in den Regelungsbereich des LSG-VO, die Umsetzung des Vorhabens Kammermusik-Campus bedarf somit einer schriftlichen Erlaubnis.

Die geplante Errichtung einer Tiefgarage im Teilbereich westlich des Stiftweges ist als besonderer Fall zu werten, zu dem gemäß § 7 Abs. 1 der LSG-VO die „untere Naturschutzbehörde mit Zustimmung des Regierungspräsidiums als höherer Naturschutzbehörde [eine] Ausnahme[n] von § 3 zulassen“ kann. Entsprechend bedarf es für den Bau der TG dieser Ausnahmezulassung.

Westlich und in ca. 720 m Entfernung liegt das 3,5 ha große Teilgebiet Naturschutzgebiet „Russenstein“ der zusammengefassten Naturschutzgebiete „Felsenmeer“, „Russenstein“ und „Naturpark Michelsbrunn“ (Regierungspräsidium Nordbaden 1956). Auf Grund der räumlichen Entfernung und der Lage jenseits eines Wohngebietes bzw. von Wald können Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet in Zusammenhang mit einer Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

Das NSG-Teilgebiet ist zudem Teil einer Fläche des FFH-Gebiets Nr. 6518-311 „Steinachtal und Kleiner Odenwald“, die ca. 300 m westlich des Untersuchungsgebiets beginnt (vgl. Abbildung 20). Das FFH-Gebiet besteht aus zahlreichen Teilgebieten und hat insgesamt eine Fläche von 4.221,5 ha. Die anderen, wesentlich größeren Teilflächen des FFH-Gebiets liegen mindestens ca. 800 m südlich und 1000 m östlich des Untersuchungsgebiets. Sie sind durch den Neckar und das Siedlungsgebiet von Ziegelhausen räumlich deutlich vom Untersuchungsgebiet getrennt. Auswirkungen bei Umsetzung bzw. Betrieb der Bauleitplanung können auf Grund der Entfernung und der wirksamen Barrieren ausgeschlossen werden. Nachfolgend wird daher nur die Teilfläche westlich des Geltungsbereichs betrachtet. Entsprechend des Natura2000-Managementplans für das FFH-Gebiet werden nachstehend die Schutzgegenstände und die entsprechenden Maßnahmen aufgeführt.

Geschützte Lebensraumtypen und Arten des FFH-Teilgebiets:

- 8220 Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation
- Hirschkäfer
- Mopsfledermaus
- Bechsteinfledermaus
- Großes Mausohr

Maßnahmen für Wald-Lebensraumtypen:

- Naturnahe Waldwirtschaft fortsetzen
- Erhaltung bedeutsamer Waldstrukturen (Altholz, Totholz)
- Entwicklung beobachten (nur 8220 Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation)
- Förderung lebensraumtypischer Habitatstrukturen

Maßnahmen für Arten in Wald und Offenland

- Quartierschutzmaßnahme in alten oder als Dauerwald bewirtschafteten Laubwaldbeständen
- Erhaltung von Jagdgebieten und Quartierstrukturen für Fledermäuse im Wald

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“
- Vorentwurf

Umweltbericht

Sonstige Entwicklungsmaßnahmen

- Spezielle Artenschutzmaßnahme Hirschkäfer

(Regierungspräsidium Karlsruhe 2018)

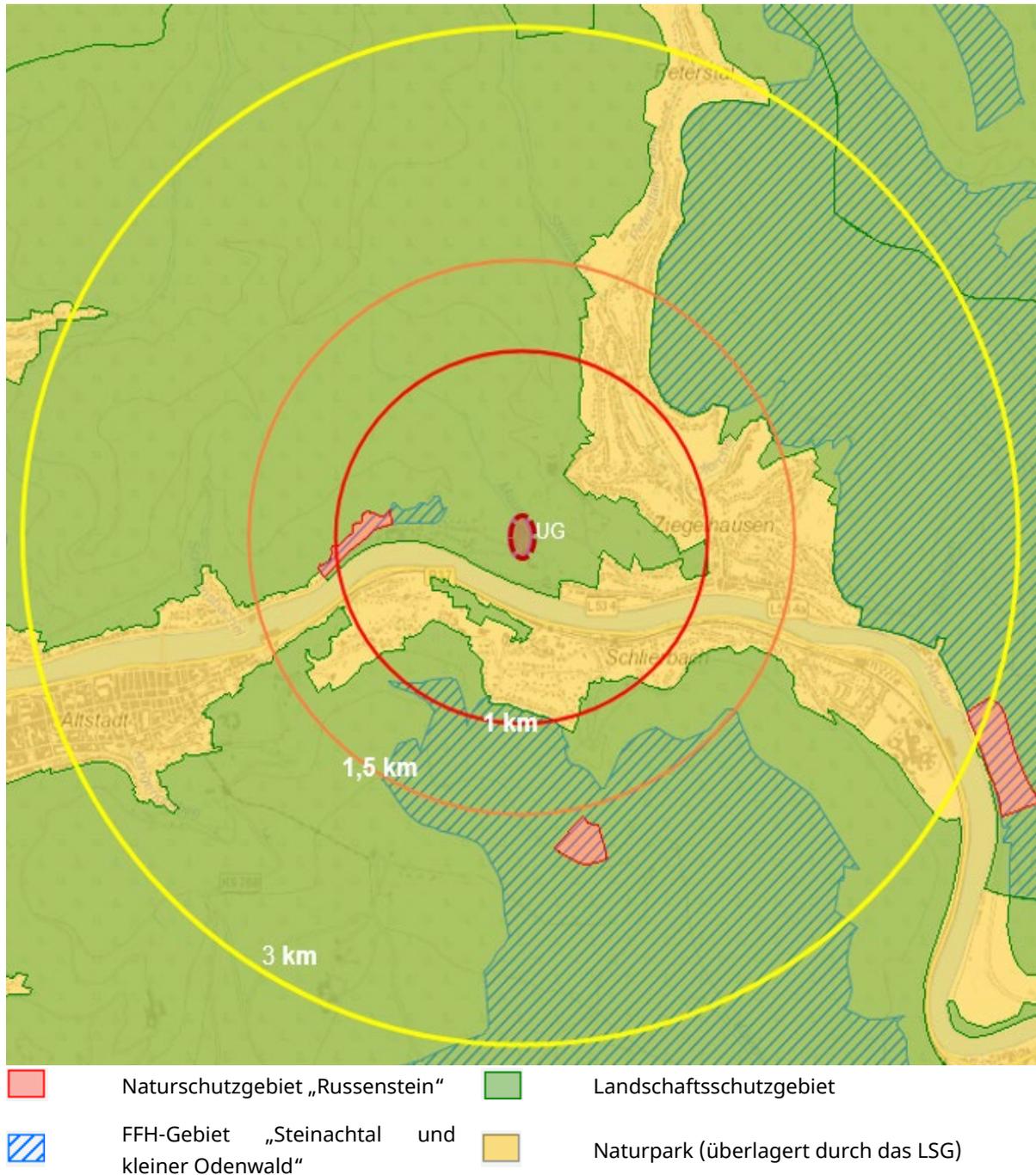


Abbildung 20: Schutzgebiete im Umfeld des Untersuchungsgebiets. Auszug aus dem Daten- und Kartendienst der LUBW, ergänzt (Quelle: LUBW 2024)

Umweltbericht

Aufgrund der Andersartigkeit der Biotopstrukturen im FFH-Teilgebiet (Fels- und Felsspaltenvegetation, Waldstrukturen und typische Waldarten) im Vergleich zum Vorhabengebiet (bereits bebaute/baulich genutzte Flächen im Osten und Grünland im Westen) sind vorhabenbedingte Wechselwirkungen des Vorhabens mit dem Schutzgebiet auszuschließen.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine gesetzlich geschützten Biotope, in unmittelbarer Nähe befinden sich jedoch mehrere geschützte Biotope aus der Offenland- und Waldbiotopkartierung (siehe Abbildung 21).



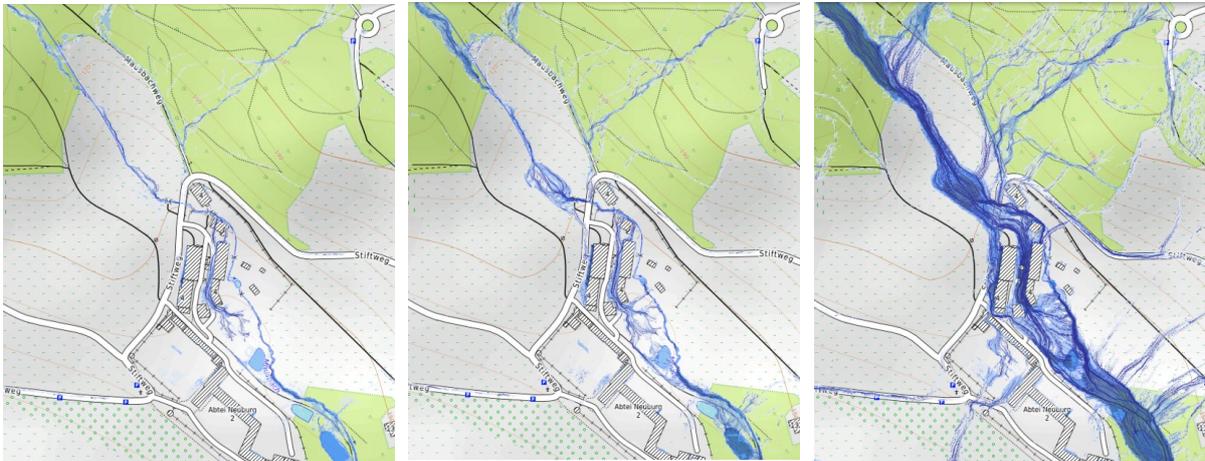
Abbildung 21: Geschützte Biotope nahe des Untersuchungsgebiets. Auszug aus dem Daten- und Kartendienst der LUBW, ergänzt (Quelle: LUBW 2024)

2.6. Weitere Schutzgebiete, Satzungen und planungsrelevante Informationen

2.6.1. Wasserschutzgebiete

Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs. Das nächstgelegene festgesetzte Wasserschutzgebiet Nr. 221033 „Quellen Ziegelhausen Stadtbetrieb Heidelberg“ befindet sich 1.000 m nördlich des Plangebietes. Eine mögliche Beeinträchtigung durch die Bauleitplanung kann bereits auf Grund der Topografie ausgeschlossen werden.

2.6.2. Gewässerrandstreifen, Hochwasser- und Starkregengefahrenkarten



Seltener Starkregen

Außergewöhnlicher Starkregen

Extremer Starkregen

Abbildung 22: Starkregenszenario (Quelle: www.starkregengefahr.de/baden-wuerttemberg/heidelberg - Zugriff 13.01.2025)

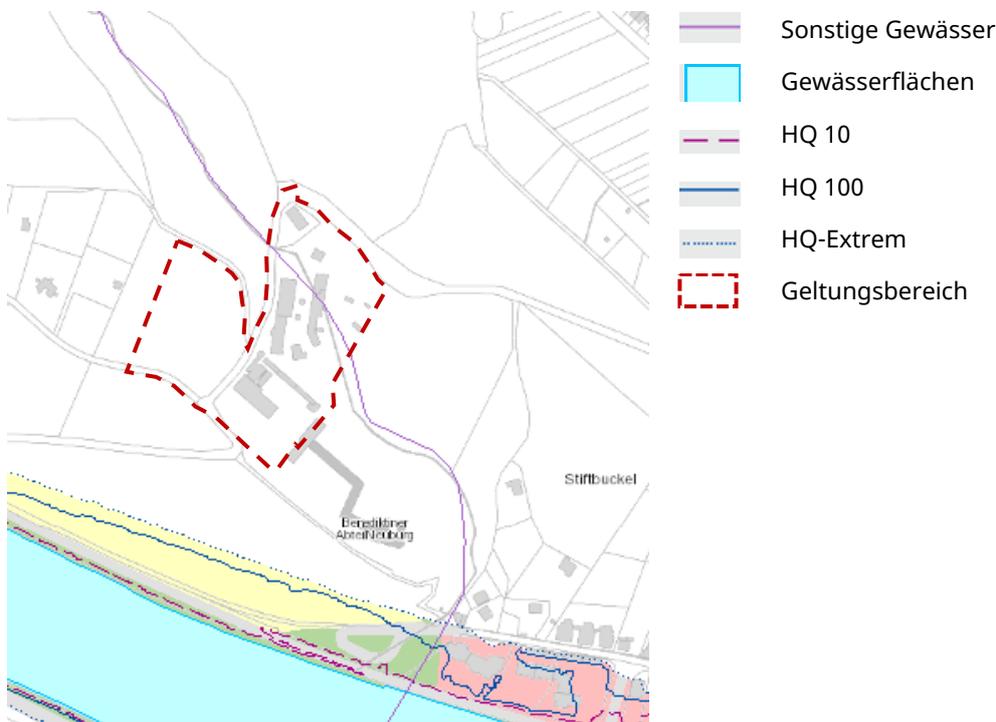


Abbildung 23: Hochwasserrisiko. Auszug aus dem Daten- und Kartendienst der LUBW, ergänzt (Quelle: LUBW 2024)

Umweltbericht

Östlich des Stiftwegs quert der Mausbach als Gewässer zweiter Ordnung den Geltungsbereich. In Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 29 Wassergesetz für Baden Württemberg (WG) i. V. m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein Gewässerrandstreifen von fünf Metern einzuhalten. Im Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Verboten sind u. a. der Einsatz und die Lagerung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sowie die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

In Folge eines Starkregenereignisses trat dieser 2016 über die Ufer und führte zu Überflutungen, wodurch größere Schäden in der Scheune sowie an angrenzenden Gebäuden entstanden. Die interaktive Starkregengefahrenkarte zeigt auf, dass bereits bei einem seltenen Starkregenereignis das Plangebiet überflutet wird (siehe Abbildung 22). Das von den nordwestlich gelegenen Anhöhen abfließende Wasser sammelt sich im Tal des Mausbaches und fließt durch den im Bestand bebauten Teil des Geltungsbereichs. Weder das Bachbett noch die Verdolung sind in der Lage, die dann anfallenden Wassermassen geregelt abzuführen. Dabei ergeben sich Ströme mit Wassertiefe von über 1 m. Der Geltungsbereich wird durch die erhöhte Lage nicht direkt von Hochwasserereignissen des Neckars tangiert. Für den Mausbach liegen keine Daten vor.

Aufgrund der Höhenlage des Geltungsbereichs gegenüber dem Neckar sind Hochwasserereignisse am Neckar für den Geltungsbereich ohne Belang bzw. dieser liegt abseits der definierten Überschwemmungsbereiche (siehe Abbildung 23).

2.6.3. Denkmalschutz / Kulturdenkmäler

Das Plangebiet liegt innerhalb des als Sachgesamtheit gemäß § 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz stehenden Stift Neuburg und ist demnach als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung einzustufen. Im November 2024 wurden im Zuge einer Ortsbegehung mit dem Landesamt für Denkmalpflege (RP Stuttgart) und dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz die bestehenden Denkmäler benannt. Somit stehen die Scheune, das Gästehaus („Bauteil E“) einschl. Plateau und Umfassungsmauer, der Verlauf der Straße „Stiftweg“ und zwei gemauerte Pfosten im Bereich der Bestandszufahrt unter Denkmalschutz. Ebenfalls ist der Innenhof zwischen Scheune und dem Bestandsgebäude der Brauerei als historisch eingestuft und zumindest in seiner räumlichen Lage zu erhalten.

Gemäß § 15 DSchG darf ein eingetragenes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde wiederhergestellt oder instandgesetzt werden bzw. in seinem Erscheinungsbild oder seiner Substanz verändert werden. Die städtebauliche Planung, welche die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kammermusik-Campus“ darstellt, erfolgt unter Erhaltung bzw. Berücksichtigung der genannten Denkmäler und in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

2.6.4. Waldabstand

Im Norden des Geltungsbereichs schließen Waldflächen unmittelbar an. Gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) müssen Gebäude eine Entfernung von mindestens 30 m von Wäldern einhalten. Dies gilt jedoch nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand zulässig sind.

2.6.5. Baumschutzsatzung Stadt Heidelberg

Für das Stadtgebiet Heidelberg besteht seit dem 25. Juli 1996 eine Baumschutzsatzung. Gemäß § 2 werden alle Bäume des Gemarkungsgebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der rechtswirksamen Bebauungspläne unter Schutz gestellt, sofern sie in Höhe eines Meters über dem Erdboden einen Stammumfang von mehr als 100 cm (Obstbäume von mehr als 80 cm) haben. Sie

Umweltbericht

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.“ Hierfür ist nach § 6 der Baumschutzsatzung ein Befreiungsantrag zu stellen und nach § 7 der Baumschutzsatzung sind Ersatzpflanzungen vorzusehen, welche dem Wert des Baumes entsprechen.

Innerhalb des Plangebietes unterliegen derzeit folgende Bäume der Baumschutzsatzung.

Nr.	Baumart	STU*	Erhalt
1	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>		
2			
3			
4			
5			
6			

*Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden

2.6.6. Fernwärmesatzung Heidelberg

Gemäß Anlage 2 der Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg (Fernwärmesatzung – FernwS) vom 7. Dezember 2006 befindet sich das Plangebiet nicht in einem Anschlussbereich gemäß § 3 FernwS.

2.7. Städtische Fachplanungen und Gutachten

2.7.1. Lärmaktionsplan Heidelberg – Zweite Fortschreibung 2024

Das Erfordernis zur Erstellung der Lärmaktionsplanung entstammt aus der EU-Umgebungslärmrichtlinie, die letzten Kartierungen zum Straßenlärm in Heidelberg erfolgten 2022 und wurden in der Fortschreibung 2024, welche im Entwurfsstand vorliegt, berücksichtigt. Entsprechend der kartographischen Darstellung der Ergebnisse befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, welcher unterhalb der Grenzwerte liegt und somit hinsichtlich Straßenlärm nicht betroffen ist.

2.7.2. Kommunale Wärmeplanung Heidelberg 2023

Die kommunale Wärmeplanung ist eine Strategie für die klimaneutrale, sichere und wirtschaftliche Wärmeversorgung, welche Eignungsgebiete für Fernwärme, Nahwärme und Wärmepumpen mit Zielvorgaben für den Fernwärmeausbau und die Umstellung auf erneuerbare Fernwärme festlegt und Maßnahmen zur Erreichung des Ziels der klimaneutralen Wärmeversorgung sowie von Leitlinien für die Stadtentwicklung und Stadtplanung priorisiert. Sie umfasst das gesamte Stadtgebiet von Heidelberg und somit ebenfalls den Geltungsbereich. Das Plangebiet ist nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen und befindet sich auch nicht innerhalb eines Fernwärmeausbau- bzw. Fernwärmeprüfgebiets. Jedoch liegt das Erdwärmesondenpotential bei > 50.000 kwh/a und übersteigt somit, wie für den Ortsteil Ziegelhausen üblich, rechnerisch den Gebäudewärmebedarf. Die Strategie definiert ein Zielszenario aus Vorranggebieten zur kommunalen Wärmeplanung, der Geltungsbereich liegt jedoch in keinem Vorranggebiet.

2.7.3. Masterplan 100 % Klimaschutz

Mit dem Ziel Klimaneutralität zu erreichen hat die Stadt Heidelberg den Masterplan 100% Klimaschutz entwickelt. Das Handlungskonzept legt konkrete Klimaschutzmaßnahmen und Strategien für das Stadtgebiet fest. Am 20.07.2022 wurde durch den Gemeinderat die Teilnahme an der EU-Mission „klimaneutrale und intelligente Städte, Klimaschutzziele und das Erreichen der Klimaneutralität beschlossen. Nach dem Masterplan 100% Klimaschutz soll eine Klimaneutralität in der Gesamtstadt 2040 erreicht werden und in der Stadtverwaltung bereits 2030. Dem Klimaschutz ist weiterhin Vorrang einzuräumen.

Für geplante Gebäude sind nachhaltige Energiestandards umzusetzen, wobei insbesondere der Fokus auf der Verwendung erneuerbarer Energien liegt. Der Masterplan geht hinsichtlich seiner Zielsetzungen über die gesetzlichen Anforderungen hinaus, wodurch weitergehende Maßnahmen zur Energieeffizienz zu prüfen sind.

2.7.4. Klimaschutz-Aktionsplan (KAP)

Der Klima-Aktionsplan wurde durch den Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 21.11.2019 anhand eines 30-Punkte-Plans verabschiedet. Wesentliches Ziel des Aktionsplanes ist es, in Kombination mit dem Masterplan 100% Klimaschutz, das 1,5 Grad Ziel der Klimaschutzkonferenz von Paris schneller zu erreichen. Der Klimaschutz-Aktionsplan beinhaltet Zielvorgaben und Handlungsschwerpunkte sowie konkrete Maßnahmen, die seit der Ausrufung des Klimanotstandes am 09.05.2019 gesammelt wurden sowie Vorschläge aus den Reihen des Heidelberger Gemeinderates. Zu den Handlungsfeldern zählen in Anlehnung an den „Masterplan 100 % Klimaschutz“:

- Energieeffizientes Bauen und Sanieren
- Energieversorgung, Energieinfrastruktur und Erneuerbare Energien
- Grünflächen
- Klimawandelanpassung
- Konsum und Ernährung
- Landwirtschaft
- Mobilität
- Monitoring und Evaluation
- Prozess und Struktur
- Stadtentwicklung und Bauleitplanung
- Wirtschaft

Die Handlungsfelder enthalten jeweils Ziele und Maßnahmen für eine klimagerechte Stadtentwicklung. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist das Thema Grünflächen von besonderer Bedeutung, da der Geltungsbereich im Grünen Gürtel (zugleich Bestandteil der Biodiversitätsstrategie Heidelberg, des Biotopvernetzungsconzeptes und des Artenschutzplans) liegt. Die das Stadtgebiet überziehende strahlenartige, von innen nach außen führende Grundstruktur ermöglicht den Menschen schnell von der urbanen Innenstadt und den Stadtteilen in die offene Landschaft und den Wald zu gelangen. Die Räume innerhalb der Raumkulisse sollen von neuer Bebauung freigehalten und im Sinne des Natur- und Umweltschutzes einschließlich Biotopvernetzung weiterentwickelt werden.

2.7.5. Biodiversitätsstrategie Heidelberg

Den globalen Rahmen zum Schutz der biologischen Vielfalt bilden die Convention on Biological Diversity (CBD) und der Kunming-Montreal Global Biodiversity Framework (GBF) (BMUV, 2024). Auf Ebene der Europäischen Union dient die EU-Biodiversitätsstrategie für 2030 als Grundlage für die nationalen Biodiversitätsstrategien der Mitgliedstaaten. Auf Grundlage der nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt wurden weitere, landesweit wirksame Strategien der Bundesländer erstellt, welche entsprechend der getroffenen Ziele und Maßnahmen umgesetzt werden. Schließlich bestehen auch zahlreiche lokale Strategien zur Erhaltung der biologischen Vielfalt, wie die Biodiversitätsstrategie Heidelberg. Diese Strategien haben zum 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. Folgende Eckpunkte (EP) sind für den Geltungsbereich relevant:

(1) EP Spezieller Artenschutz und Biotope

- Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb einer Vernetzungsfläche aus dem Artenschutzprogramm des Landes Baden-Württemberg.
wesentlich: Berücksichtigung von Biotopvernetzungsstrukturen, Nisthilfen und Brutplatzsicherung für Vögel, Sicherung von Nahrungshabitaten und Quartieren für Fledermäuse, Anlage von Blühstreifen, Brache- und Kleingewässerstrukturen für Wildbienen, Schmetterlinge, Fang- und Heuschrecken

(2) EP Städtische Grünflächen und Stadtentwicklung

- Entwicklung grüner Gürtel mit Artenschutz und Biotopvernetzungsstrukturen.
wesentlich: Vernetzung von Ausgleichsflächen, Pflanzung von Einzelbäumen/Baumgruppen, „Umweltfreundliches Bauen“ (insektenfreundliche Beleuchtung, Artenschutz an Gebäuden, Vermeidung von Vogelschlag, Erhalt von Bäumen).

(3) EP Schutzgebietsmanagement

- Die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes Bergstraße Mitte sind zu berücksichtigen.
wesentlich: Einhaltung der Schutzgebietsverordnung, Minimierung von baulichen Eingriffen

(4) EP Gewässerentwicklung

- Wahrung und Wiederherstellung eines guten ökologischen Zustands der Gewässer 2. Ordnung. Entwicklung und Erhalt von Gewässerrandstreifen
wesentlich: naturschutzverträgliche Pflege der Gewässerränder

(5) EP Landwirtschaft

- Erhöhung des Anteils an Biotopvernetzungsmaßnahmen.
wesentlich: Schaffung von Randstreifen/Neuanlage von Wegesäumen

(6) EP Wald (keine Betroffenheit)

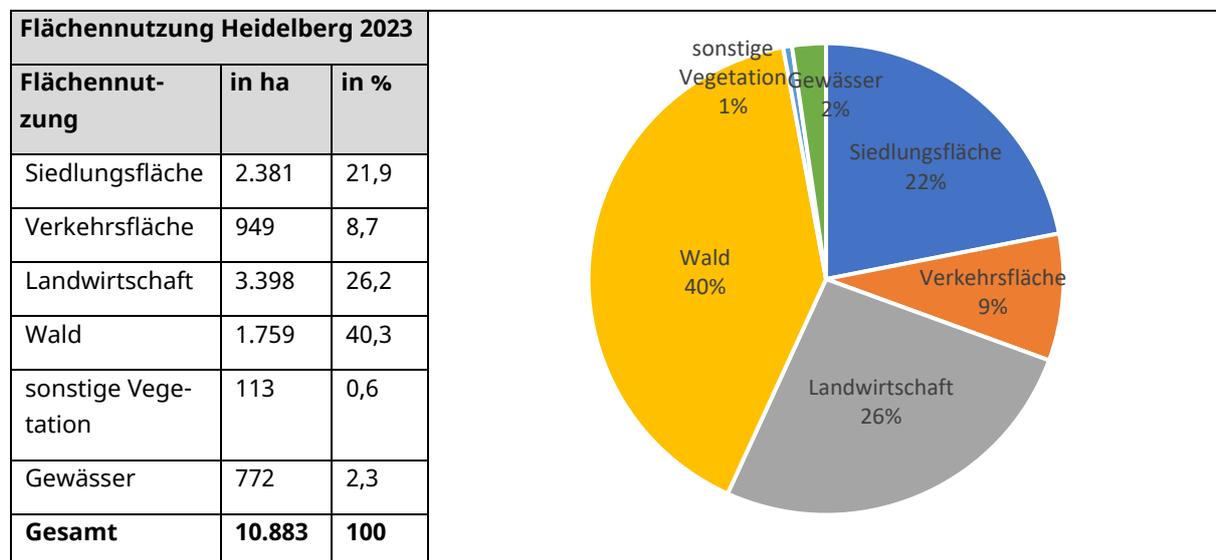
(7) EP Umweltbildung und Öffentlichkeitsarbeit (keine Betroffenheit)

3. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

3.1. Schutzgut Fläche

Im Zuge der Novellierung des BauGB wurde die „Fläche“ als separates Schutzgut in § 1 Abs. 6 Nr. 7 zusätzlich aufgenommen. Im vorliegenden Umweltbericht wird die Fläche als vorwiegend quantitatives Schutzgut behandelt. Qualitative Aspekte werden demgegenüber bei den übrigen Schutzgütern betrachtet. Gerade in Ballungsräumen kommt dem Schutzgut, aufgrund der Knappheit von Flächen, eine besondere Bedeutung zu. Die Flächennutzung der Stadt Heidelberg wird zum Großteil von Wald- (40 %) und Landwirtschaftsflächen (26 %) dominiert. Knapp ein Drittel des Stadtgebiets sind Siedlungs- und Verkehrsfläche (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2023).

Tabelle 4: Prozentuale Flächennutzungsverteilung 2023 in der Stadt Heidelberg (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Quelle: www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/GebietFlaeche/GB-BdSuVFlaeche.jsp - Zugriff 03.07.2025)



Aktuelle Flächennutzung im Plangebiet und Gebietscharakteristik

Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist durch die historisch begründete Klosternutzung und die im Zuge dessen errichteten Bauwerke geprägt. Hierbei handelt es sich um Nebengebäude des Klosters wie das ehemalige Gästehaus mit angrenzendem Klostergarten, der früher insbesondere zur Efeuzucht verwendet wurde und heute teilweise noch mit Gewächshäusern bestanden ist. Weitere Flächen wurden hier für die gärtnerischen Produktion hergerichtet und zu einem nicht unerheblichen Teil befestigt. In der Fläche finden sich z. T. noch gepflegte Staudenanpflanzungen, der Garten wird ansonsten aber nicht mehr bewirtschaftet. Das ehemalige Gästehaus wird ebenfalls nicht mehr als solches genutzt.

Nördlich von diesem Bereich und durch einen Nebenweg zum Kloster getrennt, befinden sich ein umfangreicher, um den mittig gelegenen Hofbereich angeordneter Gebäudebestand, bestehend v.a. aus der großen alten Scheune, der Brauerei, einer Gaststätte und zahlreichen Nebengebäuden und -anlagen einschließlich Stellplatzflächen. Diese reichen bis dicht an den Mausbach heran, entsprechend ist der Teilbereich südlich des Mausbach stark versiegelt. Nördlich des Mausbach besteht eine ausgeprägte Hanglage, so dass hier nur einzelne und sehr viel kleinere Gebäude vorhanden sind. Hier ist insbesondere das ehemalige Kinderheim im Kurvenbereich des Stiftwegs in der Nordwestspitze zu nennen, das ebenfalls seit längerer Zeit nicht mehr

Umweltbericht

genutzt wird. Die Steile Hanglage präsentiert sich als Obstwiese, auf der noch mehrere kleine und sehr kleine Schuppen und Hütten stehen.

Der gesamte westlich des Stiftwegs gelegene Teil des Geltungsbereichs ist landwirtschaftlich genutztes Grünland. Gegenüber dem Straßenniveau liegt das Gelände deutlich höher und steigt zunächst in einer Böschung steil an. Am Fahrbahnrand und am Fuß der Böschung befindet sich eine geschotterte Stellplatzzeile mit Pkw-Parkplätzen.

3.2. Schutzgut Boden

Geologie und natürlich anstehender Boden

Der Großteil des Untersuchungsgebiets liegt im Einzugsgebiet des Mausbachs, das zur geologischen Einheit holozäne Abschwemmmassen zählt (Abbildung 24). Hierfür ist tonig-sandiger, mehr oder weniger humoser Schluff mit lokalen Grus- oder Kiesbestandteilen charakteristisch. Die hier gebildeten Bodeneinheiten sind Gleye, Nassgleye und Braunerde-Gleye (Abbildung 25), die allgemein eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit und eine hohe bis sehr hohe nutzbare Feldkapazität (nFK) aufweisen.

Der südliche Gebietsbereich und die anschließende Abtei zählen zur geologischen Einheit Löss. Auf Höhe des Untersuchungsgebiets liegen daraus gebildete Parabraunerden vor, die durch eine mittlere Wasserdurchlässigkeit, hohe bis sehr hohe nFK und hohe Erodierbarkeit charakterisiert sind.

Die nordöstlich und westlich anstehenden Hänge gehören zur geologischen Einheit Heidelberg-Granit, auf der sich hier Braunerden und podsolige Braunerden gebildet haben. Diese sind im Allgemeinen gut wasserdurchlässig, gering erodierbar und weisen eine geringe nFK auf. (LGRB 2024)

Vorbelastungen

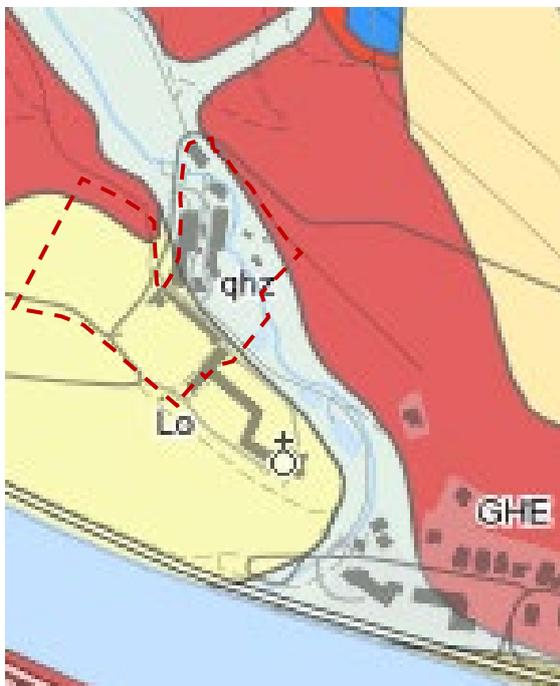
Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist durch eine jahrhundertelange anthropogene Nutzung überprägt und es ist wahrscheinlich, dass im bebauten Bereich überwiegend keine natürlich gewachsenen Böden mehr vorliegen. Auch der südlich gelegene, terrassierte Bereich der ehemaligen Gärtnerei, wo über mehrere Jahrzehnte erfolgreich Efeu-Sorten gezüchtet wurden, ist zu einem erheblichen Teil befestigt / versiegelt. Auch die hiervon nicht betroffenen Teilflächen sind durch die starke gärtnerische Nutzung überprägt, so dass zumindest in den obersten Schichten kein natürlicher Boden anzunehmen ist. Dies bestätigen bisherige Baugrunduntersuchungen, die ergaben eine Untergrundzusammensetzung aus künstlichen Auffüllungen über Schluff/Auenlehm bzw. verwittertem Granit. (UBS Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, 2025)

Die Grünflächen nördlich des Mausbaches lassen, abgesehen von den hier vorhandenen Gebäuden (ehem. Kinderheim und Stallungen), keine relevanten Vorbelastungen vermuten, so dass hier natürliche Bodenfunktionen weitgehend uneingeschränkt stattfinden. Der Versiegelungsgrad durch Überbauung, Bodenversiegelung und -befestigung im Ostteil liegt bei ca. 60 %. Demgegenüber ist im westlichen Teilbereich (Wiesenfläche) der natürlich gewachsene Boden in einer weitestgehend unbeeinträchtigten Ausprägung anzunehmen. Der Versiegelungsgrad beträgt hier < 1% und beschränkt sich auf den Nahbereich des Stiftwegs.

Bisher bestehen keinerlei Verdachtsmomente auf Altlastenrückstände im Untergrund. Aufgrund der Vornutzungen wird die Wahrscheinlichkeit hierfür auch als sehr gering angesehen.

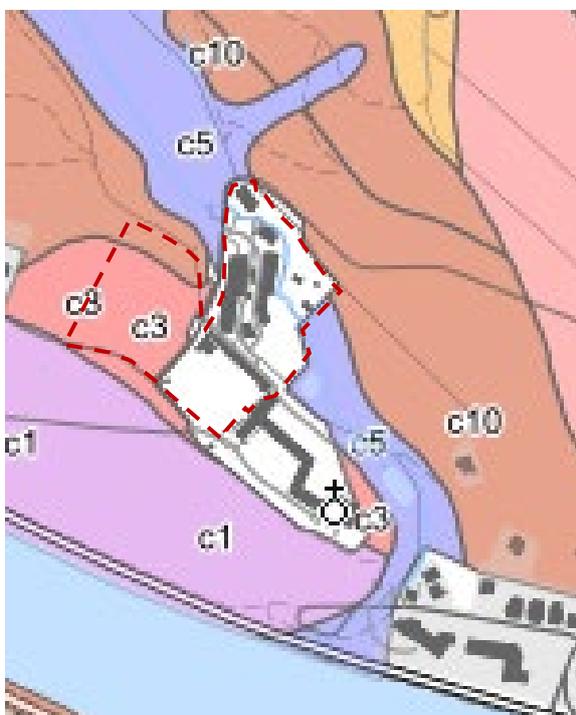
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“
 – Vorentwurf

Umweltbericht



- Holozäne Abschwemmmassen
- Löss
- Heidelberg-Granit
- Untersuchungsgebiet

Abbildung 24: Geologische Einheiten. Auszug aus dem Kartenviewer des LGRB, ergänzt (Quelle: Regierungspräsidium Freiburg 2024)



- Gley, Nassgley und Braunerde-Gley aus Abschwemmmassen (geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit, nFk hoch bis sehr hoch)
- Parabraunerde aus wärmzeitlichem Löss (mittlere Wasserdurchlässigkeit, hohe Erodierbarkeit, nFk hoch bis sehr hoch)
- Braunerde und podsolige Braunerde auf Granit- und Dioritzersatz (hohe Wasserdurchlässigkeit, geringe erodierbarkeit, nFk gering)
- Pararendzina aus wärmzeitlichem Löss über Granit (Wasserdurchlässigkeit mittel, Erodierbarkeit sehr bis äußerst hoch, nFk hoch)
- Untersuchungsgebiet

Abbildung 25: Bodenkundliche Einheiten. Auszug aus dem Kartenviewer des LGRB, ergänzt (Quelle: Regierungspräsidium Freiburg 2024)

Umweltbericht

Bewertung

In der Bodenkarte „Gesamtbewertung unter landwirtschaftlicher Nutzung“ zu den Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ des LUBW (Abbildung 26) wird der gesamte Bereich des Klosters dem Siedlungsbereich zugeordnet und dementsprechend nicht bewertet. Dies gilt ebenfalls für die zuvor beschriebenen Grünflächen innerhalb der Anlage. Die Bodenfunktionen der westlichen, landwirtschaftlich genutzten Grünfläche wird mit einer Gesamtbewertung von 3,33 als „hoch“ bewertet.



Abbildung 26: Ausschnitt Bodenfunktionsbewertung (Quelle: LUBW 2011)

Tabelle 5: Gesamtbewertung Schutzgut Boden

Kriterium	Bewertung	
	Ostteil	Westteil
Lebensraumfunktion	-	+
- Natürlichkeitsgrad	-	++
- Seltenheit	--	o
- besondere Standortfaktoren	-	o
- natürliches Ertragspotential	-	o
- Archivfunktion	-	o
Speicher- und Reglerfunktion	-	+
- Filterleistung	-	+
- Pufferleistung	-	+
Beeinträchtigungsfreiheit	o	++
- Anteil unversiegelter Fläche	-	++
- Unempfindlichkeit gegen Verdichtung	o	+
- Unempfindlichkeit gegenüber Erosion	-	+
- Freiheit von Schadstoffen u. Altlasten	+	++
++ sehr hoch + hoch o mittel - gering -- sehr gering		

3.3. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich schließt einen Abschnitt des Mausbaches, der im Nordwesten aus einem ausgedehnten und höher gelegenen Waldbereich kommt und südlich dem Neckar zufließt, ein. Der Mausbach führte bis 2009 ausschließlich in einer Verrohrung unterirdisch durch das Plangebiet. 2009 wurde der verdolte Teil des Mausbachs auf ca. 120 m Länge freigelegt und führt seitdem im Norden, vom Beginn der Verdolung bis zu dessen Ende, als offenes Gerinne um die Bestandsgebäude herum (Heidelberg, 2021).



Abbildung 27: Verlauf des Mausbachs (Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende)

Der Mausbach ist ein Gewässer 2. Ordnung mit wasserwirtschaftlicher Bedeutung, dem theoretisch ein Gewässerrandstreifen von 10 m im Außenbereich und von 5 m im Innenbereich zuzuordnen ist. Aufgrund der bestehenden Bebauung und Geländetopografie konnte dieser im Rahmen der Renaturierung nicht hergestellt werden, so dass der aktuelle Gewässerrandstreifen auf Seiten der Bebauung lediglich durchschnittlich 2 m beträgt. Nordseitig musste aufgrund der steilen Geländesituation eine Stützmauer aus, mit Sandsteinen gefüllten, Gabionenkörben errichtet werden. Insgesamt ist der Gewässerlauf in diesem Abschnitt stark eingengt. Da der Mausbach nicht in der Gewässerstruktur- bzw. Fließgewässergütekartierung erfasst ist, lässt sich diesbezüglich keine Aussagen treffen. Im Geltungsbereich präsentiert sich der Mausbach als offener

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“ – Vorentwurf

Umweltbericht

Wiesenbach, der abschnittsweise von Gehölzen begleitet wird. Der Uferbereich ist außerdem abschnittsweise von Staunässe geprägt.

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich ein kleiner Weiher, der jedoch von der Vorhabenplanung nicht tangiert wird. Dieser wird durch ein im Bachbett liegendes, abzweigendes Rohr gespeist. Die Uferausbildung ist stark befestigt bzw. baulich eingefasst und ohne gewässerökologische Qualität.

Grundwasser

Hydrogeologisch zählt das Gebiet zum Paläozoikum und Kristallin. Die Festgesteine dieser Formationen sind überwiegend Grundwassergeringleiter, Auflockerungsbereiche können mäßige und selten ergiebige Grundwasserleiter sein (Regierungspräsidium Freiburg 2024b). Aufgrund der geologischen Beschaffenheit (vgl. Kap. 4.1 Boden) und der Nähe zum Neckar kann davon ausgegangen werden, dass das Gebiet kein nennenswertes Grundwasservorkommen hat und vorhandenes Grundwasser oberflächennah (Regierungspräsidium Freiburg 2024b) dem Neckar zufließt.

Im Rahmen von Sondierbohrungen im Bereich des geplanten Tiefgaragenstandorts wurde kein Grundwasser angetroffen. „Aufgrund der Topografie ... ist zu erwarten, dass der Grundwasserstand (Bemessungsgrundwasserstand) unterhalb der Baugrubensohle [ca. 5-10 m unter GOK] zu liegen kommt. Grundsätzlich ist bei derartigen Geländeformationen und Baugrundverhältnissen davon auszugehen, dass Wasser in Form von Schichtenwasser und zeitweise Oberflächenwasser auftritt, dass dem natürlichen Gefälle entsprechend abfließt, wobei witterungs- und jahreszeitlich bedingt generell von größeren Schwankungen in den Wasserführungen ausgegangen werden muss. Die auf dem Gelände vorhandene Brauerei bezieht ihr Wasser aus „Quellwasser“, das aus dem nordwestlich gelegenen Wald entspringt und über eine Leitung aus westlicher Richtung auf das Grundstück zur Brauerei und dem neben der alten Scheune befindlichen Quellenautomat gelangt, wo es öffentlich verfügbar entgeltlich gezapft werden kann.“ (QIG - Prof. Quick und Kollegen Ingenieure und Geologen GmbH, 2025)

Versickerungsfähigkeit

„Bisherige Kenntnisse deuten darauf hin, dass eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung im Plangebiet aufgrund der Untergrundverhältnisse (geringer Durchlässigkeitsbeiwert, Schichtenwasser) nicht möglich ist, bzw. eventuell nur stark eingeschränkt möglich ist.“ (UBS Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, 2025)

Bewertung

Auf den nicht versiegelten Flächen kann der natürliche Wasserkreislauf weitestgehend ungestört stattfinden. Da jedoch ca. 38 % (*Hinweis: Die Biotoptypenkartierung ist noch nicht endgültig abgeschlossen*) des Geltungsbereichs versiegelt sind, erhält das Schutzgut Wasser in Bezug auf das Grundwasser insgesamt lediglich eine mittlere Bewertung. Der renaturierte Teil des Mausbaches weist auf Grund der geringen Breite des Gewässerrandstreifens eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen und Verschmutzungen auf.

Tabelle 6: Bewertung Wasser

Kriterium	Bewertung
Bedeutung des Grundwasservorkommens	o
Bedeutung für die Grundwasserneubildung	o
Unempfindlichkeit gegen Verschmutzungen	o
Freiheit von Vorbelastungen	o

Umweltbericht

Kriterium	Bewertung
Betroffenheit von Schutzzonen/ Nutzungsrechten	-
Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen	o
Abflussregulationsfunktion	+
++ sehr hoch + hoch o mittel - gering -- sehr gering	

3.4. Schutzgut Klima/Luft

Groß- und Regional Klima

Großklimatisch zählt Deutschland zu der warmgemäßigten Regenklimatezone (nach Köppen & Geiger). Der Oberrheingraben hat durch seine Tieflage und die angrenzenden Gebirgszüge eine geschützte Wetterlage, er stellt eine der wärmsten Klimaregionen in Deutschland dar. Aufgrund der Stauwirkung der Höhenzüge im Osten nimmt der Niederschlag innerhalb des Oberrheingrabens von West nach Ost zu, in Heidelberg liegt der durchschnittliche Jahresniederschlag im langjährigen Mittel nur wenig unter dem entsprechenden Bundesdurchschnitt (Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 2022b).

Tabelle 7: Klimadaten der Messstation in Heidelberg, Mittelwerte der Periode 1991 bis 2020 (Quelle: Meteo-stat 2025), Hauptwindrichtung Heidelberg jährliche Windstatistik (Quelle: Windfinder, 2025)

Durchschnittstemperatur, 30-Jahresmittel	11,6 °C (11,8 °C in 2024)
Niederschlagshöhe, 30-Jahresmittel	714,9 mm (989mm in 2024)
Hauptwindrichtung	Südwest

Lokalklima

Der Geltungsbereich liegt im Ortsrandbereich von Ziegelhausen und damit nordöstlich der Kernstadt Heidelberg vorgelagert. Der Planungsbereich kann einem Gartenstadt-Klimatop zugeordnet werden, dass sich durch eine offene, eher kleinteilige und niedrige Bebauung und reichhaltige Grünflächen auszeichnet. Hierdurch findet eine merkliche nächtliche Abkühlung statt und die örtlichen Luftströmungsverhältnisse werden nur unwesentlich beeinflusst.

Im Jahr 2015 wurde das „Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg“ vorgelegt und im Jahr 2023 aktualisiert. 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).

Aufgrund der stark unterschiedlichen Vegetations- bzw. Nutzungsstruktur unterscheidet sich der östliche und bebaute Teil des Geltungsbereichs bei allen klimatischen Belangen deutlich von der westlichen Grünfläche.

Bedingt durch den recht hohen Versiegelungsgrad erreicht das östliche Plangebiet zunächst Temperaturwerte bzw. eine klimatische Belastung, die den Flächen in Innenstadtlage ähnlich sind. Die Klimaanalyse der Stadt Heidelberg identifiziert hier dennoch und trotz der bestehenden Bebauung/Oberflächenversiegelung, eine günstige, im Norden sogar sehr günstige bioklimatische Situation. Ursächlich hierfür sind sicherlich die

Umweltbericht

räumliche Situation und Lage zu umgebenden Ausgleichsräumen, die Topografie und die örtlichen Luftströmungsverhältnisse mit deutlich erhöhter Kaltluftvolumenstromdichte und Windgeschwindigkeit, was die klimatische Belastung deutlich abmildert.

Den Waldflächen im Norden kommt eine mittlere klimatische Bedeutung zu. Das westlich des Stiftswegs gelegene Mausbachtal bedingt eine hohe, bereichsweise sogar sehr hohe Kaltluftzulieferung, wovon der Ostteil des Geltungsbereichs sicherlich klimatisch profitiert.

Die westliche Wiesenfläche ist lt. Planungshinweiskarte von geringer klimatischer Bedeutung, die offene Vegetationsfläche bedingt aber eine hohe Kaltluftzulieferung. Aufgrund der Topografie strömt die hier produzierte Kaltluft (vgl. Abbildung 28) dem Neckar zu, für den Ostteil ist diese Flächenwirkung ohne nennenswerte Bedeutung.

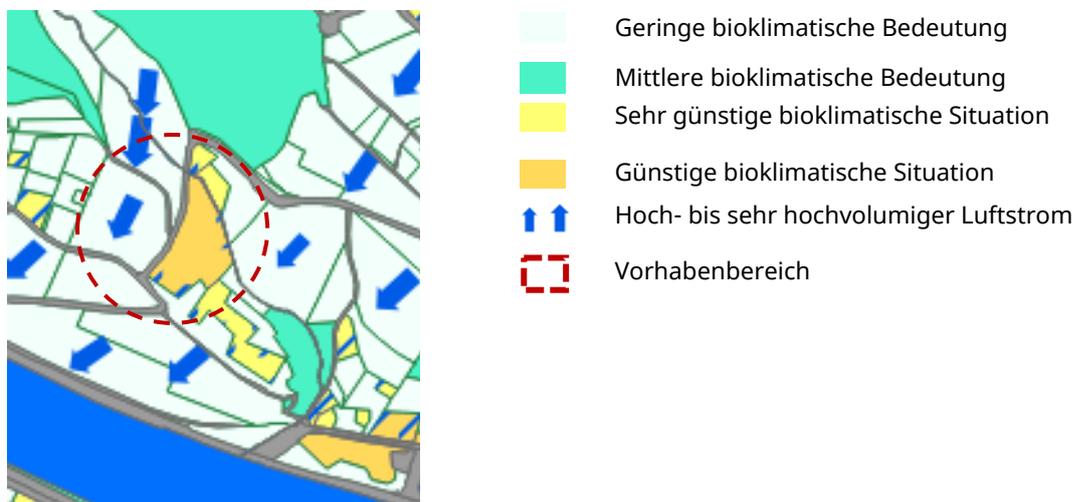


Abbildung 28: Auszug aus der Planungshinweiskarte (links) der Klimaanalyse für die Stadt Heidelberg, ergänzt (Quelle: GEO-Net Umweltconsulting GmbH 2015)

Tabelle 8: Bewertung Klima

Kriterium	Bewertung	
	Ostteil	Westteil
Bedeutung für die Kaltluftentstehung	o	++
Bedeutung für die Frischluftentstehung	o	o
Bedeutung als Frischluftdurchzugsraum	++	+
Luftgüte	+	+
Beeinträchtigungsfreiheit	+	+
Unempfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen	+	+
++ sehr hoch + hoch o mittel - gering -- sehr gering		

3.4.1. Kalt- und Frischluftproduktionsflächen, Kalt- und Frischluftleitbahnen, Flächen mit bioklimatischer Ausgleichs- und Filterfunktion, Immissionsschutzflächen

Der bebaute Teilbereich des Plangebietes weist eine sehr günstige bzw. günstige bioklimatische Situation auf. Die Wiesenflächen im Geltungsbereich weisen hingegen eine geringe bioklimatische Bedeutung auf.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“
 – Vorentwurf

Umweltbericht

Die Kaltluftlieferung der Grünflächen sind im Westen des Geltungsbereichs hoch – sehr hoch, im Osten mäßig, wobei die Kaltluft aus Nord/Nordost-Richtung in Form eines großvolumigen Luftstromes dem Neckartal zu fließt.

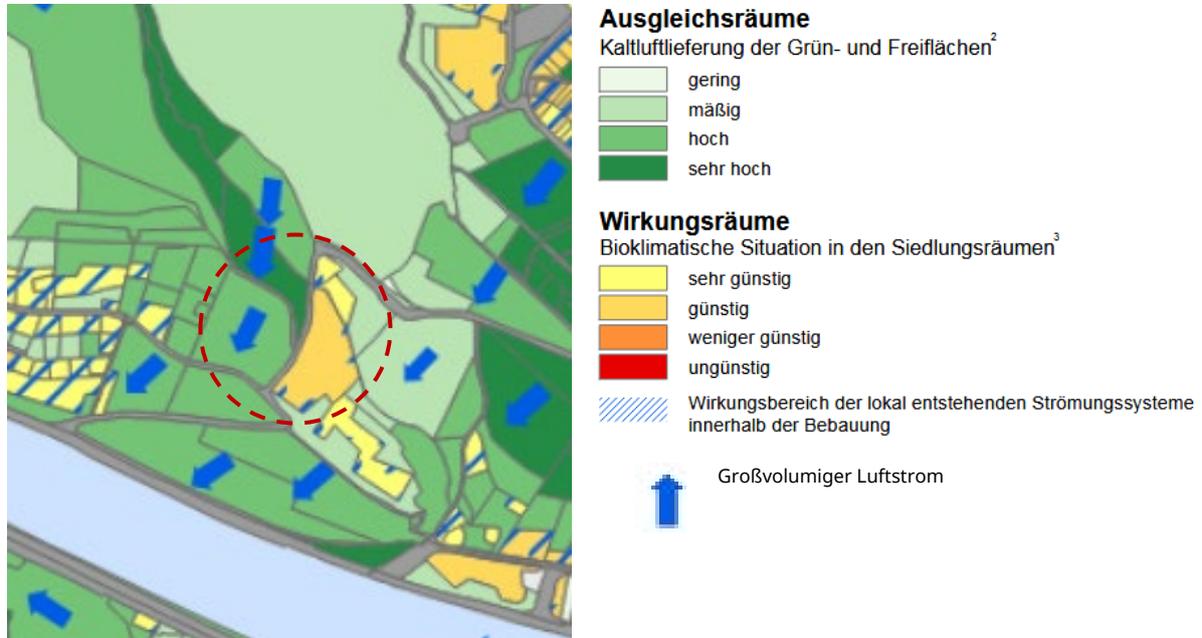


Abbildung 29: Ausschnitt aus der Klimaanalysekarte der Stadt Heidelberg (Quelle: GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2015)

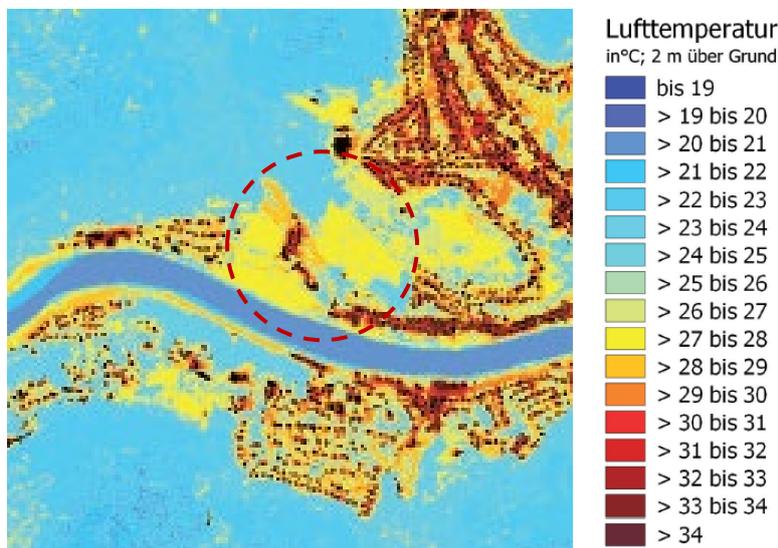


Abbildung 30: Bodennahe Lufttemperatur (14 Uhr) Ausschnitt aus der Stadtklima-analysekarte 2023 der Stadt Heidelberg (Quelle: Stadt Heidelberg, 2023)

Umweltbericht

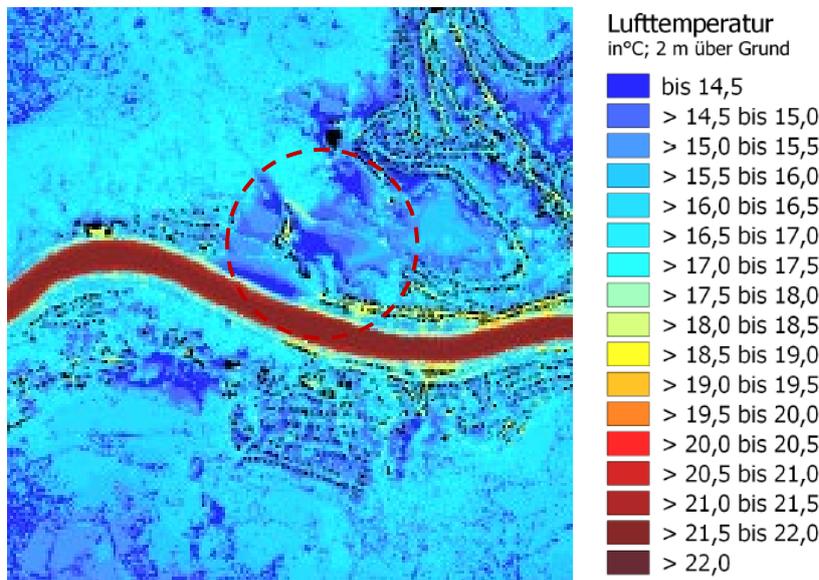


Abbildung 31: Bodennahe Lufttemperatur (4 Uhr) Ausschnitt aus der Stadtklima-analysekarte 2023 der Stadt Heidelberg (Quelle: Stadt Heidelberg, 2023)

Entsprechend der Stadtklimaanalyse von Heidelberg wird die Kaltluftproduktionsrate der Freiflächen im Geltungsbereich mit bis zu ca. $60 \text{ m}^3/(\text{m}^2 \cdot \text{h})$ angegeben. Für den bebauten und versiegelten Teil geht diese gegen 0. Auf Grund der topografischen Lage bilden sich starke Kaltluftvolumenströme von $50 - 75 \text{ m}^3/(\text{m} \cdot \text{s})$ und bodennahe Windgeschwindigkeiten von ca. $1,0 - 2,0 \text{ m/s}$ in Nordost-Südwest-Richtung. Alle Daten wurden um 4 Uhr erhoben. (Heidelberg, 2023)

3.4.2. Anfälligkeiten gegenüber dem Klimawandel (Starkregen, Hitze)

Im Falle eines Starkregenereignisses wird das Gelände aufgrund der heute bestehenden örtlichen Gegebenheiten überflutet (vgl. Kap. B. 2.6.2, Abbildung 22).

Durch die klimatisch günstige Lage des Geltungsbereichs sind besondere Anfälligkeiten gegenüber dem Klimawandel hinsichtlich dem Aspekt Hitze nicht zu erkennen.

3.4.3. Luftschadstoffe / lufthygienische Verhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ausgleichsraumes Ziegelhausen. Der Ortsteil selbst zeichnet sich durch seine großzügigen Grundstückszuschnitte mit entsprechenden großen Gärten aus. In der Umgebung finden sich landwirtschaftlich genutzten Grünflächen (vorwiegend Streuobst- und Mäh-Wiesen) und ausgedehnte Waldflächen, welche entsprechende Gunstwirkungen auf die klimatische Situation entfalten.

Ziegelhausen besitzt kein relevanten emittierenden Gewerbe- oder Industrieansiedlungen. Als Emissionsquelle ist nur der Hausbrand anzusehen, der quantitativ und in Hinblick auf eine mögliche Belastung der örtlichen Luftqualität jedoch vernachlässigbar sein dürfte.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich, mit Ausnahme der stark befahrenen L 534 in 150 m Entfernung, keine wesentlich emittierende Infrastruktur.

Umweltbericht

Vor diesem Hintergrund besteht auch für das Planungsgebiet eine insgesamt günstige lufthygienische Situation. Es ist davon auszugehen, dass die einschlägigen Grenzwerte zur Luftqualität (v. a. NO_x, PM 10 und Ozon) sicher eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden.

3.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Hinweis: Der Geltungsbereich und dessen Umfeld ist Gegenstand umfangreicher gutachterlicher Untersuchungen. Das entsprechende Untersuchungsprogramm wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Heidelberg abgestimmt. Mit den Begehungen wurde im Februar 2025 begonnen, die Untersuchungen werden noch bis zum Herbst andauern. Die dabei gewonnenen Daten werden anschließend ausgewertet und in den Planungsprozess eingepreist. Insofern werden nachfolgend nur stichwortartig Hinweise zur bisherigen Befundlage gegeben.

3.5.1. Biotop- und Nutzungstypen, Flora

- Erfassung der Biotop- und Nutzungsstrukturen, insbesondere geschützte, prägende und wertgebende Elemente sowie von naturschutzrechtlich relevanten Strukturen (Biotop- und Nutzungstypenkartierung)
- Erfassung der Gehölzstrukturen einschließlich Erfassung markanter Einzelbäume hinsichtlich Art, Größe/Stammumfang sowie von besonderen Habitatstrukturen
- Baumhöhlen- und Spaltenkartierung
- Floristische Erfassung der im Geltungsbereich vorkommenden, v.a. wertgebenden (seltenen oder geschützten) Arten in der Vegetationsperiode 2025

Aktuelle Befundlage:

- keine gesetzlich geschützten Biotopstrukturen im Geltungsbereich
- Mausbach als wertgebende Biotopstruktur
- Baumbestand nur wenige tatsächlich wertvolle oder herausragende Exemplare, ansonsten nur von mittlerer Qualität, tlw. vorgeschädigt oder gar abgängig
- Grünland / Wiese im Westen ohne besondere Qualität (artenarm, rel. wenig Blütenpflanzen/grasreich, nährstoffreich, kein LRT)

3.5.2. Fauna

Untersucht wurden / werden:

Brutvogelkartierung von März bis Juni 2025

Aktuelle Befundlage:

BV = Brutvogel GV = Gastvogel U = Umgebung

Art	Art wissenschaftlich	Status
Amsel	<i>Turdus merula</i>	BV
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	BV
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	BV
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	BV

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“
 – Vorentwurf

Umweltbericht

Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	GV
Eichelhäher	<i>Garullus glandarius</i>	GV
Elster	<i>Pica pica</i>	GV
Erlenzeisig	<i>Carduelis spinus</i>	GV
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	BV
Gebirgsstelze	<i>Motacilla cinerea</i>	BV
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	BV
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	GV
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	?
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	BV
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	BV
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	BV
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	BV
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>	ÜF
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	ÜF
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	BV
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	GV
Nilgans	<i>Alopochen aegyptiaca</i>	BV
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	BV
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	BV
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	BV
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	BV
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	ÜF
Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	U
Schwarzstorch	<i>Ciconia nigra</i>	U
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	BV
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	BV
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	BV
Teichhuhn	<i>Gallinula chloropus</i>	U
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	BV
Waldkauz	<i>Strix aluco</i>	U

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“
– Vorentwurf

Umweltbericht

Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	BV
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	BV

- alte Scheune: Bruten von Turmfalke, Nilgans, Hausrotschwanz, Haussperling
- Gästehaus: auf Nordostseite Bruten von Mauersegler, Blau- und Kohlmeise, Haussperling, auf Südostseite Amsel
- Teiche (außerhalb): Teichhuhn
- Bäume Kloster (außerhalb): Waldkauz

Bilcherfassung ab Mai bis Oktober 2025

Aktuelle Befundlage:

- in 25 verteilt aufgehängten Haselmaustubes bislang keine Funde

Fledermauserfassung von Mai bis August 2025 (einschl. Ein- und Ausflugkontrolle, Einsatz von Horchboxen)

Aktuelle Befundlage:

- Fledermäuse in Scheune und vermutlich unter Ostdach von Restaurant/Garagen
- die Auswertung der Rufaufnahmen ist noch nicht erfolgt
- neben den die Gebäude bewohnenden Arten (Zwerg-, Mücken- und Braunes Langohr) wurden weitere Arten bei den Begehungen mit den Detektoren registriert

Reptilienerfassung von April bis August 2025

Aktuelle Befundlage:

- Westliche Blindschleiche, Schlingnatter, Ringelnatter (Fremdmeldung)
- Nachweise bislang im Osten (geeignete Lebensräume an Steinhäufen bei altem Kinderheim, Gabionen am Bach und Trockenmauer nordwestlich des Fischteichs)

Amphibienerfassung von März bis Mai 2025

Aktuelle Befundlage:

- Erdkröte, Feuersalamander
zahlreiche überfahrene Amphibien auf der Straße nordöstlich, einzelne überfahrene Amphibien auf der Straße im Nordwesten. Einzelne Feuersalamanderlarven im Bach im Geltungsbereich, ansonsten keine Amphibienlaich
- keine Hinweise auf gerichtete Amphibienwanderung in den Geltungsbereich oder hinaus
- eher allgemeine nächtliche Bewegungen bei Nahrungssuche, die zu Tieransammlungen unterhalb des steilen Hangs im Nordosten führen

Kontrolle Gebäudebestand auf eine mögliche Besiedlung artenschutzrechtlich relevanter Arten

Noch keine Angaben zur Befundlage möglich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“
- Vorentwurf

Umweltbericht

Erfassung von Insekten (v. a. Heuschrecken und Tagfaltern) im Westen des Geltungsbereichs (Wiese) von Mai bis August

Noch keine Angaben zur Befundlage möglich

Zufallsfunde und Potentialbetrachtung zum Vorkommen von Tieren aus anderen Artengruppen

Am kleinen Teich außerhalb des Geltungsbereichs Nachweis des Bibers (vermutlich Einzeltier auf Nahrungssuche)

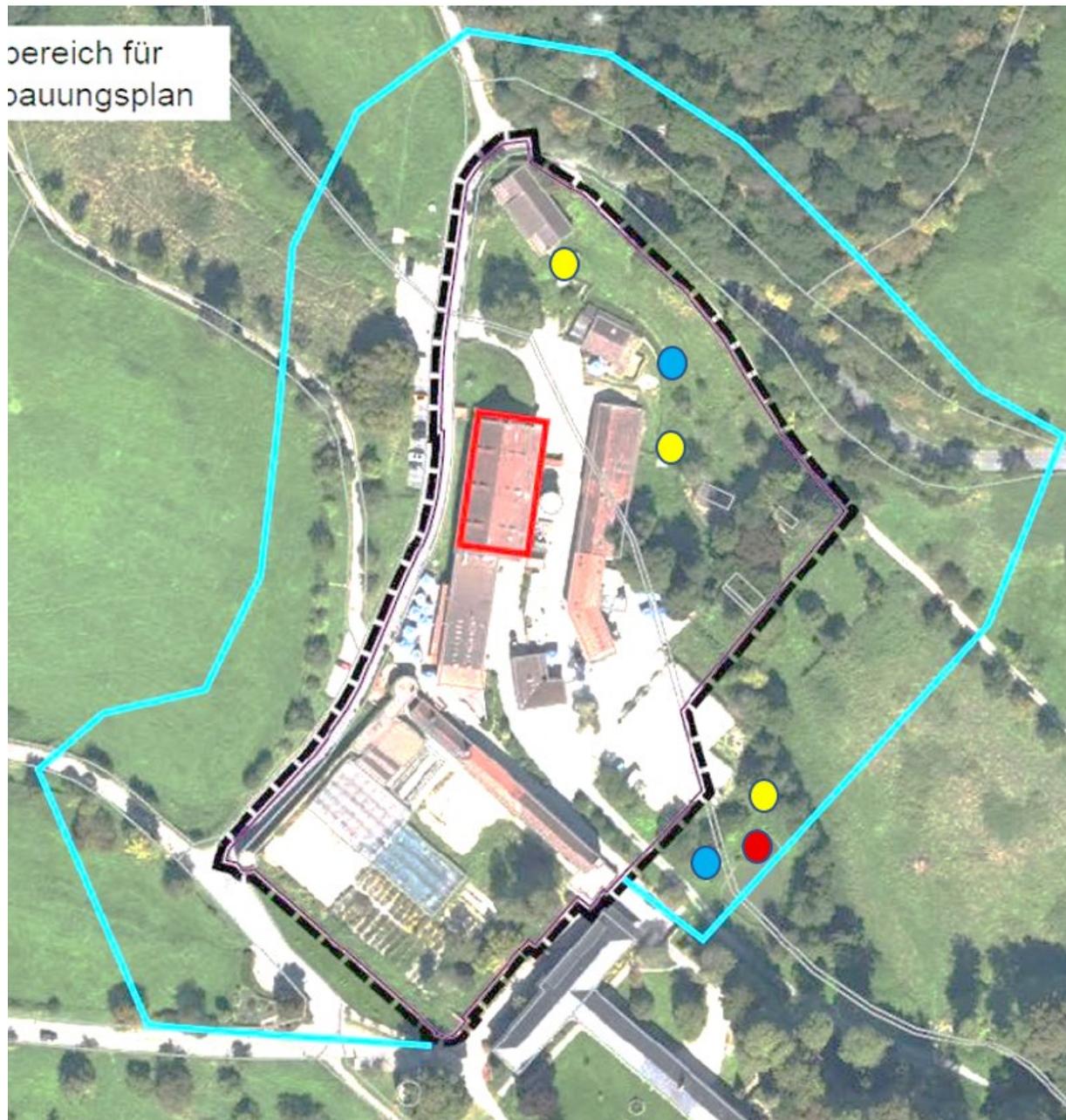


Abbildung 32: Verortung bislang erfasster und bemerkenswerter Tiervorkommen (Biber: rot, Schlingnatter: blau, Westliche Blindschleiche: gelb)

3.5.3. Biologische Vielfalt

Gemäß dem Übereinkommen über die biologische Vielfalt (CBD-Convention on Biological Diversity, Konferenz der Vereinten Nationen 1992 in Rio de Janeiro) bezeichnet Biodiversität die Vielfalt der Arten auf der Erde, die Vielfalt innerhalb der Arten (genetische Unterschiede zwischen Individuen und Populationen) sowie die Vielfalt von Ökosystemen (Lebensraumvielfalt).

Nähere Angaben sind erst nach Abschluss der Datenerhebung möglich und werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.6. Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild kann als ästhetischer Ausdruck einer Landschaft angesehen werden. Natürliche Strukturen der Morphologie und der Vegetation sind Eigenschaften, die im Zusammenspiel mit ggf. kulturhistorisch gewachsenen und typischen Flächennutzungen den Charakter einer Landschaft prägen und diese unverwechselbar machen. Das Landschaftsbild wirkt prägend auf die natur- und landschaftsbezogene Erholungseignung einer Landschaft.

Der Geltungsbereich liegt im Außenbereich, westlich des Ortsteiles Ziegelhausen, in Hanglage ca. 150 m oberhalb des Neckars, in einer gut einsehbaren und exponierten Lage.

Der Ostteil des Geltungsbereichs ist als ehemaliger Teil des Klosters in seinem Erscheinungsbild von diesem stark geprägt. Die teils denkmalgeschützten Gebäude sind besonders charakteristisch, Teil der Kulturlandschaft und prägen dementsprechend das Landschaftsbild. Räumlich abgeschlossen wird der Geltungsbereich um Süden von einer alten, mehrere Meter hohen Mauer aus rotem Sandstein, die das Klostergelände abfängt und den Teil der ehemaligen Gärtnerei terrassiert. Das Kloster setzt sich im Osten fort und wird auch weiterhin als solches genutzt.

Gegenüber der denkmalgeschützten Bausubstanz sind die jüngeren Gebäude (Brauerei, ehem. Kinderheim, Nebengebäude, Stallungen etc.) ohne nennenswerte Gestaltqualität, als Fremdkörper oder das Landschaftsbild störende Elemente wirken sie aber nicht.

Im weiteren Umfeld schließen nördlich bzw. nordwestlich die ausgedehnten Waldflächen des Odenwaldes an. Ebenfalls aus Nordwesten schiebt sich der offene Talabschnitt des Mausbachs in einem Einschnitt an den Geltungsbereich heran und bildet eine sehr reizvolle landschaftliche Grundsituation. Südseitig dieses Bachabschnitt schließen zum Neckar hin Mäh- und Streuobstwiesen an, in die Westteil des Geltungsbereichs hineinragt.

Insgesamt ist der Geltungsbereich für das Landschaftsbild von besonderer, weil prägender Bedeutung, entsprechend sensibel ist er damit jedoch auch gegenüber Veränderungen.

Für die Naherholung hat der Geltungsbereich durch das Restaurant und die Brauerei bzw. das damit verbundene gastronomische Angebot sowie die Zapfanlage für Quellwasser eine besondere Bedeutung. Durch das benachbarte Kloster, zahlreiche Wanderwege in der Umgebung und die besonders exponierte Lage mit Blick auf Heidelberg bzw. in das Neckartal ist das Gelände ein beliebtes Ausflugsziel.

Die Brauerei bietet verschiedene öffentliche Seminare und Verkostungen zum Thema Bier an und trägt damit zusätzlich zum hohen Bekanntheitsgrad des Geländes bei.

Als Besonderheit ist zu erwähnen, dass die westlich gelegene Wiese von Flugsportlern des „Kurpfälzer Gleitschirmflieger Heidelberg e. V.“ gelegentlich als Landeplatz genutzt wird.

3.7. Schutzgut Mensch und Gesundheit

3.7.1. Lärmimmissionen (Verkehrslärm, anlagenbezogener Lärm, Sportanlagen-Lärm, Baulärm)

Entsprechend der Lärmaktionsplanung der Stadt Heidelberg, liegt der Geltungsbereich nicht in einem Gebiet, der durch Verkehrs-, Flug- oder Schienenlärm betroffen ist. Lediglich der südliche Teilbereich liegt mit 55 – 59 dB(A) tagsüber in einem durch Verkehrslärm (v. a. von der L 534) leicht belasteten Gebiet. (Stadt Heidelberg, 2022)

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine weiteren Lärmquellen, die auf das Plangebiet einwirken.



Abbildung 33: Ausschnitt Lärmaktionsplanung – Straßenlärm 24 Stunden (Quelle: LUBW, 2022)

Hinweis: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden zum Bebauungsplan und auch auf Vorhabenebene Fachgutachten zum Thema Schall erstellt, deren Ergebnisse in das weitere Verfahren einfließen und entsprechend dann auch im Umweltbericht behandelt werden.

3.7.2. Luftschadstoffimmissionen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines klimatischen Ausgleichsraumes, somit herrschen grundsätzlich gute lufthygienische Verhältnisse. Luftschadstoffimmissionen sind nicht bekannt.

3.7.3. Sonstige Immissionen und Belastungen

Im Rahmen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden Wiesen kann es bei der Heuernte und bei starker Trockenheit im Extremfall zu Staubimmissionen kommen, die jedoch aufgrund ihres begrenzten Wirkungsgrades und der zeitlichen Befristung als unerheblich anzusehen sind.

Zwar liegt der Geltungsbereich derzeit im Außenbereich, im Gebäudebestand ergeben sich durch die abendliche Beleuchtung gewisse Lichtemissionen auf die Umgebung. Von relevanten Beeinträchtigungen ist hierbei aber nicht auszugehen.

Darüber hinaus sind keine, die menschliche Gesundheit möglicherweise beeinflussenden Belastungen (wie z. B. Erschütterungen, Wärme, elektromagnetische oder sonstige Strahlung) erkennbar.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“
– Vorentwurf

Umweltbericht

3.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner langen, durch das Kloster induzierten Nutzungshistorie sowie durch die denkmalgeschützte Bausubstanz von besonderer kultureller Bedeutung und Wertigkeit. Gleichwohl befindet sich gerade die wertvolle Bausubstanz vielfach in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Im Westen des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, deren Böden gemäß der Bodenfunktionsbewertung als hochwertig eingestuft sind. Weitere kleinteilige Landwirtschaftsflächen liegen auch im Norden des Plangebietes. Die landwirtschaftlichen Produktionsflächen sind als Sachgut anzusehen. Weiterhin merkte das Kurpfälzische Museum Heidelberg an, dass ebenfalls auf der westlichen Wiese mit archäologischen Funden u rechnen wäre.

3.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Nach derzeitigem Wissensstand ergeben sich keine besonders zu betrachtenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

3.10. Umweltmerkmale der (außerhalb des Plangebiets liegenden) Gebiete, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich östlich unmittelbar angrenzend die nach wie vor als Kloster genutzte Benediktinerabtei Stift Neuburg. Im Westen liegt, in einem Abstand von ca. 100 m zum Stiftweg das erste Wohnhaus der Siedlung „Erzäckerweg / Am Wingertsberg / Pirschweg“. Die weiteren Flächen werden land- oder forstwirtschaftlich genutzt. Eine erhebliche Beeinflussung dieser Gebiete kann aus der geplanten Nutzung jedoch nicht abgeleitet werden.

4. Alternativenprüfung

4.1. Status-Quo-Prognose (Nullvariante)

Im Vergleich zur derzeitigen Situation würde bei Nichtumsetzung der Planung das Gelände entsprechend der aktuellen Nutzung keine wesentlichen Veränderungen mit Wirkung auf die einzelnen Schutzgüter stattfinden. Sofern die Nutzung bzw. die Pflege des Areals ganz oder teilweise eingestellt werden würde, ist ein allmählicher Verfall der Bausubstanz bzw. der baulichen Anlagen zu erwarten. Insbesondere die denkmalgeschützten Gebäude würden ohne Sanierung und Nutzung weiter verfallen. Die Brauerei und die Gastwirtschaft würden vermutlich weiterhin in den Bestandsgebäuden betrieben werden.

Wie im Bereich ehemalige Gärtnerei bereits erkennbar, würden außerdem natürliche Sukzessionsprozesse einsetzen und sich eine entsprechende Spontanbegrünung entwickeln. Hiermit wäre mittel- bis langfristig eine gewisse Zunahme der Artenvielfalt anzunehmen. In Bezug auf alle übrigen Schutzgüter sind im Prognose Nullfall weder Verbesserungen noch Verschlechterungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

Im Westteil des Geltungsbereichs bliebe der Vegetationsbestand bei weiterhin gleichbleibender Grünlandnutzung unverändert.

4.2. Flächenalternativen und alternative planerische Festsetzungsmöglichkeiten

Im Ostteil des Geltungsbereichs soll auf den vom Vorhabenträger erworbenen Teilflächen des Klostergeländes ein Kammermusik-Campus errichtet werden. In Rahmen dessen ist ein umfassender Erhalt in Verbin-

Umweltbericht

dung mit einer Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude sowie eine kleinteilige und der örtlichen Situation angepasste bauliche Ergänzung vorgesehen. Die Brauerei soll hierbei in moderner Form im Norden des Geltungsbereichs im Bereich des niederzulegenden Kinderheims neu errichtet werden, so dass diese Nutzung räumlich verlagert, aber im Geltungsbereich verbleibt. Da auch der bestehende Klostergarten neugestaltet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll, ist das Vorhaben u. a. auch aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Lage am Kloster Stift Neuburg eng an den Standort geknüpft. Anderweitige Standortalternativen für den Kammermusik-Campus kommen daher nicht in Betracht, Flächenalternativen für das geplante Vorhaben gibt es nicht. Ebenfalls sind keine alternativen Planungen für den Geltungsbereich bekannt.

Grundlage für den Bebauungsplan ist die konkret für das Vorhaben erstellte Vorhabenplanung (AS+P, 2025), welche auf Basis der örtlichen Gegebenheiten entwickelt wurde und als Ergebnis eines bereits längeren Abstimmungsprozesses zwischen allen Beteiligten anzusehen ist. Zwar gäbe es sicherlich auch anderweitige Möglichkeiten der Positionierung und zur architektonischen Ausbildung insbesondere der Neubauten sowie der Freiflächen, bauleitplanerisch ist dies jedoch nicht weiter von Belang. In Bezug auf die grundsätzlichen Umweltwirkungen des Vorhabens sind hierdurch und bei Beibehaltung des erforderlichen Raumprogramms keine wesentlichen Verschiebungen in der Umweltherheblichkeit zu erwarten. Vor diesem Hintergrund erübrigt sich eine Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.

Für die Umsetzung des eigentlichen Vorhabens bedarf es praktisch keiner Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen, da hierfür, unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Bausubstanz, bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen, neu entwickelt und einer Folgenutzung zugeführt werden. Damit entspricht das Vorhaben der übergeordneten Zielsetzung der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung und fördert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Einen Sonderfall stellt jedoch die geplante Tiefgarage dar, die zur Deckung des Stellplatzbedarfs des Vorhabens (rund 100 Kfz-Stellplätze) benötigt wird. Eine offene Anordnung scheidet mangels Flächenverfügbarkeit und aufgrund des im Landschaftsschutzgebiet unerwünschten Erscheinungsbildes aus. Daneben wurden drei weitere Lösungen geprüft (*siehe hierzu auch die ausführliche Darlegung in der Bebauungsplanbegründung*):

- Variante 1 – Unterbringung der TG unter dem Kernbereich des Kammermusik-Campus' begrenzte Platzverhältnisse und damit limitiertes Stellplatzpotential, damit zusätzlicher und an anderer Stelle zu deckender Bedarf, aufgrund der Topographie aufwändiges und sehr steiles Rampenbauwerk erforderlich, räumliche Überlagerung von Andienungsverkehr, zweiter Klosterzufahrt und Besucherkehr, durch denkmalgeschützte Bausubstanz beengte Trassenführung erforderlich, Eingriff in das Mausbachtal, Beeinträchtigung der landschaftsarchitektonischen Gestaltungsabsicht;
- Variante 2 – Unterbringung einer Tiefgarage unterhalb des Klostergartens massiver Eingriff in die unter Denkmalschutz stehende Bestandsmauer erforderlich, räumlich beengte Situation mit entsprechend limitiertem Stellplatzpotential, damit ebenfalls zusätzlicher und an anderer Stelle zu deckender Bedarf, notwendige Beseitigung der vorhandenen und zur Übernahme in das Konzept vorgesehenen Grünstrukturen;
- Variante 3 – Tiefgarage im Bereich Wiesenfläche westlich des Stiftweges Ausführung analog TG „Parkhaus Boschwiese“, Bauwerksüberdeckung mind. 50 cm, Verwendung / Wiedereinbau des ursprünglichen Oberbodens bzw. Zwischenbodens, damit Wiederherstellung einer für eine ähnliche Wiesenausbildung geeigneten Vegetationstragschicht, Nutzung der Bestandsböschung gegenüber dem Stiftweg zur möglichst verträglichen Einfügung der Zu- und Ausfahrt, Entflechtung von Besucher- und Andienungsverkehr.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Errichtung einer Tiefgarage im Bereich der westlichen Wiesenfläche aus verkehrlichen sowie wirtschaftlichen Gründen und im Sinne des architektonischen und landschaftsarchitektonischen Konzepts insgesamt am günstigsten. Entsprechend wird diese Lösung als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren herangezogen und weiterverfolgt.

5. Beschreibung der Umweltauswirkung des Planungsvorhabens

5.1. Beschreibung der Wirkfaktoren

Die Wirkfaktoren eines Vorhabens auf die Schutzgüter lassen sich untergliedern in:

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren ergeben sich während der Bauphase und bestehen insbesondere aus Baulärm, dem Baustellenverkehr, einer temporären Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sowie einer visuellen Störung durch die Baumaschinen und einer eingeschränkten Erholungseignung des betroffenen Geländes. Jedoch auch durch die Zerstörung von Lebensstätten durch die Abbruch- und Umbauarbeiten. Auswirkungen ergeben sich voraussichtlich insbesondere auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Kultur- und Sachgüter sowie Landschaftsbild. Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingte Wirkfaktoren entstehen durch die baulichen Anlagen selbst insbesondere durch die Versiegelung von Bodenflächen und der Über- bzw. Unterbauung von Flächen, welche v. a. die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild beeinflussen und dauerhaft wirken.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Mit dem Betrieb des Kammermusik-Campus' wird eine weitere, öffentlich zugängliche Attraktion auf dem Gelände ergänzt, welche zu Stoßzeiten mit einem starken Verkehr auf dem Stiftweg und möglicherweise Geräuschemissionen einhergeht. Mögliche Auswirkungen ergeben sich für die Dauer der Nutzung insbesondere auf die Fauna und den Menschen.

Hinweis: Für die Prognose zur voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands erfolgt, auf Basis der im weiteren Verfahren gewonnen Erkenntnisse und der hierzu erstellten Fachgutachten, eine differenzierte und schutzgutbezogene Betrachtung von bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Für die frühzeitige Beteiligung wird daher zunächst nur eine grobe und noch unvollständige erste Einschätzung zu den voraussichtlichen Planwirkungen vorgenommen.

5.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Für die Umsetzung der Bauleitplanung wird in weiten Teilen ein heute bereits nicht mehr genutztes bzw. sanierungsbedürftiges historisches Ensemble mit einem hohen Versiegelungsgrad genutzt und somit dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen im Wesentlichen entsprochen. Für die Realisierung der benötigten Parkplätze soll jedoch eine landwirtschaftlich genutzte Wiese und damit ein bislang baulich nicht genutzter Bereich herangezogen werden. Dies generiert zunächst einen zusätzlichen, rund 0,3 ha umfassender Flächenverbrauch. Da im Ostteil im Zuge der Vorhabenumsetzung mit einem gegenüber der Bestandssituation geringeren Versiegelungsgrad zu rechnen ist, kann diese zusätzliche Flächeninanspruchnahme anteilig kompensiert werden.

Umweltbericht

Der Kammermusik-Campus wird über den bestehenden Stiftweg erschlossen, ergänzende Erschließungsmaßnahmen sind daher kaum erforderlich.

5.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Für die Errichtung des geplanten Kammermusik-Campus sowie des neuen Brauereistandorts im östlichen Teil des Geltungsbereichs werden überwiegend bereits anthropogen überprägte Standorte genutzt. Hier ergibt sich kein gravierender Verlust natürlicher Böden. In Teilen wird sogar eine Entsiegelung vorgenommen, die im Zuge der Freiflächengestaltung wieder begrünt werden können. In diesen Teilflächen ist daher von einer Wiederherstellung von natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Der Versiegelungsgrad im Osten (einschl. Stiftweg) des Plangebietes beläuft sich nach Umsetzung der Bauleitplanung auf ca. 31 %, womit eine Abnahme um 29 % verbunden ist. Diese Positivbilanz wird durch eine rund 250 m² große Entsiegelungsfläche im direkten Anschluss an den Geltungsbereich auf zusammen knapp 3.400 m² zusätzlich verbessert.

Die im Westen geplante Tiefgarage bedingt demgegenüber einen erhebliche Bodeneingriff, da das rund 3.000 m² in Anspruch nehmende Bauwerk, auf einem als hochwertig eingestuftem und bislang unveränderten und natürlich gewachsenen Bodenstandort realisiert werden soll. Damit ist zunächst ein entsprechender Flächenverbrauch verbunden. Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen können allerdings durch eine ausreichende Tieflage des Bauwerks und den schichtgetreuen Wiedereinbau des Ober- und Zwischenbodens gemindert werden. Hierbei ist derzeit eine Überdeckung von mind. 50 cm geplant, so dass der dabei entstehende Sekundärstandort auch wieder zu einem nicht unerheblichen Teil positiv im Naturhaushalt wirken kann (Wasserspeicherung / minimierter Abflussbeiwert, Verdunstungswirkung, Lebensraumfunktion für Wiesenarten bzw. entsprechend angepasste Tier- und Pflanzenarten, geringe Veränderung des landschaftlichen Erscheinungsbildes, Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit).

In der Gesamtbetrachtung kann der zusätzliche Bodeneingriff für den Bau der Tiefgarage durch Entsiegelungsmaßnahmen im Osten quantitativ ausgeglichen werden (näherungsweise gleichbleibende bauliche Inanspruchnahme durch Überbauung/Versiegelung/Unterbauung). Qualitativ kann sich durch den Wiedereinbau des ursprünglichen Bodens über der Tiefgarage und damit der Wiederherstellung einer belebten Bodenzone die Situation für das Schutzgut Boden und bezogen auf einzelne Funktionen sogar verbessert darstellen. Die Inanspruchnahme natürlichen Bodens bleibt aber erheblich und kann nicht ausgeglichen werden.

5.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Im Ostteil des Geltungsbereichs ergeben sich mit Umsetzung der Bauleitplanung bereichsweise kleinräumige Flächenentsiegelungen, die eine reduzierte Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufs bewirken. Dies ist mit entsprechenden Positivwirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden, da im Bereich entsiegelter und wieder begrünter Flächen Niederschlagswasser versickern kann. Relevante Wirkungen in Bezug auf die Grundwasserneubildung sind aufgrund der geringen Flächengrößen in diesem Zusammenhang jedoch nicht zu erwarten.

Der Mausbach soll an zwei Stellen kleinräumig und auf kurzer Strecke verlagert werden, um zwischen geplanter Neubebauung und dem Gewässerrinne einen hinreichenden Abstand einzuhalten bzw. um den fünf Meter breiten Gewässerrandstreifen von Bebauung freihalten zu können. Diese Gewässeranpassung wird als nicht besonders gravierend bewertet, da die betroffenen Bereiche nur kurze Abschnitte umfassen, die im Zuge der vor rund 15 Jahren durchgeführten Renaturierungsmaßnahme hergestellt wurden, also noch entsprechend jung sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Biotopstruktur und Lebensraumqualität rasch regenerieren. Die Durchgängigkeit des Gewässers ist hierdurch nicht betroffen. Abgesehen von diesen beiden Gewässerlaufanpassungen bleibt der Mausbach unverändert, der ökologische Zustand

Umweltbericht

als Gewässer 2. Ordnung ist durch die geplante Nutzung des Geländes nicht gefährdet. Mit der Neubebauung ergibt sich im Vergleich zur heutigen Bestandssituation ein breiterer Gewässerrandstreifen, da die Baukörper zukünftig einen Abstand von mindestens 5 m zum Bachlauf einhalten werden, was heute nicht gegeben ist.

Die drei lt. Bebauungsplanfestsetzung zulässigen Bachquerungen zur räumlichen Verbindung der beiden Uferbereiche stellen gegenüber dem Bestand keine Verschlechterung dar, da hierbei die Durchgängigkeit des Gewässers zu gewährleisten ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Wasserkonzept erarbeitet, das Zielsetzungen zur ökologischen Regenwasserbewirtschaftung berücksichtigt und auch den Aspekt Extremwetterereignisse und Starkregen betrachtet. Bereits jetzt ist absehbar, dass die Bauweise in Bezug auf Starkregenabflüsse entsprechend anzupassen bzw. dass Vorkehrungen zur Retention zu treffen sind. Das Konzept wird im weiteren Verfahren konkretisiert und die Ergebnisse im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Die im Osten geplante Errichtung einer Tiefgarage bedingt eine Unterbrechung der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser in den tieferen Untergrund. Durch die mind. 50 cm mächtige Bodenüberdeckung des Bauwerks wird die Eingriffserheblichkeit diesbezüglich erheblich minimiert, da bei einer derartigen Ausbildung kaum eine Veränderung des Oberflächenabfluss und des Abflussbeiwertes erfolgt. Gleichwohl wirkt das unterirdische Bauwerk als horizontale Sperre, die Wirkung für den örtlichen Wasserhaushalt wird aber als vernachlässigbar gewertet, da das auf dem Bauwerk anfallende Stauwasser über eine Drainageschicht abgeleitet und seitlich der Tiefgarage versickern kann.

5.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Durch die klimatisch günstigen Rahmenbedingungen im Geltungsbereich und dessen Umfeld besteht ohnehin nur eine geringe Empfindlichkeit. Da der Versiegelungsgrad im Ostteil des Geltungsbereichs abnehmen wird, ergeben sich kleinräumig sogar Gunstwirkungen durch die Wiederherstellung klimaaktiver Grünflächen.

Der Mausbach als wirksame Luftleitbahn bleibt erhalten und erhält sogar einen breiteren Korridor, da die geplante Bebauung gegenüber dem Bestand etwas zurückweicht. Zwar wird sich die Baustruktur im Gebiet etwas verändern für die klimatische Situation im Geltungsbereich ist dies aber weitgehend unerheblich. Relevante Veränderungen im Strömungsgeschehen sind insgesamt nicht zu erwarten. Durch die Pflanzung bzw. Erhaltung von Bäumen und Gehölzen werden bestehende bzw. zusätzliche natürliche Verschattungsräume gesichert. Mit der weiteren Erhaltung und Entwicklung von Grünflächen mit Bodenanschluss wird die nächtliche Abkühlung bzw. eine verringerte Aufheizung am Tag gefördert.

Von der von mind. 50 cm Erde überdeckten und wieder begrünten Tiefgarage, die zudem keine relevante Veränderung des Oberflächenreliefs induziert, gehen allenfalls sehr geringe mikroklimatische Wirkungen aus. Denkbar wäre in diesem Zusammenhang eine sehr geringe Reduzierung der Verdunstungsleistung die jedoch bereits im direkten Umfeld nicht mehr spürbar sein wird.

Bezüglich der lufthygienischen Situation sind keine relevanten Veränderungen zu erwarten. Durch den geplanten Einsatz regenerativer Energien (Solar und Geothermie) wird der Einsatz fossiler Energieträger reduziert, was ggf. durch ein verstärktes und nutzungsbedingtes Verkehrsaufkommen (bei hohem Anteil verbrennermotorgetriebener Kfz) und bei einer gesamtbilanziellen Betrachtung aber wieder untergeht.

Durch die Realisierung des Vorhabens ist insgesamt mit keinen relevanten thermischen oder klimaökologischen Veränderungen zu rechnen.

5.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Eine genauere Prognose zu den Vorhabenwirkungen auf Tiere und Pflanzen ist aufgrund der aktuell noch laufenden Datenerhebung kaum möglich. Da die Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich kaum verändert werden sollen, vielmehr sogar eine Zunahme an Grünflächen erfolgen wird, kann zunächst davon ausgegangen werden dass sich keine grundsätzlichen Veränderungen im Artenspektrum ergeben werden. Dies gilt insbesondere für die Flora und auch die meisten im Gebiet vorkommenden Tierarten. Allerdings sind auch insbesondere hinsichtlich der bereits nachgewiesenen Gebäudebrüter und der Gebäude-Fledermäuse artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten, die besondere Maßnahmen erforderlich machen. Eine ausführliche Betrachtung samt Festlegung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

Die Wiese im Bereich der geplanten Tiefgarage wird baulich in Anspruch genommen. Die Eingriffserheblichkeit kann hier durch die definierte Erdüberdeckung mit dem ursprünglich vorhandenen Ober- und Zwischenboden aber stark minimiert werden, so dass eine Wiederbegrünung mit einer vergleichbaren Wiesenvegetation (Heudruschsaat oder Ansaat autochthonen Saatguts) erfolgen kann.

Die westliche Wiesenfläche ist so groß, dass durch eine Anpassung der Bewirtschaftung bzw. Pflege in Hinblick auf eine max. zweischürige Wiese oder eine Triftbeweidung die Artenvielfalt gefördert und damit die Biodiversität in diesem Bereich erhöht werden kann.

5.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das örtliche Erscheinungsbild des Geltungsbereichs wird sich nach Umsetzung der Bauleitplanung bzw. des Vorhabens zwar etwas verändern, die prägende und charaktergebende, denkmalgeschützte Bausubstanz soll aber erhalten bleiben bzw. saniert und wiederhergestellt werden. Im Erscheinungsbild eher störend oder negativ wirkende Gebäude und Nebenanlagen werden abgebrochen und durch in Dimension und Massstäblichkeit sowie in Baustruktur und Materialität situationsangepasste Neubauten ersetzt. Gleiches gilt auch für den im Norden im Kurvenbereich des Stiftweges geplanten Brauereineubau.

Auch die Freianlagen im Geltungsbereich werden neugestaltet und wesentlich aufgewertet. Der Mausbach erhält eine breitere und durchgängige Uferzone. Wertgebender Gehölzbestand sollen in erheblichem Umfang ergänzt werden.

Durch die Vorgabe zur ausreichenden Tieflage und Untergrundeinbindung der Tiefgarage kann diese landschaftsbildverträglich in die örtliche Grundsituation des Landschaftsschutzgebietes eingefügt werden. Der zusätzlich zur Ein-/Ausfahrt am Stiftweg erforderliche und oberirdisch unweigerlich sichtbare Notausgang sowie ggf. notwendige Lüftungsöffnungen sind in ihrem Erscheinungsbild vermutlich eher untergeordnet und können durch kleinräumige Gehölzpflanzungen (z.B. Obstbäume oder Großsträucher) optisch wirksam kaschiert werden, so dass sie nicht als Beeinträchtigung wahrgenommen werden.

Insgesamt ist von einer deutlichen Aufwertung des Erscheinungsbildes und des Landschaftsbildes im Geltungsbereich auszugehen, welche auch aus dem Umfeld wahrnehmbar sein wird. Die geplanten Nutzungen bedingen außerdem eine hohe Attraktivität für Gäste und Besucher, womit ein wesentlich höherer Erholungswert des Geländes verbunden ist.

5.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit

Mögliche negative Wirkungen auf Menschen oder deren Gesundheit sind in Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht erkennbar.

5.9. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch das geplante Vorhaben besteht die einmalige Chance die denkmalgeschützte Bausubstanz einer neuen Nutzung zuzuführen, diese hierfür zu sanieren und damit vor dem ansonsten unweigerlich einsetzenden und sich verstärkenden Verfall zu bewahren. Insofern sind bei Umsetzung der Planung große Positiveffekte auf die bestehenden Kulturgüter gegeben. Die westliche Wiese kann trotz der hier geplanten Tiefgarage weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

5.10. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den biotischen und abiotischen Schutzgütern bestehen vielfältige und wechselseitige Funktionszusammenhänge. Wirkungsgefüge, die in relevanter Weise über die in der schutzgutbezogenen Betrachtung vorgenommenen Bestandsanalyse und -bewertung hinausgehen und verstärkende Wirkung haben könnten, sind nicht erkennbar. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung des Wirkungsgefüges im Umweltbericht wird daher nicht als erforderlich angesehen, der Belang ist nicht Gegenstand der Umweltprüfung.

Unter Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen sowohl zwischen den einzelnen Schutzgütern als auch innerhalb eines Schutzguts zu verstehen. Die Ermittlung von Wechselwirkungen (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a, c und d BauGB) erfordert eine ganzheitliche Betrachtung der Umwelt, was einer ökosystemaren Sichtweise entspricht. Dabei sollen funktionale Verknüpfungen zwischen den unterschiedlichen Umweltfaktoren ermittelt werden. Wechselwirkungen sind insbesondere dann von besonderer Bedeutung, wenn sie zu einer sich gegenseitig verstärkenden Beeinträchtigung einzelner Belange des Umweltschutzes führen können.

Tabelle 9: Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

Wechselwirkungs- betrachtung			Boden	Wasser	Klima	Luft	Pflanzen	Tiere	Biologische Vielfalt	Landschaft	Mensch / Gesundheit	Kulturgüter	Sachgüter
			zusammenwirkende Schutzgüter										
Belange nach BauGB § 1 Abs. 6	Nr. 7a)	Boden		o	o	-	o	o	o	-	o	-	-
		Wasser			o	-	o	o	o	-	o	-	-
		Klima				o	o	o	o	-	o	-	-
		Luft					o	o	-	-	o	-	-
		Pflanzen						o	o	o	-	-	-
		Tiere							o	-	-	-	-
	Zusammenwirkende Schutzgüter		Biologische Vielfalt							o	-	-	-
			Landschaft								o	-	-
	Nr. 7c)	Mensch/ Gesundheit										o	-
	Nr. 7d)	Kulturgüter											o
	Sachgüter												o

Wechselwirkungen:

- Keine oder keine besonderen Wechselwirkungen
- o Funktionszusammenhang, der unter Berücksichtigung der schutzgutbezogenen Darstellungen keiner näheren Erläuterung/Betrachtung bedarf
- + Wechselwirkung mit besonderem Funktionszusammenhang

Mit der Matrix in Tabelle 9 werden systematisch projektspezifisch Wechselwirkungen betrachtet, für die ein erkennbarer Funktionszusammenhang besteht. Im Zuge dieser Prüfung konnten bislang keine vorhabeninduzierten, wesentlichen Wechselwirkungen mit entscheidungserheblicher Bedeutung oder Problemverschiebungen zwischen den Umweltgütern ermittelt werden.

6. Weitere Belange des Umweltschutzes

6.1. Erfordernisse des Klimaschutzes

Mittelfristige Prognosen deuten darauf hin, dass die sommerliche Wärmebelastung (infolge einer Häufung sommerlicher Hitzeperioden) im Zuge des globalen Klimawandels deutlich zunehmen wird (Klimafolgenonline, 2025). Entsprechend den Prognosen nach dem regionalen Klimamodell „STAR“ ist im Planungsbereich und im Zeitraum 2040 - 2070 mit ca. 5 zusätzlichen heißen Tagen ($T_{\max} \geq 30^{\circ}\text{C}$) und einer Temperaturerhöhung von ca. 1°C im Jahresdurchschnitt zu rechnen (www.klimafolgenonline.com - Potsdam Institut für Klimafolgenforschung). Den Prognosen liegen Antriebsszenarien mit mittlerer Temperaturzunahme zugrunde, die zu erwartenden zukünftigen Treibhausgasemissionen berücksichtigen. Die Erhöhung der Lufttemperaturen im Sommer haben unmittelbare Konsequenzen auf das Stadtklima, indem sich urbane Wärmeinseleffekte weiter verstärken werden, was u. a. mit einer Zunahme der Anzahl tropischer Nächte (niedrigste Lufttemperatur nicht unter 20°C) verbunden sein wird.

Vor diesem Hintergrund sollen im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne Maßnahmen, die

- a) dem Klimawandel entgegenwirken und
- b) die der Anpassung an den Klimawandel dienen,

berücksichtigt werden (siehe § 1a Abs. 5 BauGB Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz). Damit der Klimawandel langfristig beherrschbar bleibt, ist es v. a. notwendig, sowohl den Ausstoß von klimarelevanten Treibhausgasen zu reduzieren als auch geeignete Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel zu identifizieren und umzusetzen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden – Gebäudeenergiegesetz – GEG vom 08.08.2020, BGBl. I Nr. 3) sind für Nichtwohngebäude der gesamte Energiebedarf und der bauliche Wärmeschutz so zu regeln, dass ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb erfolgt. Zugleich liegt die sparsame und effiziente Energienutzung im Grundinteresse des Vorhabenträgers bzw. Nutzers. Die Vorgaben werden im Rahmen des Energiekonzepts berücksichtigt und dann ggf. im weiteren Verfahren berücksichtigt

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Trotz der klimatisch begünstigten Lage, die eine entsprechend verringerte Klimaanfälligkeit bedingt, werden in Hinblick auf zukünftige Hitzebelastungen in der Vorhabenplanung zahlreiche Aspekte berücksichtigt, die gegenüber der Bestandssituation klimatisch positiv wirken:

- Reduzierung der Flächenversiegelung im Ostteil;
- Erhalt, Entwicklung und Neuanlage von Grünflächen einschließlich Großgrün zur Verschattung und Verbesserung des Mikroklimas;
- Ökologische Regenwasserbewirtschaftung (Wasserrückhaltung, Wasserversickerung), um Kühlfunktionen durch Transpiration zu sichern.

6.2. Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Aus der Bauleitplanung resultiert keine Zulässigkeit von emittierenden Nutzungen, wie sie beispielsweise durch emissionsträchtige produzierende oder verarbeitende Betriebe verursacht werden. Aufgrund der für Baumaßnahmen gültigen Vorgaben, Normen und technischen Bestimmungen kann im Rahmen der Vorhabenumsetzung von einer umfassenden Vermeidung und Minimierung von Emissionen (insbesondere bzgl. Hausbrand) ausgegangen werden. Konkret ist die Nutzung erneuerbarer Energien (Geothermie und Solar) geplant. Spezielle Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen sind im Rahmen des Bebauungsplanes derzeit nicht vorgesehen.

Die zukünftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs werden, wie die bisherigen auch, in das städtische Abfallentsorgungssystem eingebunden, so dass eine gesicherte und ordnungsgemäße Entsorgung gewährleistet sein wird.

Zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlags- und Schmutzwasser wird ein Entwässerungskonzept, einschließlich Maßnahmen zur ökologischen Regenbewirtschaftung erstellt (vgl. hierzu „Bearbeitungsstand Wasserkonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kammermusik-Campus“, in Heidelberg-Ziegelhausen - Frühzeitige öffentliche Beteiligung“, Umweltplanung Bullermann Schneble, Juli 2025).

6.3. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Entsprechend den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) müssen Neubauten einen Teil der Wärme für Heizung und Warmwasser sowie ggf. auch der Kälte zur Kühlung über erneuerbare Energien decken. Zugleich liegt die sparsame und effiziente Energienutzung im Grundinteresse des Bauherrn bzw. Nutzers. Vor diesem Hintergrund wird zum Vorhaben ein Energiekonzept erstellt, um insbesondere Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Energien zu eruieren. Die Ergebnisse hieraus werden ggf. im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

6.4. Besondere Umweltrisiken

Die geplante Entwicklung des Gebietes induziert keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen, die über theoretisch denkbare bzw. nicht ausschließbare Ereignisse hinausgehen. Gefährliche Stoffe im Sinne der zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV), welche die in Anhang I genannten Mengenschwellen überschreiten, sollen auf dem Gelände nicht gelagert oder verwendet werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auch im Umfeld keine Betriebe und Nutzungen bekannt, die von besonderer Relevanz wären bzw. von denen ein erhöhtes Unfall- oder Katastrophenrisiko für das Planungsgebiet ausgeht.

7. Kumulierung mit Vorhaben in angrenzenden Bereichen

Im Umfeld des Geltungsbereichs sind keine Vorhaben oder Maßnahmen bekannt, die im Zusammenspiel mit den hier geplanten, kumulierende und negative oder schädliche Wirkungen auf die Umwelt haben könnten.

8. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher negativer Auswirkungen auf die Umwelt

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind innerhalb des Geltungsbereiches die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen geeignet. Die Maßnahmen sind z.T. bereits in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes näher bestimmt.

Hinweis: Die nachfolgende Auflistung ist noch unvollständig und wird im weiteren Verfahren überarbeitet und ergänzt.

Maßnahmen zum Schutz der Fläche

Grundziel für das Schutzgut Fläche ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zur Minimierung des Flächenverbrauchs (vgl. § 1 a Abs. 2 BauGB)

- Begrenzung der zulässigen Grundinanspruchnahme (Grundfläche / Versiegelung)

Maßnahmen für den Bodenschutz

Grundziel für das Schutzgut Boden ist die nachhaltige Sicherung von Böden und ihrer natürlichen Regulationsfähigkeit.

- Bodenschutzmaßnahmen nach §202 BauGB bzw. DIN 18915 während der Bauphase (z.B. Einschränkung des Baufeldes, Schutz der verbliebenen Randflächen mit intakten Böden, ordnungsgemäßer Umgang und Verwertung des anfallenden Oberbodens bzw. des Ausbaumaterials, sachgemäße Bodenlagerung, schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen v.a. der natürlichen Böden);
- Oberbodenmieten sind max. 2 m und Unterbodenmieten max. 3 m hoch anzulegen. Sollte die Lagerungsdauer 2 Monate überschreiten, sind die Bodenmieten mit einer Zwischenbegrünung zu versehen.
- Begrenzung der zulässigen Grundfläche / Versiegelung;
- Wiederherstellung von Böden durch Abbruch und Entsiegelung baulich nicht mehr beanspruchter Bereiche;
- Überdeckung der Tiefgarage mit dem ursprünglichen Ober- und Zwischenboden und lagegerechter Wiedereinbau.

Maßnahmen für den Grundwasser- und Gewässerschutz

Grundziel für das Schutzgut Wasser ist die nachhaltige Sicherung eines qualitativen und quantitativen Wasserhaushalts und seiner Regulationsleistungen.

- Begrenzung der max. zulässigen Oberflächenversiegelung durch Festsetzungen zur Grundinanspruchnahme (Grundflächenzahl);
- Erhalt bzw. Wiederherstellung offener Böden als versickerungsfähige Flächen mit Positivfunktionen für den Wasserhaushalt durch Realisierung von Grünvolumen;
- Sensibler Umgang mit dem Niederschlagswasser (ggf. Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser, zur Grünflächenbewässerung und für den Brandschutz);

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“
– Vorentwurf

Umweltbericht

- Überschüssiges Regenwasser soll versickert oder geregelt dem Mausbach als natürlichen Vorfluter zugeführt werden;
- Tiefgaragenbegrünung zur Minimierung des Niederschlagswasserabflusses (gleichzeitig klimawirksame Verdunstungsfläche und Sekundärlebensraum für Tiere und Pflanzen).

Maßnahmen für den Klimaschutz

Grundziel für das Schutzgut Klima ist die nachhaltige Sicherung bioklimatischer Regulationsleistungen und der Luftqualität.

- Erhalt und Herstellung klimawirksamer Strukturen (Anpflanzung von Bäumen, Herstellung von Vegetationsflächen auf ehemals überbauten/versiegelten Bereichen);
- Sicherung/Entwicklung des Mausbach samt Gewässerrandstreifen als Luftleitbahn;
- ggf. Albedomanagement;
- Integration von PV-Anlagen auf den Satteldächern;
- Durchführung der Neubaumaßnahmen gemäß Gebäudeenergiegesetz

Maßnahmen für den Biotopschutz sowie zum Schutz von Flora, Fauna und biologische Vielfalt

Grundziel für das Schutzgut Flora/Fauna ist die nachhaltige Sicherung der Vielfalt der Arten und Lebensgemeinschaften sowie ihrer lebensräumlichen Voraussetzungen.

- Erhaltungsfestsetzung zu prägenden Einzelbäumen;
- Festsetzung zur Anpflanzung standortgerechter Bäume;
- Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung;
- Festsetzung zur Vermeidung von Vogelschlag
- Kleinräumige/bereichsweise Verlegung des Mausbach und Wiederherstellung eines naturnahen Gewässerlaufs;
- Eingrünung des geplanten Brauereigebäudes;
- Be- und Durchgrünung des Kammermusik-Campus' mit Vorgaben zur Bepflanzungsart und Pflanzdichte;
- Entwicklung von Sekundärlebensraum über der Tiefgarage;
- Durchführung erforderlicher Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse und Gebäudebrüter (noch zu ermitteln).
- Beachtung der Zeiträume zur Baufeldräumung nach § 39 Abs. 5 BNatSchG

Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes

Grundziel für das Schutzgut Landschaftsbild ist der Erhalt bzw. Neugestaltung eines angemessenen Landschaftsbildes.

- Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz;
- Verträgliche Einfügung von Neubauten (Begrenzung der Grundflächen und der zulässigen Höhe, Vorgabe zur Dachausbildung);
- Festsetzung zum Erhalt prägender Gehölze;
- Festsetzung von Pflanzbindungsflächen zur verstärkten Durch- und Eingrünung des Plangebietes;
- Vorgabe zur Überdeckung der Tiefgarage und zu deren Höhenlage.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“
– Vorentwurf

Umweltbericht

Umweltbezogene Maßnahmen zum Schutz des Menschen/der menschlichen Gesundheit

Grundziel für das Schutzgut Mensch ist der Schutz der Gesundheit und die Erhaltung der Lebensqualität.

- Aufwertung der Erholungs- und Erlebnisqualität im Geltungsbereich.

Maßnahmen zum Schutz von Kultur- und Sachgütern

Grundziel ist der Erhalt von vorhandenen Kulturgütern und von Sachgütern.

- Erhalt, Sanierung und adäquate Folgenutzung der vorhandenen, denkmalgeschützten Gebäude und Bauwerke.

9. Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kammermusik-Campus“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Areals und die Realisierung des Vorhabens geschaffen, womit eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen einhergeht. Hierdurch können die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts beeinträchtigt und Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Für die durch einen Bebauungsplan zugelassenen Eingriffe gelten grundsätzlich die Regelungen des § 1a BauGB. Danach sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in die Abwägung einzustellen. Die den Eingriffen zugeordneten Kompensationsmaßnahmen können im Rahmen der Abwägung anderen öffentlichen und privaten Belangen gegenübergestellt werden. Als Ergebnis kann eine Minderung des Ausgleichsumfangs gerechtfertigt sein, so dass ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe (Vollkompensation) nicht unbedingt erforderlich ist.

Das BauGB differenziert – im Gegensatz zum BNatSchG – nicht zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Außerdem ist ein direkter räumlicher oder zeitlicher Zusammenhang nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 2 und 3, § 135a Abs. 2 Satz 2, § 200a BauGB). Durch geeignete Festsetzungen oder vertragliche Lösungen soll die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen gesichert werden.

Da für den Geltungsbereich bislang kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt, wird das Planungsgebiet als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB eingestuft. Entsprechend wird als planungsrechtlicher Voreingriffszustand die Bestandssituation zu Grunde gelegt.

9.1. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Als Ergänzung zur bereits verbal-deskriptiv dargelegten vorläufigen Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine erste und überschlägige rechnerische Überprüfung der Eingriffs-Ausgleichssituation in Form einer Bilanzierung auf Grundlage der „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ (Fassung von August 2005) durchgeführt.

Der Ostteil des Geltungsbereichs ist in weiten Teilen bereits erheblich anthropogen überprägt und großflächig überbaut/versiegelt. Der nordöstliche Bereich sowie der gesamte Westteil befinden sich demgegenüber

Umweltbericht

noch in einem weitgehend natürlichen Zustand. In der Vegetationsperiode 2025 wird eine umfassende Bestandsaufnahme und Biotoptypenkartierung für den Geltungsbereich durchgeführt, die hierbei erfasste Situation (vgl. Bestandsplan Anlage 1) gibt somit den Geländezustand wieder, wie er in der Eingriffs- und Ausgleichbetrachtung zu berücksichtigen ist.

Bezogen auf die Planung erfolgt die überschlägige Bilanzierung auf Grundlage der im vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, wobei zunächst von einem Worst-Case-Scenario ausgegangen wird.

Zusätzlich ist die Bilanzierung des Bodeneingriffs nach der LUBW-Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (LUBW, 2012) vorgesehen. Aufgrund der Flächengröße der nicht versiegelten, nicht baulich veränderten bzw. unbebauten Fläche, in die eingegriffen werden muss, von voraussichtlich weniger als < 0,5 ha bedarf es hierzu jedoch keines separaten Bodengutachtens.

9.1.1. Ermittlung Kompensationsbedarf Schutzgut Boden

Nutzungsart	Fläche in m ²	Wertstufe Bodenwerteinheiten			Bodenwerte		
		NB	AW	FP	NB	AW	FP
<u>1. Voreingriffszustand</u>							
Versiegelung	10.445	0	0	0	0	0	0
begrünte Grundstücksfreifläche (anthropogen verändert)	7.018	1	1	1	7.018	7.018	7.018
begrünte Grundstücksfreifläche (natürlicher Boden)	9.879	3,5	3,0	3,5	34.577	29.637	34.577
Summe Voreingriffszustand	27.342				41.595	36.655	41.595
<u>2. Planungsansatz</u>							
Versiegelte Flächen	8.742	0	0	0	0	0	0
Grünflächen, anthropogen verändert	12.161	1,0	1,0	1,0	12.161	12.161	12.161
Grünfläche, natürlicher Boden	6.436	3,5	3,0	3,5	22.537	19.317	22.537
Summe Planungsansatz	27.342	-	-	-	34.698	31.478	34.698
<u>3. Minimierungsmaßnahme</u>							
Überdeckung baulicher Anlagen - TG-Überdeckung mind. 50 cm	3.000	2	2	2	6.000	6.000	6.000
Entsiegelung außerhalb Geltungsbereich	250	1	1	1	250	250	250
<u>4. Ergebnis</u>							

Nutzungsart	Fläche in m ²	Wertstufe Bodenwertein- heiten			Bodenwerte		
		NB	AW	FP	NB	AW	FP
Voreingriffszustand					41.595	36.655	41.595
Planungsansatz					34.698	31.478	34.698
Minimierungsmaßnahme					6.250	6.250	6.250
Differenz der Einzelbodenwerte					-467	1.253	-467
Differenz Gesamtbodenwert ((-987 -733 - 987):3)					106		
Umrechnung in Ökopunkte (Faktor 4)					424		

Hinweis: in der aktuellen Bilanz sind keine temporären Eingriffe in den Boden wie Lagerungs- und Baustelleinrichtungsflächen etc. berücksichtigt. Eine Detaillierung erfolgt im weiteren Verfahren.

9.1.2. Ermittlung Kompensationsbedarf Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotoptyp		Grundwert	Wertspanne	Faktor	Bio-topwert	Fläche in m ²	Bilanzwert
<u>Voreingriffszustand</u>							
12.10	naturnaher Bachlauf (noch nicht näher bewertet)					115	
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8-19		13	8.921	115.973
44.11	Brombeer-Gestrüpp	10	10-14		10	600	6.000
33.41	weitere Grünfläche (noch nicht näher bewertet)	13	8-19	1,2	16	2.790	44.640
33.41	weitere Grünflächen, aktuell noch nicht bewertet	13	8-19	1,0	13	2.790	36.270
60.10	Dachflächen, von Bauwerken bestandene Fläche	1	-		1	4.778	4.778
60.21 60.22	Völlig versiegelte Straße oder Platz (Asphalt, Beton)	1	-		1	5.487	5.487
60.24	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	2-4		4	180	720

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“
– Vorentwurf

Umweltbericht

60.60	Ehemalige Gärtnerei	6	6-9	1,5	9	1.681	15.129
45.10	<i>Bäume, heimisch (Flächenansatz geschätzt)</i>	6	4-6	1,0	6	2.720	16.320
45.10	<i>Bäume, nicht-heimisch (Flächenansatz geschätzt)</i>	6	4-6	0,6	4	300	1.200
vorläufige Summe						27.342	246.517
Planungsansatz							
<u>private Grünfläche, 9.569 m²</u>							
33.41	Fettwiese, extensiv genutzt				13	6.439	83.707
33.41	Fettwiese, extensiv genutzt - über TG				13	3.090	40.170
60.10	Dachflächen, von Bauwerken bestandene Fläche				1	40	40
45.10	<i>Bäume, Neupflanzungen (15 Stück STU mind. 14 cm, 4 Stück STU mind. 16 cm)</i>				6	1.874	11.244
45.10	<i>Bäume, zu erhaltend</i>					(noch nicht bewertet)	
<u>Sondergebiet, 16.571 m²</u>							
12.10	naturnaher Bachlauf (noch nicht näher bewertet)					115	
60.10	Dachflächen, von Bauwerken bestandene Fläche				1	3.000	3.000
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (Asphalt, Beton)				1	1.410	1.410
33.41	Maßnahmenfläche 1				16	1.543	24.688
33.41	Maßnahmenfläche 2				16	554	8.864
33.41	Maßnahmenfläche 3				16	488	7.808
60.60	gärtnerisch gepflegte Anlage, einschl. Anpflanz- und Erhaltungsflächen				6	9.461	56.766

Umweltbericht

45.10	Bäume, Neupflanzungen (4 Stück STU mind. 18 cm, 14 Stück STU mind. 16 cm, 34 Stück STU mind. 14 cm)				4	4.932	19.728
45.10	Bäume, zu erhaltend					(noch nicht bewertet)	
<u>öffentliche Straßenverkehrsfläche</u>							
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (Asphalt, Beton)				1	959	959
<u>private Straßenverkehrsfläche</u>							
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (Asphalt, Beton)				1	243	243
vorläufige Summe						27.342	258.627
vorläufige Biotopwertdifferenz							12.110

Kursiv geschriebene Biotoptypen überschirmen die darunter liegenden Flächen und fließen nicht in die Flächen-summe ein.

9.1.3. Zusammenfassung des Kompensationsbedarfs

Als Ergebnis der Bilanzierung ist in Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung ein rechnerischer Überschuss von ca.12.500 Biotopwertpunkten feststellbar. Das positive Ergebnis resultiert aus der Entsiegelung von befestigten Bestandsflächen und durch die umfangreiche Überdeckung baulicher Anlagen (Tiefgarage), wodurch mindestens der Bestandsbiotoptyp „Fettwiese“ wiederhergestellt werden kann. Insgesamt verringert sich der Versiegelungsgrad im gesamten Geltungsbereich um 6 %.

9.2. Bewältigung des Ausgleichsdefizits/Kompensationsbedarf

Bereits bei der überschlägig durchgeführten ersten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Sinne eines Worst-Case-Szenarios wurde kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ermittelt. Vor diesem Hintergrund wird auch für das weitere Verfahren, bei gleichbleibenden Ausnutzungszahlen, davon ausgegangen, dass sich, auf Basis einer planerischen Konkretisierung sowie durch die planungsrechtliche Verankerung von landschaftsplanerischen und Umweltschutzmaßnahmen, an diesem Ergebnis nichts wesentlich verändern wird.

10. Artenschutzrechtliche Betrachtung

Zwar bewirkt eine Bauleitplanung selbst noch keine Schädigung oder Zerstörung von Lebensstätten von Tier- oder Pflanzenarten, dies kann aber im Zuge der mit der Planung zulässigen Vorhaben und Maßnahmen gegeben sein. Für den Bebauungsplan bedarf es daher einer Überprüfung, ob und inwieweit durch die Planung bzw. deren Umsetzung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden.

Umweltbericht

§ 44 BNatSchG regelt den speziellen Artenschutz für bestimmte Tier- und Pflanzenarten, der nach § 7 BNatSchG unmittelbar geltendes Recht ist. Relevant sind hierbei die besonders und streng geschützten Arten, sie unterliegen den Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Aufgrund dieser gesetzlichen Regelungen bedarf es einer differenzierten, detaillierten Betrachtung und Wertung bezüglich der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planung für die einzelnen geschützten Artvorkommen. In Zusammenhang mit der Bauleitplanung verbleibt eine besondere artenschutzrechtliche Relevanz nur für die in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführte Arten und europäische Vogelarten. Für alle anderen geschützten Arten (national nach Bundesartenschutzverordnung geschützte Arten) liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote nicht vor (vgl. § 44 (5) Satz 4 BNatSchG), sie unterliegen der Eingriffsregelung.

In Bezug auf die Pflanzenwelt konnten im Geltungsbereich keine europarechtlich geschützten Arten nachgewiesen werden bzw. es ist auch nicht mit einem solchen Vorkommen zu rechnen. Entsprechend ergibt sich für die Flora keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Hinsichtlich der Tierwelt (Fauna) sind durch § 44 Abs. 5 BNatSchG v. a. die in Anhang IV Buchstabe a oder b der Richtlinie 92/43/ EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführten Tierarten sowie europäische Vogelarten beachtlich.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Relevanz von im Geltungsbereich nachgewiesenen europarechtlich geschützten Tierarten ist eine Überprüfung erforderlich, ob die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes entgegenstehen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

10.1. Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan-Vorentwurf sind bereits erste grünordnerische Festsetzungen enthalten. Diese werden im weiteren Verfahren und auf Basis der bis zur Offenlage anzunehmenden Erkenntnisgewinne ggf. konkretisiert und ergänzt.

10.2. Umsetzung in weiteren Instrumenten

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

11. Zusätzliche Angaben

11.1. Verfahren bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

11.2. Monitoring

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Ziegelhausen - „Kammermusik-Campus“
– Vorentwurf

Umweltbericht

13. Quellenverzeichnis

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Heidelberg, den TT.MM.2025

Stadtplanungsamt

C. Anlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

- Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt: Bestandsplan, 22.07.2025
- AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt: Verkehrliches Gutachten zum Bebauungsplanverfahren „Kammermusik Campus“, 26.08.2025
- Prof. Quick und Kollegen Ingenieure und Geologen GmbH, Darmstadt: BV Kammermusikcampus, Heidelberg Geotechnischer Bericht, 30.06.2025.
- Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt: Bearbeitungsstand Wasserkonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kammermusik-Campus“, in Heidelberg-Ziegelhausen – Frühzeitige öffentliche Beteiligung, 21.07.2025
- Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kammermusik-Campus“ in Heidelberg-Ziegelhausen - Schalltechnische Untersuchungen – Zwischenbericht, 27.06.2025