



Dezernat IV
Planungs- und Baurechtsamt

Datum 24.06.2024
Gz. 63.3/Frm-61.23.11-
200927/2024
Telefon 56-2710

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	10.09.2024	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	19.09.2024	öffentlich

Anlagen

Lageplan des Planungs- und Baurechtsamtes vom 07.02.2024

Entwurfspräsentation des Büros Wittfoht Architekten, vom 15.03.2024

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 02A/38 Heilbronn

"Bildungscampus Ost"

- Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Konzept -

I. Antrag

- 1) Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 02A/38 Heilbronn

„Bildungscampus Ost“

zur Änderung der Bebauungspläne 02A/5 und 02A/30 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für die Flurstücke Nrn. 181/1 und 185 (teilweise)

wird beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan des Planungs- und Baurechtsamtes vom 07.02.2024 umgrenzt.

- 2) Dem Entwurf des Büros „Wittfoht Architekten“, Stuttgart, vom 15.03.2024 wird als Konzept/Basis zur Erstellung des Bebauungsplanes zugestimmt.

II. Sachverhalt

- 1) Lage des Bebauungsplanes:

Die Flurstücke Nrn. 181/1 und 185 (teilw.), für die der vorhabenbezogene Bebauungsplan 02A/38 Heilbronn „Bildungscampus Ost“ erstellt werden soll, befinden sich nördlich der Heilbronner Innenstadt im südöstlichen Bereich des Bildungscampus,

unmittelbar angrenzend an den Kreuzungsbereich Mannheimer Straße / Schaeuffelenstraße.

In direkter Nachbarschaft befinden sich weitere Hochschuleinrichtungen des Bildungscampus Ost, welche Räumlichkeiten der DHBW (Duale Hochschule Baden-Württemberg) und der TU München beherbergen. Südlich an der Mannheimer Straße grenzen ein Hotel und das Parkhaus am Bollwerksturm an, östlich an der Schaeuffelenstraße befindet sich die Dammschule. Derzeit befindet sich auf dem Standort des geplanten Gebäudes das „Hofkammergebäude“, in welchem wie auch in seinem Nachfolgerbau größtenteils Hochschulnutzungen untergebracht sind.

Die Flurstücke sind durch die Mannheimer Straße und die Schaeuffelenstraße bereits erschlossen.

2) Geplante Bebauung:

Für die Flurstücke im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird der Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsplan entwickeln und mit der Stadt Heilbronn abstimmen.

Die Planung sieht ein 15-geschossiges Hochhaus am Standort des sogenannten Hofkammergebäudes vor, welches dafür abgerissen wird.

Architektur

Das neue Gebäude nimmt durch zueinander versetzte Geschosebenen auf den ersten sechs Etagen die Baufluchten der benachbarten Bestandsgebäude des Bildungscampus auf. Ab dem siebten Geschoss entwickelt sich der Bau mit einheitlichen Fluchten bis zur Attika des Dachgeschosses.

Das Erdgeschoss, welches nahezu den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ausfüllt, öffnet sich im Westen und Südwesten in Richtung Mannheimer Straße und zu den Flächen des Bildungscampus. Durch die Gliederung des Neubaus entstehen differenzierte Dachflächen auf verschiedenen Geschosebenen. Durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen soll ein Mehrwert für Klima und Nutzer geschaffen und anfallendes Niederschlagswasser rückgehalten werden. Ergänzend sieht der Entwurf vor, einen Teil der Dachflächen durch aufgeständerte Photovoltaik-Paneele in Kombination mit einem extensiven Gründach zu belegen.

Nutzungen

Das Erdgeschoss und Zwischengeschoss soll mit einem Angebot an halböffentlichen Nutzungen einer Belebung des Areals dienen und gleichzeitig die Verknüpfung des Bildungscampus mit der Innenstadt befördern. Die oberen Geschosse sind für Büro- und Hochschulnutzungen vorgesehen und können aufgrund einer modular aufgebaute Gebäudestruktur mit flexiblen Raumzuschnitten auf sich ändernde Gebäudenutzungen reagieren.

Freianlagen

Freianlagen auf Erdgeschossniveau befinden sich gänzlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Baukörper ist vollständig von versiegelten privaten Flächen im Norden und Westen, sowie öffentlichen Verkehrsflächen im Süden und Osten umgeben. Freiflächen auf dem Gebäude entstehen durch die Verschachtelung des Entwurfs. Die durch Höhe und Position unterschiedlich exponierten Flächen sollen durch unterschiedliche „Bespielungen“ und gestalterische Maßnahmen vielfältige Atmosphären erzeugen. An den Fassaden sind hängende und rankende Pflanzen vorgesehen, die Dachterrassen sollen durch eine bestimmte Pflanzenauswahl die umgebenden Naturräume Heilbronn widerspiegeln.

Fassadenbegrünung

Für das Fassadengrün sind dünnwandige und frostfreie Tröge mit möglichst großem Volumen für ausreichend Wurzelraum vorgesehen. Gepflanzt werden sollen robuste und standortgerechte Rank-, Kletter- und Hängepflanzen mit Blüheffekt von April bis Juli.

Dach- und Terrassenbegrünung

Die vier Dachterrassen über dem Erdgeschoss/Zwischengeschoss sowie dem 3., 5. und 13. Geschoss setzen Themen der angrenzenden Naturräume vereinfacht um.

Dachterrasse über dem Erdgeschoss/Zwischengeschoss: urban farming und schattige Auen

Auf der größtenteils überdachten Fläche ist intensive Begrünung vorgesehen. Urban farming wird durch Seggenarten und Blattschmuckstauden in den schattigen Bereichen ergänzt. Durch eine hügelige Modellierung des Substrats auf bis zu einem Meter zusätzlicher Höhe wird Platz für Wurzelraum größerer Gehölze geschaffen.

Dachterrasse über dem 3. Obergeschoss: kühle Hügellandschaft

Die nach Nordosten ausgerichtete Terrasse orientiert sich thematisch an den schwäbisch-fränkischen Waldbergen und setzt eine artenreiche „Hügellandschaft“ mit einem Teppich aus Hainsimsen und Bäumen und Pflanzen aus der Waldsaumgesellschaft um.

Dachterrasse über dem 5. Obergeschoss: Wein und Feigen

Diese südwestlich ausgerichtete Dachterrasse thematisiert die Rebflächen des Heilbronner Beckens. Wein, Feigen und Weinbergpfirsich werden durch niedrigen Trockenmauern terrassiert.

Dachterrasse über dem 13. Obergeschoss: extensives Grün

Diese Fläche wird als Biodiversitätsdach mit einer artenreichen Extensivbegrünung bepflanzt.

Regenwasserkonzept

Sämtliches anfallendes Regenwasser soll gespeichert und zur Bewässerung verwendet werden. Es soll kein Regenwasser in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Während der Vegetationsperiode (insbesondere im Hochsommer) reicht die Niederschlagsmenge nicht, um die geplante Begrünung zu versorgen. Planungsziel ist, diese Lücke zu schließen und für eine wahrscheinliche Trockenzeit im Sommer Wasser vorzuhalten. Dieses Vorhaltevolumen kann sich aus einer Zisterne und einem möglichen Wasseranstau auf den Dächern zusammensetzen. Durch dieses System bleibt das Wasser pflanzenverfügbar. Eine Unterpflanzung aus Stauden soll den Wurzelhals der Pflanzen beschatten und das Substrat vor Austrocknung schützen. Idealerweise ist eine Bewässerung über Regen- oder Brauchwasser vorgesehen.

Parkierung

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden, die über eine vorhandene gemeinsame Erschließung über die Dammstraße mit der bereits bestehenden Tiefgarage auf dem Areal verbunden werden soll. Sämtliche durch die Tiefgarage unterbauten Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

3) Eigentumsverhältnisse:

Das Flurstück Nr. 181/1 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück Nr. 185 befindet sich als Teil der Schaeuffelenstraße im Eigentum der Stadt. Der ca. 40 m² umfassende Teilbereich des Fl.-St. 185, welcher dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeschlagen wird, wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens durch den Vorhabenträger erworben.

4) Durchführungsvertrag:

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 09.11.2023 einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Stadt Heilbronn gestellt und sich bereit erklärt, mit der Stadt einen Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen. Eine Übernahme der Verfahrenskosten findet nicht statt, da gemäß „Kostenerstattung im Rahmen von Bauleitplanverfahren“ (GR-Beschluss vom 18.11.2021) Stiftungen im Bereich Bildung, Erziehung, Soziales, Wissenschaft, Umwelt und Kultur nach § 3 Abs. 1 f) von der Kostenerstattung von Planungsleistungen befreit sind.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Bei dem Vorhaben handelt es sich um kein Projekt im Sinne der Leitlinien zur Bürgerbeteiligung, da es sich um kein raum- oder entwicklungsbedeutsames Vorhaben handelt.

Die Bürgerbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt.

V. Klimarelevante Auswirkungen

Keine relevanten Auswirkungen auf das Klima.

Begründung:

Stadtklima

Bereits unter Punkt 2) wurden die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen auf den Dachflächen und den Fassaden genannt. Ergänzt werden diese durch drei Baumpflanzungen unmittelbar östlich des Geltungsbereich an der Schaeuffelenstraße, so dass folgende Punkte aufzuzählen sind, die das Stadtklima positiv beeinflussen:

- zusätzliche Baumpflanzungen im direkten Umfeld des Plangebietes
- Fassadenbegrünung
- intensive Dachbegrünung auf den Ebenen I, III und V
- extensive Dachbegrünung auf Ebene XIV
- Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Aufstau auf den Dächern und gedroselte Ableitung in eine Zisterne. Niederschlagswasser soll komplett auf dem Grundstück verbleiben.

Angesichts der Tatsache, dass auf dem Bestandsgebäude bisher lediglich extensive Dachbegrünung aufgebracht ist ist eine Verschlechterung des Stadtklimas durch den Neubau nicht zu erwarten.

Globaler Klimaschutz

Der Abbruch des Bestandsgebäudes und der Neubau sind mit einem Ausstoß von Klimagasen verbunden, deren Auswirkungen durch folgende Maßnahmen langfristig ausgeglichen oder abgemildert werden sollen:

- Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien im Gebiet zur Stromversorgung (aufgeständerte Photovoltaikpaneele auf dem Gründach)
- Gebäude mit hohem Energiestandard
- Kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten durch die zentrale Lage
- Optimale Anbindung an den ÖPNV
- Vermeidung der Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Außenbereichsflächen