

Bebauungsplan Nr. 09B/33

„Bildungscampus West“

Heilbronn

H

Begründung

Heilbronn, 15.04.2025
Planungs- und Baurechtsamt
Az.: 63.3/PL-I/Frm

N

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich	4
2	Planungserfordernis.....	4
3	Rechtliche und tatsächliche Grundlagen	4
	3.1 Bestandsnutzungen und naturräumliche Gegebenheiten	4
	3.2 Flächennutzungsplan § 8 II	5
	3.3 Geltendes Planungsrecht.....	5
	3.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Wahl des Verfahrens	5
4	Städtebauliche Erläuterung.....	6
	4.1 übergeordnete Rahmenplanung und Planungsprinzipien.....	6
	4.2 Zukünftige Nutzungen und Zielabweichungsverfahren.....	7
	4.3 Architektonisches Konzept, Freiraumkonzeption	11
	4.4 Nutzung	11
	4.5 Gestaltung	11
	4.6 Aussagen zur Verkehrskonzeption	12
	4.7 Flächenbilanz	12
5	Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	13
	5.1 Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet SO großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 BauNVO).....	13
	5.2 Maß und Überschreitungen beim Maß der baulichen Nutzung, Erhöhung des Maßes der Nutzung.....	14
	5.3 Höhenlage	15
	5.4 Dachaufbauten.....	15
	5.5 Bauweise	15
	5.6 Überbaubare Grundstücksgrenzen, Baulinien und Baugrenzen	15
	5.7 Tiefe der Abstandsflächen	16
	5.8 Stellplätze und Garagen	16
6	Verkehr und Erschließung.....	16
	6.1 Äußere Erschließung.....	16
	6.2 Innere Erschließung.....	17
	6.3 Öffentlicher Personennahverkehr	17
	6.4 Fuß- und Radwege	17
	6.5 Ruhender Verkehr	17
7	Ver- und Entsorgung.....	18
	7.1 Regenwassermanagement.....	18
	7.2 Ver- und Entsorgungsleitungen.....	18

8	Natur und Landschaft, Artenschutz.....	18
	8.1 Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	18
	8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
	8.3 Pflanzgebot	20
9	Immissionsschutz.....	20
	9.1 Schalltechnische Untersuchung.....	20
	9.2 Schallschutzmaßnahmen	21
10	Wasser- und Bodenschutz.....	21
	10.1 Kampfmittelbeseitigung.....	21
	10.2 Altlasten.....	22
	10.3 Hochwasserschutz	22
11	Lufthygiene.....	22
12	Denkmalschutz.....	23
13	Örtliche Bauvorschriften.....	24
14	Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung / Projektentwicklung.....	24
15	Einnahmen und Ausgaben	24

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan 09B/33 Heilbronn „Bildungscampus West“ umfasst einen nördlichen Teilbereich des bisher als Heilbronner Innovationspark hip bekannten Areals zwischen der Fügerstraße im Norden, der Weipertstraße im Osten und dem Neckar im Süden und Westen. Der Geltungsbereich selbst grenzt im Norden an die Fügerstraße und im Süden und Westen an die Edisonstraße. Im Osten schließt ein Gewerbegebäude an.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1,26 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst allein das Baufeld B des zukünftigen Bildungscampus West, welcher flächengleich mit dem hip-Areal ist.

2 Planungserfordernis

Als Oberzentrum der Region Heilbronn-Franken liegt die Stadt Heilbronn am Schnittpunkt zweier Landesentwicklungsachsen. Laut Regionalplan Heilbronn-Franken ist die Stadt als Verdichtungsraum jenen Siedlungsbereichen zugeordnet, in denen verstärkte Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus stattzufinden hat. In den vergangenen Jahren wurden daher vermehrt Entwicklungspotenziale im innerstädtischen Bereich aktiviert. Auch der Bebauungsplan 09B/33 Heilbronn „Bildungscampus West“ dient der Aktivierung brachliegender Entwicklungspotenziale in der Innenstadt zur Deckung des Bedarfs an Flächen für Dienstleistung und Einzelhandel.

Das Plangebiet unterliegt derzeit keiner baulichen Nutzung, wird bisher als überwiegend wassergebundene und teilweise asphaltierte Fläche zum Parken von den umliegenden gewerblichen Betrieben genutzt. Diese innerstädtische Brachfläche soll einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden.

Im Zuge der geplanten Neuordnung und Aufsiedelung des Bildungscampus West auf Grundlage einer übergeordneten Rahmenkonzeption ist die sukzessive Schaffung von Planungsrecht für Teilbereiche des Areals vorgesehen. Erhebliche Teile sollen einer Erweiterung der Hochschuleinrichtungen zu Verfügung gestellt werden, so dass dort bei Vollaufsiedlung ein Mix aus studentischem Wohnen, Forschung, Lehre, Gastronomie, Einzelhandel und Gewerbe anzutreffen ist. Erster Schritt für die Weiterentwicklung des Quartiers ist die Verlagerung dortiger Einzelhandelsnutzungen in einen Neubau, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans 09B/33 „Bildungscampus West“ errichtet werden soll, um auf den bisher genutzten Einzelhandelsflächen Platz für Neubauten für weitere hochschulaffine Gebäudenutzungen zu schaffen. Dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 09B/13 aus dem Jahr 2003 lagen gänzlich andere Voraussetzungen bezüglich der vorgesehenen Nutzungen und Kubaturen zugrunde.

Zur Realisierung der Maßnahme ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans 09B/33 erforderlich.

3 Rechtliche und tatsächliche Grundlagen

3.1 Bestandsnutzungen und naturräumliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich umfasst überwiegend versiegelte Parkplatzflächen, die teilweise durch Bäume unterschiedlicher Art und Wuchshöhe gegliedert sind. Rudimetärer Bewuchs besteht

an den öffentlichen Verkehrsflächen. Im östlichen Bereich befinden sich Teile der Edisonstraße, welche ebenfalls überplant werden. Im Norden schneidet das Plangebiet die Fägerstraße in ihrem heutigen Verlauf. Der Kreuzungsbereich Edisonstraße / Fägerstraße bildet den westlichen Abschluss.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 09B/33 größtenteils gewerbliche Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Ein geringerer Bereich im Osten ist als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Zuge der Berichtigung.

3.3 Geltendes Planungsrecht

Im Plangebiet sind zwei Bebauungspläne rechtskräftig:

Der Bebauungsplan 09B/13 „Südlich Fägerstraße“ vom 28.05.2003 setzt Baugrenzen und maximale Gebäudehöhen fest und definiert die Art der baulichen Nutzung. Große Teile des Plangebiets sind als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Der östliche Bereich ist als sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dort sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Weitere Teile des Plangebiets sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Diese decken sich mit der heutigen Lage der Straßenflächen (Edisonstraße). Des Weiteren werden Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie zum Schutz vor Lärmeinwirkungen getroffen.

Der Bebauungsplan 09B/20 „Fäger- / Weipertstraße“ vom 24.12.2014 trifft für den Geltungsbereich weitergehende Festsetzungen zum Lärmschutz und zum Schutz vor Luftverunreinigungen.

Der Bebauungsplan 09B/33 Heilbronn „Bildungscampus West“ ersetzt die Bebauungspläne 09B/13 und 09B/20 in seinem Geltungsbereich.

3.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Wahl des Verfahrens

Bebauungspläne der Innenentwicklung können nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in einem beschleunigten Verfahren entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens ergeben sich durch folgenden Merkmale:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².
- Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "09B/33 Heilbronn „Bildungscampus West“ erfüllt diese Voraussetzungen und wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan 09B/33 Heilbronn „Bildungscampus West“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist für diesen kein Umweltbericht und auch keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG erstellt, da das geplante Vorhaben großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von über 5.000 m² vorsieht. Ergebnis war, dass das Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand und auf Basis der verfügbaren Unterlagen zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt.

4 Städtebauliche Erläuterung

4.1 übergeordnete Rahmenplanung und Planungsprinzipien

Der Heilbronner Bildungscampus ist in den vergangenen Jahren nördlich der Mannheimer Straße entstanden und wurde zwischenzeitlich auch westlich der Bahnlinie in Richtung Europaplatz und Weipertstraße ergänzt. Nun soll der Bildungscampus weiter in Richtung Westen zwischen Weipertstraße im Osten und Fügerstraße im Norden erweitert werden.

Das Plangebiet ist eingebettet in den Heilbronner Innovationspark hip. Im Jahr 2022 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt mit dem Ziel, die bestehenden Areale Bildungscampus Ost, Bildungscampus Mitte und Bildungscampus Nord Richtung Westen auf das bisherige hip-Areal zu erweitern. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planung ist somit nicht solitär, sondern erster Teil eines eigenständigen und dennoch mit der Umgebung durch Nutzungen, Brücken und Straßen verknüpften 8,4 Hektar großen Quartiers. Zukünftig sollen dort auf acht Baufeldern in 13 unterirdisch miteinander verknüpften Gebäuden Hochschuleinrichtungen zusammen mit Büros, Handel sowie hochschulbezogenes und studentisches Wohnen Raum finden.

Ziel ist die Schaffung eines weitgehend verkehrsberuhigten Gebietes, in dem die Parkierung und die Zuführung zu den Tiefgaragen (ca. 1.200 Kfz-Stellplätze) nahezu vollständig unterirdisch erfolgt. Auf den Baufeldern sind zudem insgesamt ca. 1.650 Fahrradstellplätze vorgesehen. Durch Brücken zum östlich gelegenen Bildungscampus jenseits der Weipertstraße und zum südwestlich gelegenen Neckarbogen ist im Endausbau eine durchgehende fußläufige Verknüpfung der Quartiere vorgesehen.

Zukünftig soll in der Endausbaustufe eine Gesamtbruttogeschossfläche von rd. 110.000 bis 140.000 m² entstehen. Ziel ist es dabei auch, den Bildungscampus West mit den bestehenden

Bereichen der Innenstadt zu verbinden. Dabei sollen neben den universitären Nutzungen Wohn-, Büro-, Handels- und Gastronomieflächen, Freizeitflächen, Spielplätze eine KiTa sowie großzügige Grünflächen zur städtischen Naherholung realisiert werden.

Der Bildungscampus West soll als klimagerechter, urbaner und innerstädtischer Campus entwickelt werden. Er wird gezielt als nach außen offener Stadtbereich mit Vernetzung in die angrenzenden Stadtbereiche geschaffen.

4.2 Zukünftige Nutzungen und Zielabweichungsverfahren

Zielabweichungsverfahren

Das Plangebiet befindet sich in einem gem. Regionalplan festgelegten Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen hingegen laut Landesentwicklungsplan vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Weiter sind laut Regionalplan zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in den nach der Raumnutzungskarte als Vorranggebiet festgelegten Standorten anzusiedeln. Das Plangebiet liegt außerhalb des im Regionalplan für die Stadt Heilbronn festgelegten Vorranggebiets, sodass für die geplante Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente in einem nach den textlichen Festsetzungen zulässigen Umfang von maximal 4.300 m² ein **Verstoß gegen das Integrationsgebot** nach Plansatz 3.3.7.2 (Z) LEP sowie Plansatz 2.4.3.2.3 (Z) Regionalplan vorliegt. Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit der Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens. Nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 Landesplanungsgesetz soll das Regierungspräsidium Stuttgart als höhere Raumordnungsbehörde im Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens kommt jedoch nur dann in Betracht, wenn dem Vorhaben nicht weitere Bedenken entgegenstehen.

Zur Klärung o.g. Sachverhalts und als Grundlage für ein angestrebtes Zielabweichungsverfahren wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA eine Auswirkungsanalyse erstellt, die dem Bebauungsplan 09B/33 zugrundegelegt wurde. Darin wurden zunächst die im Plangebiet vorhandenen und geplanten Nutzungen analysiert, in das Heilbronner Märkte- und Zentrenkonzept 2022 eingeordnet und schließlich deren Auswirkungen u.a auf die Innenstadt untersucht. Abschließend wurden die raumordnerischen Bewertungskriterien „Konzentrationsgebot“, Integrationsgebot“, „Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot“ bewertet und Empfehlungen für die Umsetzung im Bebauungsplan ausgesprochen.

Nach einer intensiven Abstimmung zwischen Stadt Heilbronn, Regionalverband und Regierungspräsidium Stuttgart wurde im Februar 2025 ein entsprechendes Zielabweichungsverfahren angestoßen. Nach der Zustimmung des Regionalverbands durch Beschluss im Rahmen der jüngsten Verbandsversammlung kann von einem positiven Bescheid ausgegangen werden

4.2.1 Vorhaben

Auf dem derzeit durch einen Elektronikfachmarkt und weitere zentren- und nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe genutzten Standort westlich des Europaplatzes soll perspektivisch mit dem Bildungscampus West eine Erweiterung des bestehenden Hochschulstandortes

realisiert werden. Im Zuge der Umsetzung ist eine Verlagerung des Elektronikfachmarktes und der weiteren am Standort bereits vorhandenen Anbieter in Richtung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 09B/33 vorgesehen. Diese Verlagerung ist für eine Realisierung des Projektes „Bildungscampus West“ insgesamt notwendig um die entsprechenden Flächen für die Realisierung der Erweiterungsbauten zu schaffen. In den dann freiwerdenden Flächen östlich des Geltungsbereichs sind hochschulaffine Nutzungen, studentisches Wohnen und kleinteilige Einzelhandelsnutzungen (teilweise in Kombination mit Gastronomie) vorgesehen. Der Schwerpunkt wird auf uniaffinen Nutzungen liegen, mit welchen durch Nutzungsmischung ein neues Stadtquartier entstehen soll.

Aktuell sind am Standort derzeit im östlichen Bereich zwei Sondergebiete mit entsprechenden Festsetzungen für Einzelhandel vorhanden (Dort sind zwei Einkaufszentren mit jeweils max. 8.000 m² VK und weiteren Detailfestsetzungen hinsichtlich der dort zulässigen Sortimente zulässig). Im westlichen Bereich ist in den dortigen Gewerbegebieten Einzelhandel ausgeschlossen. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung der Festsetzungen notwendig;

Es soll der Bebauungsplan für den gesamten Standortbereich geändert und an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden. Sämtliche nachfolgend aufgezählten Betriebe und Nutzungen sollen in einem Gebäudekomplex innerhalb des geplanten Sondergebietes untergebracht werden.

Folgende Planungen bestehen für den Geltungsbereich 09B/33:

- Verlagerung des Elektronikfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von derzeit rd. 4.250 m². Die Verkaufsfläche wird auf rd. 3.720 m² reduziert
- Verlagerung Fachhandel für Bodenbeläge von derzeit rd. 750 m² auf rd. 640 m² VK
- Verlagerung und Erweiterung Bettenfachgeschäft von derzeit rd. 750 m² auf rd. 1.000 m² VK
- Verlagerung Outdoor-Sportgeschäft von rd. 450 m² auf rd. 440 m² VK
- Ladeneinheit im EG: rd. 120 m² (Nutzung nicht bekannt).

Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste der Stadt Heilbronn soll auf max. 4.300 m² VK beschränkt werden.

In den dann freiwerdenden Flächen östlich des Geltungsbereichs sind ausschließlich kleinteilige Einzelhandelsnutzungen (teilweise in Kombination mit Gastronomie) vorgesehen. Konkrete Nutzungen stehen noch nicht fest. Der Schwerpunkt wird auf uniaffinen Nutzungen liegen, mit welchen durch Nutzungsmischung ein neues Stadtquartier entstehen soll.

4.2.2 Auswirkungen der Planungen

Es wurden Auswirkungen auf die Weiterentwicklung der Innenstadt, des Stadtquartiers Neckarbogen, sonstiger Zentren in Heilbronn, sowie das Umland untersucht.

Auswirkungen auf die Weiterentwicklung der Innenstadt

Durch die bereits erfolgte Schließung eines Sport-Fachmarktes am Standort und die Eröffnung eines Sport-Fachmarktes in der Innenstadt konnten bereits positive Effekte festgestellt werden. Perspektivisch ist zudem die Realisierung eines Flagshipstores in der Innenstadt vorgesehen. Im Elektrowarenbereich kann eine seit Jahren bestehende Koexistenz zwischen dem Elektronikfachmarkt im Planbereich und kleineren Elektro-Betrieben in der Innenstadt beobachtet werden, deren Flächenanteile über die Jahre weitestgehend stabil geblieben sind. Da sich die Verkaufsfläche im Elektrowarenbereich im Planbereich insgesamt reduziert, sind in Bezug auf die Heilbronner Innenstadt in diesem Sortimentsbereich keine Rückwirkungen zu erwarten. Auch im Sportbereich sind keine Rückwirkungen gegenüber der Innenstadt zu erwarten, da sich diese Flächengrößen nicht ändern und die Innenstadt im Sportbereich langfristig gut aufgestellt ist. Die Flächen des Bettenfachgeschäfts vergrößern sich geringfügig, stehen damit aber eher mit den großflächigen Möbelhäusern außerhalb der Innenstadt im Wettbewerb. Der Fachhandel für Bodenbeläge weist in großem Maß ein Angebot an nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf, deren Flächen sich nicht wesentlich ändern. Auch hier sind keine Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten.

Auswirkungen auf die Weiterentwicklung des Stadtquartiers Neckarbogen

Durch die Verlagerung bereits im direkten Umfeld bestehender Nutzungen sind für den Neckarbogen keine Auswirkungen zu erwarten. Für die weitere Entwicklung des Bildungscampus West ist jedoch darauf zu achten, dass keine Versorgungsstrukturen dupliziert werden. Insbesondere die Realisierung eines Lebensmittelmarktes ist im gesamten Bereich Bildungscampus West nicht möglich, da diese Nutzung bereits für den Neckarbogen vorgesehen ist. Grundsätzlich soll bei der weiteren Quartiersentwicklung darauf geachtet werden, dass die Nutzungen einen direkten Bezug zur dortigen Zielgruppe (Studierende usw.) haben, um nicht in Konkurrenz zu den Angeboten in Innenstadt und Neckarbogen zu stehen.

Auswirkungen auf die Weiterentwicklung sonstiger Zentren und das Umland

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung sonstiger Zentren in Heilbronn ist zu konstatieren, dass es sich bei den Planungen ausschließlich um Verlagerungen mit geringfügigen Änderungen handelt. Die sonstigen Zentren in Heilbronn sind nicht als Hauptwettbewerbsstandorte zum geplanten Vorhaben zu bewerten. Somit ist hier ebenfalls nicht mit schädigenden Rückwirkungen zu rechnen.

Auch in Bezug auf das Umland sind keine Veränderung der Wettbewerbslandschaft und der Kundenströme und damit ebenfalls keine Auswirkungen zu erwarten.

4.2.3 Raumordnerische Bewertungskriterien

Die raumordnerischen Bewertungskriterien sind wie folgt zu bewerten:

Konzentrationsgebot

Die Stadt Heilbronn ist als Oberzentrum als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Das Vorhaben ist in Heilbronn zulässig.

Integrationsgebot

Bei den am Standort vorhandenen bzw. in der Planung vorgesehenen Nutzungen handelt es sich in Teilen um Anbieter, welche in großem Umfang zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste der Stadt Heilbronn auf sich vereinen.

Jedoch ist festzuhalten, dass im Vergleich zur aktuell möglichen Gesamtverkaufsfläche am Standort (ca. 16.000 m²) sowohl die zentrenrelevante, als auch die nicht-zentrenrelevante Verkaufsfläche deutlich reduziert wird. Insgesamt wird am Standort eine deutliche Verbesserung erzielt. Auch die mögliche Realisierung eines Flagshipstores für Sportartikel in der Innenstadt bei zeitgleicher Rücknahme der Verkaufsfläche an Planstandort ist positiv hervorzuheben. Auch wenn bislang kein geeigneter Standort im Elektrobereich in der Innenstadt gefunden werden konnte sollten im Zuge künftig dort anstehender Planungsvorhaben perspektivisch weiterhin Möglichkeiten geprüft werden.

Der Gebietscharakter des Gesamtgebietes Bildungscampus West wird sich von einem gewerblich geprägten Standort hin zu einem Quartier mit dem Nutzungsschwerpunkt Hochschule und ergänzender Nutzungen entwickelt. Perspektivisch nähert sich das Areal damit einer integrierten Standortlage an und wird künftig eher dem bauplanungsrechtlichen Gebietstypus eine Urbanen Gebietes (MU) bzw. in Teilen eines Kerngebietes (MK) entsprechen.

Zur Dokumentierung dieser Planungsabsichten ist darüber hinaus vorgesehen, das Märkte- und Zentrenkonzept im Bereich des Standortes anzupassen um dadurch der geänderten Funktion des Standortes durch die Ausweisung als Sonderstandort „Bildungscampus“ Rechnung zu tragen.

Formal wird das Integrationsgebot am Standort nicht vollumfänglich eingehalten. Es überwiegen jedoch die Vorteile einer vollständigen städtebaulichen und raumordnerischen Neuordnung der planungsrechtlichen Gegebenheiten am Standort sowie der perspektivischen Annäherung an eine Integration durch die Schaffung eines neuen Quartiers mit Zweckbestimmung Universität.

Kongruenzgebot

Der Standort ist seit langem Teil der Einzelhandelsstrukturen der Stadt Heilbronn. Eine veränderte Kundenbindung ist am Standort ebenfalls nicht zu erwarten. Das Einzugsgebiet des Standortes wird den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Heilbronn (= Region Heilbronn-Franken) nicht überschreiten. Im Wesentlichen wird derzeit ein stadtweites Einzugsgebiet mit weiteren Kundenanteilen aus dem näheren Umfeld erschlossen. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten. Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Verlagerung bereits bestehender Anbieter. Im zentrenrelevanten Sortiment wird gegenüber der aktuellen planungsrechtlichen Situation eine deutliche Verbesserung erreicht. Städtebauliche Rückwirkungen auf die Innenstadt und sonstige Lagen sind nicht zu erwarten. Es ist jedoch darauf zu achten, dass auch bei den weiteren für den Bildungscampus West aufzustellenden Bebauungsplänen Festsetzungen getroffen werden, die garantieren, dass durch die dort geplanten Nutzungen auch weiterhin keine Konkurrenz zum Neckarbogen oder der Innenstadt erwächst.

4.3 Architektonisches Konzept, Freiraumkonzeption

Der Baukörper verfügt über einen durchgängigen zweigeschossigen Sockel, auf dem sich zwei viergeschossige Baukörper befinden. Im Sockelbau befindet sich ein Elektronikfachmarkt, der von seinem unmittelbar südöstlich gelegenen Standort dorthin verlagert werden soll. Das Gebäude ist baulich so ausgestaltet, dass dieses perspektivisch bei Bedarf auch Nicht-Handelnutzungen zugeführt werden kann. Im 1. Obergeschoss befindet sich ein Garagengeschoss. In den beiden viergeschossigen Baukörpern darüber sind Gewerbe- und Büronutzungen vorgesehen, die sich jeweils um einen Innenhof gruppieren und durch Fassadeneinschnitte gegliedert werden. Vorgenannte sind durch eine in Nord-Südrichtung Verlaufende Erschließungszone getrennt, die sich auf dem Sockelbau befindet. Von dort aus sind die Gewerbeflächen als Haupteinschließung und die Bürogeschosse als Nebeneinschließung erreichbar. Die beiden Innenhöfe sind öffentlich als Freianlage nutzbar. Für eine dementsprechende Frequentierung sind Nutzungen wie Cafés oder Restaurants in den angrenzenden Räumlichkeiten vorgesehen. Die Achse zwischen den beiden Baukörpern wird durch einen öffentlichen Weg mit großzügigen Treppenanlagen von Süden sowie von der Fugerstraße aus erschlossen.

4.4 Nutzung

Das gesamte Gebäude verfügt über eine Bruttogeschossfläche von ca. 55.400 m². Davon befinden sich 38.200 m² oberirdisch und 17.000 m² unterirdisch. Das Gebäude integriert unterschiedliche Nutzungen:

In den Untergeschossen befinden sich Stellplätze, Lagerflächen und Technikflächen für das Gebäude.

Im Erdgeschoss befindet sich im Westen ein Elektronikfachmarkt mit einer Gesamtfläche von ca. 3.700 qm und im Osten der Ladehof für die Ver- und Entsorgung des Fachmarktes, der Gewerbeflächen und des gesamten späteren Bildungscampus West. Im 1. Obergeschoss befindet sich eine Hochgarage mit Stellplätzen für die Gewerbenutzer und Flächen für Fahrradabstellplätze. Im 2. Obergeschoss befinden sich die Ersatzstandorte für die aus der Edisonstraße 3 verlagerten Gewerbenutzungen und zusätzliche Gewerbenutzungen. Vom 3. bis zum 5. Obergeschoss befinden sich flexible und nutzungsneutrale Büronutzungen, die in unterschiedlichen Mieteinheiten vermietet werden können.

4.5 Gestaltung

Das Gebäude besteht aus einem durchgehenden zweigeschossigen in Massivbauweise errichteten Sockel. Auf diesem durch Einschnitte gegliederten Sockel befinden sich vier Büro- und Gewerbegechosse in Holzbauweise mit einer kleinteiligen Holz-Glasfassade. Horizontale wie vertikale Gliederungen im Baukörper vermitteln optisch eine Kleinteiligkeit, welche das Gebäude in Bestand und Kontext integriert. Die horizontale Gliederung des Baukörpers erfolgt durch die Differenzierung zwischen dem eher geschlossenen Sockelgeschoss und den beiden transparenten Baukörpern mit einer Holz-Glasbauweise. Diese horizontale Gliederung wird durch eine Fuge im Bereich des Garagengeschosses im 1.Obergeschoss und ggf. noch im 2. Obergeschoss unterstützt.

Im Garagengeschoss im 1.Obergeschoss wird ein raumbildendes Vordach mit einer Fassadenbegrünung vorgesehen, welche zusätzlich als Vorbereich für die Eingänge in den Elektronikfachmarkt und die Bürogeschosse dient. Die vertikale Gliederung des Baukörpers erfolgt durch vier Einschnitte, die über alle Bürogeschosse bis auf den Sockel führen und sich im Dach als

gemeinschaftliche Dachgärten fortsetzen. Daraus entstehen vier solitäre Baukörper auf dem Dach. In den Einschnitten befinden sich Fassadenbegrünungen und Aufenthaltsbereiche für die Büronutzer.

4.6 Aussagen zur Verkehrskonzeption

Das Gebäude verfügt über zwei Tiefgaragen und ein Garagengeschoss im 1. Obergeschoss. Die Zu- und Ausfahrten in die Parkierungsebenen erfolgt von Westen von der Edisonstraße mit vier Fahrbahnen in das Gebäude. Mit dieser Zufahrt wird das gesamte Stadtquartier unterirdisch erschlossen. Eine zusätzliche Ausfahrt aus den Tiefgaragen zur Fügerstraße erfolgt im Nordosten des Gebäudes. An dieser Stelle soll zudem über einen in das Gebäude integrierten Ladehof nicht nur die Versorgung des dortigen Einzelhandels, sondern die des gesamten Bildungscampus West stattfinden.

Um eine negative Beeinflussung des Verkehrsflusses an der Fügerstraße zu vermeiden ist die Verwendung eines softwaregestützten Zulaufsystems vorgesehen. In diesem werden LKW-Lieferungen vorab angekündigt, um eine Vorhersehbarkeit und damit eine Vermeidung von Überschneidungen (Staurisiko durch gleichzeitige Anlieferung) zu vermeiden. Zukünftige Lieferungen am Bildungscampus müssen vorab angemeldet werden und erhalten dann einen Zeitslot zur Anlieferung. Als Rückfallebene ist zudem vorgesehen, bei erhöhtem Anlieferungsbedarf Fahrzeuge auf eine Pufferfläche in Campusnähe zu leiten. So werden dann Warensendungen zuerst an die Pufferfläche adressiert und später auf Abruf zum Ladehof gebracht.

Insgesamt verfügt das Gebäude über 535 Stellplätze. Die Hochgarage im 1. Obergeschoss mit 140 Stellplätzen dient der Parkplatzversorgung der Gewerbeflächen im 1. Obergeschoss. Die Tiefgarage im 1. Untergeschoss mit 190 Stellplätzen dient den Kunden des Elektronikfachmarktes. Die Tiefgarage im 2. Untergeschoss versorgt die Büronutzungen mit 205 Stellplätzen. Die Stellplatzvorgaben werden somit eingehalten. Ergänzend dazu sind ca. 185 Fahrradstellplätze vorgesehen. Im Erdgeschoss gibt es 6 Zugänge in die Bürobereiche, einen Zugang in den Elektronikfachmarkt und eine zusätzliche Gewerbefläche an der Südostecke. Die fußläufige Erschließung erfolgt im Süden über die Edisonstraße, die im Rahmen des Bildungscampus West zu einer zentralen Erschließungsachse des hip ausgebaut wird. Zusätzliche Fahrradstellplätze werden vorgesehen.

4.7 Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich	ca.	1,26	ha	100,0 %
Baugebietsfläche (Sondergebiet)	ca.	0,89	ha	70,6 %
Verkehrsfläche	ca.	0,37	ha	29,4 %
- davon öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,28	ha	
- davon private Verkehrsfläche	ca.	0,09	ha	

5 Begründung der einzelnen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet SO großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Um die Verlagerung großflächigen Einzelhandels in das Plangebiet zu ermöglichen wird ein Sondergebiet SO Großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die maximale Gesamtverkaufsfläche wird im Sondergebiet auf 7.000 m² beschränkt. Des Weiteren wird die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf max. 4.300 m² beschränkt. Außerdem werden sortimentspezifische maximale Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt, die sich i. W. an den Planungen für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 09B/33 orientieren. Dabei werden nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste des Märkte- und Zentrenkonzeptes ohne Einschränkung grundsätzlich zugelassen. Einzige Einschränkung ist die festgesetzte maximale Gesamtverkaufsfläche. Daneben werden für Sportartikel (500 m²) und für Heimtextilien (600 m²) ebenfalls maximale Verkaufsflächen festgesetzt.

Darüber hinaus wird eine Randsortimentsregelung für zentrenrelevante Sortimente in Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 150 m² festgelegt. Damit wird sichergestellt, dass die Möglichkeiten für nicht-zentrenrelevante Kernbetriebe zentrenrelevante Randsortimente anzubieten, sich auf einem deutlich untergeordneten Niveau bewegen und keine Rückwirkungen gegenüber der Innenstadt und sonstigen Lagen in der Stadt Heilbronn ausgelöst werden. Die Gesamtverkaufsfläche von max. 4.300 m² VK für zentrenrelevante Sortimente darf durch zentrenrelevante Randsortimente nicht-zentrenrelevanter Betriebe nicht überschritten werden.

Im Bereich Elektroartikel wird die Gesamtverkaufsfläche für Elektroartikel insgesamt (zentren- und nicht-zentrenrelevant) auf 3.800 m² beschränkt. Dabei wird jedoch ebenfalls eine Beschränkung zentrenrelevanter Elektroartikel auf 3.000 m² vorgenommen.

Im Einklang mit Bundesverwaltungsgerichtsentscheidungen vom 17.09.2019 (4 CN 8.18, BVerwGE 166, 378 Rn. 33 ff.) und vom 25.01.2022 (4 CN 5.20 – NVwZ 2022, 1057 Rn. 31) zur Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen werden die Verkaufsflächenfestsetzungen über Verhältniszahlen geregelt. Hierfür werden die maximalen Verkaufsflächen bezogen auf die jeweiligen Grundstücksflächen ermittelt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Grundstücke, die im Bebauungsplan als Sondergebietsfläche bzw. private Verkehrsfläche dargestellt sind, zu erwerben und zu einem Grundstück zu vereinigen:

Sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen (bezogen auf 9.836 m ² private Grundstücksfläche, maximale Verkaufsfläche 7.000 m ²)		
	Verkaufsflächenobergrenze in m ²	Verkaufsflächenobergrenze je 10 m ² privater Grundstücksfläche
Verkaufsfläche insgesamt (sortimentsunabhängig)	7.000	7,116

soweit sich aus den nachfolgenden Regelungen keine weitergehende Beschränkung ergibt.		
Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Märkte- und Zentrenkonzept	4.300	4,371
davon Sportartikel	500	0,508
davon Heimtextilien	600	0,610
davon Randsortimentsregelung	In Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind Randsortimente im Umfang von max. 10 % der Verkaufsfläche bzw. max. 150 m ² Verkaufsfläche zulässig.	
Elektroartikel insgesamt (unabhängig von der Zentrenrelevanz)	3.800	3,863
davon zentrenrelevante Elektroartikel	3.000	3,050

5.2 Maß und Überschreitungen beim Maß der baulichen Nutzung, Erhöhung des Maßes der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ), und der Höhe von baulichen Anlagen hinreichend bestimmt.

Der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs sieht eine differenzierte Gestaltung des hip-Areals mit unterschiedlichen Öffnungs- und Dichtegraden vor. Für das Plangebiet geht daraus eine bis zu 6-geschossige Bebauung entlang der städtischen Raumkante zur Fägerstraße hervor. Aufgrund der Nutzungsmischung im Gebäude entspricht dies einer maximalen Höhe von 29,50 m (inklusive sämtlicher Dachaufbauten). Die Hofbereiche sowie die zentrale Nord-Süd-Erschließungsachse zwischen den Hauptbaukörpern befinden sich auf dem zweigeschossigen Gebäudesockel auf einer Höhe von 9,5 m.

Die festgesetzte GRZ liegt mit 1,0 oberhalb der für ein Sondergebiet möglichen Überbauung (max. 0,8), was aus dem eng gefassten Geltungsbereich und einem späteren Grundstückszuschnitt resultiert, der nahezu ausschließlich das geplante Baufeld umfasst. Dies ermöglicht die städtebaulich erwünschte und der Urbanität angemessenen Ausnutzung des Baugrundstücks.

Die Festsetzung von Geschossflächenzahlen (GFZ) sieht der Bebauungsplan nicht vor, da die Höhen für baulichen Anlagen vorgegeben werden. Rechnerisch werden die regelmäßig zulässigen Obergrenzen für Geschossflächenzahlen, die nach § 17 BauNVO für Sondergebiete bei

2,4 liegen, jedoch überschritten. Durch die maximal 6-geschossige Bebauung sind Geschossflächenzahlen im SO von ca. 4,5 zu erwarten. Städtebaulich ist diese mehrgeschossige Bebauung erforderlich und gewünscht, da sie sowohl im Einklang mit der Prämisse der Innenentwicklung und dem flächensparenden Umgang mit Boden steht, als auch das am Leitbild der europäischen Stadt ausgerichtete Ziel bestärkt, im Quartier eine spürbare und dauerhafte Urbanität zu erzeugen.

Der Bebauungsplan 09B/33 achtet im Rahmen seiner Regelungen jedoch auch darauf, dass in Anbetracht der geplanten Dichte die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Das Wettbewerbsergebnis als städtebaulicher Rahmenplan zeigt auf, dass in Bezug auf das Gesamtquartier ein hoher Anteil an vielfältigen und hochwertigen Freiflächen vorhanden ist (Freiflächen im Quartierszentrum und vor allem in den Uferbereichen), welche in direkter Umgebung zu den urban verdichteten Räumen einen dauerhaften Ausgleich für Ökologie und Naherholung sicherstellen. Direkt im Plangebiet wird dies durch die begrünten Blockinnenbereiche umgesetzt.

Insgesamt tragen die getroffenen Festsetzungen somit zur urbanen Identität sowie zur Einbindung des künftigen Stadtteils in den gesamtstädtischen Kontext bei.

5.3 Höhenlage

Die bestehende Hochwasserlinie (HQ extrem) im Bereich des hip-Areals beträgt 155,96 m ü. NHN. Um die Hochwassersicherheit im Quartier weiterhin zu gewährleisten wird als Bezugspunkt für die Höhenlage eine Erdgeschossfußbodenhöhe von mindestens 156,00 m ü. NHN vorgegeben.

5.4 Dachaufbauten

Die zulässige Gebäudehöhe ist als maximale absolute Höhe definiert. Sie darf weder durch Treppenhäuser, noch durch technische Anlagen o.ä. überschritten werden.

5.5 Bauweise

Es ist vorgesehen im Sinne einer Blockrandbebauung auf den nördlichen, westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen bzw. direkt angrenzend, an durch die Öffentlichkeit nutzbare Freiflächen zu bauen. Entsprechend wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung festgesetzt.

5.6 Überbaubare Grundstücksgrenzen, Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Baulinien werden im Norden und Westen an den äußeren Gebäudekanten angeordnet, so dass die Bebauung direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließt und prägende Raumkanten fixiert werden. Die Baulinien gelten ab dem 2. Obergeschoss, so dass die darunterliegenden Bereiche bei Bedarf eingerückt werden können, um Fußgängern großzügigeren Raum zu bieten, oder um durch Fugen auf Höhe des 1. Obergeschosses eine horizontale Gliederung zu erzielen.

Um den Baukörper in den städtebaulichen Kontext zu integrieren geben die Festsetzungen ab dem 2. Obergeschoss eine vertikale Gliederung des Gebäudes durch Fassadeneinschnitte vor.

Baugrenzen werden im Süden, Osten und den Innenbereichen des Gebäudes festgesetzt, wo das städtebauliche Prinzip eine individuellere Anordnung und Erscheinung der Gebäudefassaden zulässt.

5.7 Tiefe der Abstandsflächen

Während im Norden, Süden und Westen auf den Grundstücksgrenzen und damit an öffentliche Verkehrsflächen gebaut werden kann, werden die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen im Osten in Nachbarschaft zur derzeitigen Nachbarbebauung unterschritten, bis deren aktuelle Nutzer ins Plangebiet umgezogen sind und das Nachbargebäude anschließend abgerissen werden kann.

Aufgrund der zeitlichen Befristung und des Gebäudeabstands von über 5,0 m, der im Brandfall die Anfahrbarkeit durch Löschfahrzeuge gewährleistet wird aus städtebaulichen Gründen eine abweichende Tiefe der Abstandsflächen von 5,0 m festgesetzt.

5.8 Stellplätze und Garagen

Eines der Planungsziele des Bildungscampus West ist die Schaffung eines durchmischten, autoreduzierten Stadtquartiers mit kurzen Wegen. Folglich sollen in den Baugebieten nahezu keine oberirdischen Stellplätze und Garagen entstehen, sondern die Parkkapazitäten durch Tiefgaragen unter den Baublöcken abgedeckt werden. Die Bauflächen bleiben damit bestmöglich der baulichen Hauptnutzung sowie einer guten Freiraum- und Aufenthaltsqualität vorbehalten.

Das Konzept innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sieht daher vor, sämtliche baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze innerhalb des Gebäudes durch Integration einer Tiefgarage und eines Parkdecks zu schaffen. Richtung Süden und Osten werden unterirdische Anschlüsse an die noch herzustellenden zukünftigen Baufelder vorgehalten.

Um die Zu- bzw. Abfahrten von Garagen städtebaulich zu optimieren, werden Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt sowie maximale Breiten vorgegeben.

6 Verkehr und Erschließung

6.1 Äußere Erschließung

Im Rahmen der Vertiefung der Planungen für die Anbindung des Plangebiets an das bestehende Straßennetz wurde vom Büro BIT Ingenieure AG aus Öhringen eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Es wurde das Verkehrsaufkommen der Parkierungsebenen im Geltungsbereich und des südlich davon im Bau befindlichen Parkhauses abgeschätzt und auf das umliegende Straßennetz verteilt. Die für die umliegenden Straßen zu verwendenden Verkehrszahlen wurden mit der Stadt Heilbronn abgestimmt. Die Verkehrsuntersuchung bildet damit die Grundlage für die anschließend durchgeführten schalltechnischen und lufthygienischen Untersuchungen.

Die übergeordnete Erschließung des Plangebiets wird durch die Edisonstraße erfolgen, welche über einen ausgebauten Knotenpunkt unmittelbar nordwestlich des Plangebiets von der Fügerstraße nach Süden abzweigt. Somit wird das geplante Gebäude an dessen südwestlicher Kante über eine Ein- und Ausfahrt erschlossen.

6.2 Innere Erschließung

Der Haupteingang des Gebäudes befindet sich im Süden. Ergänzend dazu sind im Erdgeschoss fünf weitere Eingänge im Norden, Süden und Westen vorgesehen. Über eine Treppenanlage und einen Aufzug wird die Fuge zwischen den beiden Hauptbaukörpern im Norden und Süden oberhalb des zweiten Obergeschosses erschlossen. Von dort aus sind die Innenhöfe fußläufig erreichbar. Über die Innenhöfe ist das Gebäude wiederum über sechs Zugänge zugänglich.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich direkt an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie nördlich des Europaplatzes und westlich der Karl-Nägele-Brücke in einer Entfernung von 200 bzw. 380 m. Möglichkeiten, wonach eine Buslinie direkt das hip-Areal und den Neckarbogen miteinander verknüpfen könnte, werden geprüft. Die nächstgelegene S-Bahnhaltestelle befindet sich am nordöstlich gelegenen Sölmertor in einer Entfernung von ca. 570 m. Der Hauptbahnhof befinden sich ca. 870 m Richtung Süden und ist über die Buslinie 12 oder fußläufig über den Europaplatz, die Bleichinselbrücke und die Buga-Brücke südlich des Neckarbogens zu erreichen.

6.4 Fuß- und Radwege

Entlang der Fügerstraße sowie im Westen an der Edisonstraße sind im Plangebiet getrennte Flächen für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Außerhalb des Geltungsbereichs führt das Radwegenetz über die Karl-Nägele-Brücke im Nordwesten, sowie über eine geplante Fußgängerbrücke im Südwesten und die Bleichinselbrücke im Süden zum Neckarbogen. Ebenfalls südwärts unter der Bleichinselbrücke hindurch wird das hip-Areal für den nichtmotorisierten Verkehr mit der Innenstadt verbunden. Im Süden und Osten grenzt das Plangebiet nahtlos an großflächige Fußgängerbereiche an.

6.5 Ruhender Verkehr

Vorgesehen sind zwei Tiefgaragenebenen und ein Garagengeschoss im 1. Obergeschoss. Die Zu- und Ausfahrten in die Parkierungsebenen erfolgt von Westen von der Edisonstraße mit vier Fahrbahnen in das Gebäude. Mit dieser Zufahrt wird das gesamte Stadtquartier unterirdisch erschlossen. Eine zusätzliche Ausfahrt aus den Tiefgaragen zu der Fügerstraße erfolgt im Osten des Gebäudes. Insgesamt verfügt das Gebäude über 535 Kfz- und 185 Fahrradstellplätze.

Die für die Ansiedlung des vorliegenden Geltungsbereichs benötigten Stellplätze werden damit vollumfänglich innerhalb des Gebäudes nachgewiesen.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Regenwassermanagement

Das Dachflächenwasser soll nicht unmittelbar in die Kanalisation fließen, sondern, dem Prinzip der Schwammstadt folgend, über Retentionsflächen und -dächer, darunterliegende Flächenspeicher und Zisternen zurückgehalten werden. Das Wasser der Zisternen wird in Trockenzeiten der Vegetation auf dem Gebäude zugeführt. Das darüber hinaus anfallende Dachflächenwasser soll anschließend zeitverzögert und getrennt vom Schmutzwasser in den Neckar geleitet werden (Trennsystem). Das vorgesehene System funktioniert im Verbund mit den umliegenden Flächen und geht somit weit über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans hinaus.

7.2 Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Plangebiet ist nahezu vollständig von öffentlichen Verkehrsflächen mit leistungsfähigen Ver- und Entsorgungsstrukturen umgeben. Alle notwendigen Leitungs- und Kabeltrassen verlaufen in unmittelbarer Nähe. Für die Neuordnung des hip-Areals ist insbesondere die Verlegung von Leitungen für Wasser, Gas und Abwasser sowie Strom- und Telekommunikationskabeln vorgesehen.

8 Natur und Landschaft, Artenschutz

8.1 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet (vgl. Abschnitt 3.4 der Begründung). Dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. In diesem Sinne wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, in der neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans auch die umliegenden Flächen des hip-Areal untersucht wurden. Zur Prüfung der Artenschutzbelange wurden diese hinsichtlich potenzieller Habitatstrukturen - mit Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vertreter artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie) – untersucht. Die nachfolgenden Erläuterungen beschränken sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans als maßgeblichen Faktor für die weitere Planung.

8.1.1 Gebietsbeschreibung

Das intensiv genutzte Plangebiet ist aufgrund seiner Nutzung als Straßenverkehrs- und geschotterte Parkplatzfläche weitgehend versiegelt und vegetationslos. Auf dem westlichen Flst.-Nr. 1658 befindet sich ein geschotterter und ein asphaltierter Parkplatz. Auf dem östlichen Flst.-Nr. 1658/2 liegt der Kundenparkplatz des benachbarten Einzelhandels.

Aus vorgenannten Gründen ist die naturschutzfachliche Bedeutung des Plangebietes sehr gering. Schutzgebiete oder schutzwürdige Biotope sind nicht vorhanden.

8.1.2 Ergebnisse der Vorprüfung

Im Plangebiet können Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder Vorkommen streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten aktuell weitgehend ausgeschlossen werden. Die geplante Bebauung bzw. Nutzungsänderung ist hier als artenschutzrechtlich unbedenklich einzustufen. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht ausgelöst, wenn Rodungsarbeiten im Winter außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen (1. Oktober bis 28. Februar).

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten, wie z. B. Schmetterlinge sind aufgrund der Lage des Eingriffsbereichs außerhalb des Verbreitungsgebietes der Arten, des Mangels geeigneter Habitats und Strukturen oder fehlender Nahrungspflanzen im Plangebiet auszuschließen. Gleiches gilt für Pflanzen des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie für streng geschützte, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten.

8.1.3 Fazit und Empfehlung

Im Plangebiet sind keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, wenn Rodungsarbeiten im Winter erfolgen. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind hier nicht erforderlich.

Eine insektenfreundliche Beleuchtung mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung, geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung und Abschaltung wird empfohlen. Ebenso der Verzicht auf großflächige Glasfronten sowie auf große, glatte Fassadenelemente und Fensterflächen.

Gemäß § 21a NatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan 09B/33 Heilbronn „Bildungscampus West“ setzt diverse Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB fest, um hiermit Eingriffe im Plangebiet zu vermeiden, zu minimieren bzw. unvermeidbare Eingriffe auszugleichen.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Speicherung bzw. zeitverzögerte Einleitung des Dachflächenwassers in das Kanalsystem, welches dem Neckar zugeführt wird (Prinzip Schwammstadt)
- Die fachgerechte Begrünung von Dach- und Terrassenflächen.
- Einsatz insektenschonender Beleuchtung.
- Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. zur Vermeidung des Verbotstatbestands von Fang, Verletzung oder Tötung von Vögeln.

- Maßnahmen zur Minderung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen.

8.3 Pflanzgebot

Zur grünplanerischen Gliederung des öffentlichen Raumes und aus stadtklimatischen Gründen wird ein Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zum Anpflanzen von Einzelbäumen festgesetzt.

9 Immissionsschutz

9.1 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die auf das Plangebiet einwirkenden bestehenden und geplanten Verkehrs- und Gewerbeimmissionen untersucht und beurteilt. Zudem wurden jene Schallimmissionen ermittelt, die durch die Planungen im Geltungsbereich auf die bestehende Bebauung im Umfeld einwirken.

Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005 sowie die TA Lärm mit den darin genannten Regelwerken und Richtlinien.

Das Bebauungsplangebiet 09B/33 „Bildungscampus West“ soll als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden. Da für Sondergebiete keine konkreten Orientierungs- und Immissionsrichtwerte existieren, wurde von der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes ausgegangen.

Ergebnisse

Einwirkungen des Straßenverkehrs auf das Plangebiet

Die Beurteilungspegel im Geltungsbereich betragen bis 72 dB(A) tags und bis 62 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im somit tags und nachts bis 7 dB(A) überschritten.

Gegenüber dem Straßenverkehr werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die sogenannte „Schwelle der Gesundheitsgefahr“ bei der verfassungsrechtliche Schutzanforderungen greifen, wird bei Dauerschallpegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzt. Tags und nachts werden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefahr im Bebauungsplangebiet erreicht bzw. überschritten.

Einwirkungen des Gewerbes auf das Plangebiet

Die Beurteilungspegel im Bebauungsplangebiet betragen bis 70 dB(A) tags und bis 60 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden im Gewerbegebiet tags bis 5 dB(A) überschritten und nachts eingehalten.

Gegenüber den gewerblichen Immissionen werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Einwirkungen des geplanten Gewerbes auf die Bestandsbebauung

An der bestehenden Bebauung im Umfeld des Bebauungsplangebietes werden Beurteilungspegel tags bis 62 dB(A) und nachts bis 53 dB(A) gemessen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete (tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A)) werden tags überall eingehalten und nachts bis 3 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen nachts beschränken sich allerdings auf die Gebäude Weipertstr. 41 sowie Edisonstr. 25. Da es sich bei den Gebäuden um reine Büronutzungen handelt entspricht der Schutzanspruch dem der Tageszeit. Das bedeutet der Immissionsrichtwert für tags kann auch nachts angesetzt werden und die Richtwerte werden somit eingehalten. Gleiches gilt bei der Spitzenpegelbetrachtung.

Für die Bestandsbebauung werden gegenüber den gewerblichen Immissionen keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

9.2 Schallschutzmaßnahmen

Im Plangebiet sind Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm notwendig. Aktiver Lärmschutz (Wände, Wälle) ist zwar grundsätzlich passiven Lärmschutzmaßnahmen vorzuziehen, lässt sich aus Platz- und städtebaulichen Gründen jedoch nicht umsetzen.

Als passiver Schallschutz sind an zukünftig geplanter Bebauung bauliche Maßnahmen wie nicht offenbare Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen sowie eine geeignete Grundrissgestaltung zu nennen. Dabei gilt, dass:

- weniger schutzbedürftige Räume, sich an den lärmbelasteten Seiten befinden sollten,
- schutzbedürftige Räume (Büroräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden sollten.
- Für den Geltungsbereich bedeutet das, dass bei Büronutzung an den Nord-, Ost- und Westfassaden des Gebäudekomplexes Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Aufgrund der sehr hohen Beurteilungspegel infolge sowohl des Verkehrslärms als auch des Gewerbelärms muss sichergestellt werden, dass gesunde Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Dementsprechend sollten Lüftungseinrichtungen für alle Büro-, und Besprechungsräume vorgesehen werden. Als Schallschutzmaßnahmen kommt ebenfalls eine vorgehängte Glasfassade o.Ä. in Betracht.

Die in der schalltechnischen Untersuchung berechneten Lärmpegelbereiche gehen von einer freien Schallausbreitung aus. Die schallabschirmende Wirkung der künftigen Gebäude östlich, westlich und südlich des Plangebietes ist dabei noch nicht berücksichtigt. Daher wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung für Ausnahmemöglichkeiten bei dauerhaft verringertem Außenlärmpegel aufgenommen.

10 Wasser- und Bodenschutz

10.1 Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet wurde im Zweiten Weltkrieg bombardiert. Mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern muss gerechnet werden. Unter dem Aktenzeichen HN-8351 verweist der Kampfmittelbeseitigungsdienst auf Grundlage einer multitemporalen Luftbilddauswertung auf Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

Um geeignete Überprüfungsmaßnahmen festzulegen wird empfohlen, mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Regierungspräsidium einen Termin für eine Ortsbesichtigung zu vereinbaren.

10.2 Altlasten

Im Plangebiet sind diverse Altlast- und Altlastverdachtsflächen bekannt, die sich aus Auffüllungen sowie der ehemaligen gewerblichen Nutzung des hip-Areals ergaben. Teile des Areals werden daher im Altlastenkataster der Stadt Heilbronn als „B-Fläche“ (Belassen – Entsorgungsrelevanz bei Aushubmaßnahmen) geführt. Weitere Informationen erteilt das Planungs- und Baurechtsamt, Abteilung Umwelt und Arbeitsschutz.

10.3 Hochwasserschutz

Der Gemeinderat der Stadt Heilbronn hat beschlossen, dass der Hochwasserschutz am Neckar auf ein zweihundertjähriges Hochwasserereignis auszubauen ist, wobei der Klimafaktor (k), der Versagensfall eines Wehrfeldes an der Wehranlage (n-1) sowie ein Freibordzuschlag (FB) von 70 cm zu berücksichtigen sind. Das angestrebte Schutzziel entspricht somit HQ200, k, n-1, 70 FB.

Im Altneckar ist im Bereich des Plangebiets bei einem HQ200, k, n-1, 70 FB mit einem rechnerischen Wasserstand einschl. des Freibordzuschlages von 155,56 m ü. NN zu rechnen. Dies entspricht dem Bemessungsereignis, eine absolute Hochwassersicherheit (Extremereignis) gibt es nicht. Für die Baugebiets- und Verkehrsflächen im Plangebiet ist eine (in Bezug auf das Bemessungsereignis) hochwassersichere Planungshöhe von mindestens 156,00 m ü. NHN vorgesehen, so dass sich alle Flächen im Plangebiet über dem Bemessungsereignis befinden.

11 Lufthygiene

Das Ingenieurbüro Rau aus Heilbronn wurde beauftragt, für den gesamten Bereich des hip-Areals auf Grundlage des Wettbewerbssiegers von 2022 Untersuchungen zur Lufthygiene durchzuführen. Aufgrund der Fortführung der Rahmenplanung wurde diese Gutachten im Dezember 2024 aktualisiert. Dabei wurde die voraussichtliche Immissionsbelastung durch die Luftschadstoffe NO₂, PM₁₀ und PM_{2.5} ermittelt.

NO₂-Immissionsbelastung

Die Immissionskonzentrationen für NO₂ in Beurteilungshöhe sind im Bereich der Fahrbahnen am höchsten und erreichen dort in der Fägerstraße und Weipertstraße im Jahresmittel 36-38 µg/m³. Sie nehmen mit zunehmender Entfernung von der Fahrbahn ab. Das Maximum des NO₂-Jahresmittels liegt bei 45 µg/m³ in Fassadennähe nordwestlich des Campus-Parkhauses. Hier überlagern sich die Straßen-Emissionen mit den im Parkhaus verursachten Emissionen, die über die geöffneten Fassadenflächen und die Einfahrt austreten. Dadurch kommt es im Nahfeld des Campus-Parkhauses zu Überschreitungen des Grenzwertes für das NO₂-Jahresmittel. Da dieser Bereich jedoch kein dauerhafter Aufenthaltsbereich ist und Menschen sich dort nur vorübergehend aufhalten, wird diese lokale Überschreitung aus gutachterlicher Sicht als nicht kritisch eingestuft.

Im Bereich der Fassaden der weiteren Gebäude im Untersuchungsgebiet wird der Grenzwert von 40 mg/m³ eingehalten.

Auf Grund des Niveaus der maximal berechneten Immissionskonzentrationen für das NO₂-Jahresmittel ist auch die Einhaltung des NO₂-Kurzzeitwertes sichergestellt.

PM₁₀-Immissionsbelastung

Die PM₁₀-Gesamtbelastung wurde 1,5 m über Grund ermittelt. Die höchsten Immissionskonzentrationen treten wegen der bodennahen Freisetzung auch bei PM₁₀ im Fahrbahnbereich der Straße auf und nehmen mit zunehmender Distanz ab. Die maximale bodennahe PM₁₀-Immissionskonzentration wird im Kreuzungsbereich der Fägerstraße und Weipertstraße erreicht und liegt bei 26-30 µg/m³.

Beurteilungsrelevant ist der gebäudenaher Bereich. Im Nahbereich der Gebäude liegen die PM₁₀-Jahresmittelwerte in Atemniveau vorwiegend in einem Bereich von 17-22 µg/m³. Lediglich an der nordwestlichen Fassade des Campus-Parkhauses ist ein PM₁₀-Jahresmittel von 22-26 µg/m³ zu erwarten. Diese im Vergleich zu den anderen Fassaden geringfügig erhöhte Immissionskonzentration resultiert aus den Emissionen, die durch den Verkehr im Parkhaus hervorgerufen werden und über die halboffenen Fassadenflächen austreten. Die PM₁₀-Gesamtbelastung, die in einer Höhe von 1,5 m über dem Erdboden in unmittelbarer Nähe zur Fassade auftritt, liegt deutlich unterhalb des Grenzwertes für das Jahresmittel von 40 µg/m³.

Auf Grund des Niveaus der maximal berechneten Immissionskonzentrationen für das PM₁₀-Jahresmittel ist auch die Einhaltung des PM₁₀-Kurzzeitwertes sichergestellt.

PM_{2.5}-Immissionsbelastung

Im gesamten Untersuchungsgebiet liegen die berechneten Zusatzbelastungen des untersuchten Luftschadstoffs PM_{2.5} nur geringfügig oberhalb des Hintergrundbelastungsniveaus. Die höchsten PM_{2.5}-Immissionskonzentrationen sind im Fahrbahnbereich der Weipertstraße und Fägerstraße zu verzeichnen mit einem maximalen Jahresmittel von 13-14 µg/m³ im Kreuzungsbereich beider Straßen. Mit zunehmender Distanz zum Fahrbahnbereich nimmt die PM_{2.5}-Immissionskonzentration relativ schnell ab.

Im Vergleich zum Hintergrundwert nur leicht erhöhte PM_{2.5}-Immissionskonzentrationen im Bereich von 11-12 µg/m³ im Jahresmittel reichen entlang der Fägerstraße bis an die Gebäudefronten heran.

Die von dem Campus-Parkhaus induzierten Emissionen bewirken ebenso lediglich eine geringfügige Steigerung des PM_{2.5}-Jahresmittelwertes im nordwestlichen Bereich des Campus-Parkhauses. In direkter Nähe zur Fassade erreicht die Maximalimmissionskonzentration etwa 12-13 µg/m³. Damit liegt die PM_{2.5} Belastung im gesamten Untersuchungsgebiet deutlich unter dem Grenzwert für das PM_{2.5}-Jahresmittel.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass hinsichtlich der Immissionssituation der Luftschadstoffe NO₂, PM₁₀ und PM_{2.5} keine Grenzwertüberschreitungen in dem betrachteten Gebiet zu erwarten sind.

12 Denkmalschutz

Im Plangebiet könnten archäologische Funde / Befunde auftreten. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis einschließlich des generellen Verweises auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmalen aufgenommen.

13 Örtliche Bauvorschriften

In den Bebauungsplan 09B/33 wurden örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO aufgenommen. Übergeordnetes Ziel dieser Regelungen ist es, im Plangebiet eine nachhaltige, gesunde Bauweise zu fördern und eine zweckdienliche Nutzung der Flächen sicherzustellen. Vor dieser städtebaulichen Bedeutung gibt der Bebauungsplan 09B/33 folgende Bauvorschriften vor:

- Die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen in Bezug auf die Verwendung von umweltschonenden Baumaterialien sowie die Vermeidung von störenden / beeinträchtigenden Materialien und Bauteilen.
- Die Regelung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung in Bezug auf Anbringungsort, Häufigkeit und Dimension sowie dem Ausschluss von störenden Werbeanlagen.
- Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke. Hierdurch wird die Durchgrünung, die gestalterische Einbindung in den Kontext des Hochbaus und des öffentlichen Raumes sowie die Verwendung von umweltverträglichen Baumaterialien gefördert.
- Die Regelung von Sende- und Empfangsanlagen in Bezug auf ihre Außenwirkung.

14 Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung / Projektentwicklung

Von den acht Flurstücken, die sich vollständig oder mit einem Teilstück innerhalb des Geltungsbereichs befinden, sind noch fünf Grundstücke im Eigentum der Stadt (Fl.-St. 1522/1, 1658/3, 1658/4 und 1658/7 – beide Edisonstraße, Fl.-St. 1657 – Fägerstraße). Diese, bisher teilweise als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzte Flurstücke, werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans in ein Sondergebiet „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ bzw. private Verkehrsflächen gemäß BauNVO umgewandelt und an den Vorhabenträger veräußert.

15 Einnahmen und Ausgaben

Einnahmen in noch zu ermittelnder Höhe werden durch den Verkauf der künftigen Baugrundstücke erzielt. Der Vorhabenträger beteiligt sich zudem an den Kosten für den bei der Stadt Heilbronn im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden Kosten gemäß „Neufassung der Kostenerstattung im Rahmen von Bauleitplanverfahren“, amtlich bekanntgemacht im Amtsblatt Heilbronn Nr. 25 des Jahres 2021.

gez.
i.V. Rundel