

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Bahnstadt "Campus II"
hier: Zustimmung zum
Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorlage

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Behandlung | Zustimmung zur Beschlussempfehlung | Handzeichen |
|-------------------------------------|----------------|------------|--|-------------|
| Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt | 26.11.2008 | N | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne | |
| Bauausschuss | 02.12.2008 | N | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne | |
| Gemeinderat | 18.12.2008 | Ö | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne | |

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat West- / Südstadt und der Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch für den im Abgrenzungsplan (Anlage 1) gekennzeichneten Bereich.

| Anlagen zur Drucksache: | |
|--------------------------------|--|
| Lfd. Nr. | Bezeichnung |
| A 1 | Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans |

I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

| Nummer/n: (Codierung) | + / - berührt: | Ziel/e: |
|--------------------------|-------------------|---|
| SL 5 | + | Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung |
| SL 6 | + | Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen |
| SL12 | + | Stärkere Funktionsmischung Begründung: Die Konversion der Bahnfläche ermöglicht es unversiegelte Freiflächen im Außenbereich zu sparen. Durch die Entwicklungsmaßnahme soll die Voraussetzung für eine Umsiedlung von gewerblicher Nutzung geschaffen werden. Ziel ist die Gewinnung von notwendigen Wohnbau-Erweiterungsflächen, in einem absehbaren Entwicklungszeitraum. Dabei können vorhandene Flächen effektiver genutzt, die Freiraumqualität verbessert und eine höhere Funktionsmischung erreicht werden. Ziel/e: |
| AB 7 | + | Innovative Unternehmen ansiedeln |
| AB 9 | + | Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten |
| AB 11 | + | Vereinbarkeit von beruflicher Tätigkeit mit Erziehungs- u. Pflegeaufgaben erleichtern Begründung: Im Stadtteil Bahnstadt wird eine Verbesserung beziehungsweise Weiterentwicklung von nachhaltigen Wohn- und Arbeitsverhältnissen angestrebt. Durch Funktionsmischung kann eine bessere Zuordnung von Arbeiten und Wohnen erreicht werden. Ziel/e: |
| UM 9 | + | Dem Trend zur Zersiedlung entgegensteuern Begründung: Durch die Umnutzung von Bahnbrachflächen wird die Innenentwicklung vorangetrieben und so einer Außenentwicklung entgegengesteuert. Ziel/e: |
| MO 1 | + | Umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr fördern Begründung: Durch die Nähe der Wohn-, Arbeitsplatz- und Dienstleistungsangebote zum Hauptbahnhof und zum Zentrum Heidelbergs, sowie durch Läden und soziale Infrastruktureinrichtungen im Siedlungsteil wird eine Verkehrsvermeidung gefördert. |

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine) bzw. Erläuterung hier einfügen.



II. Begründung:

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Weststadt im Bereich zwischen dem Czernyring, der zukünftigen Grünen Meile, der Speyerer Straße, der Rudolf-Diesel-Straße, dem zukünftigen Langen Anger und dem zukünftigen Gadamer Platz. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von circa 22,5 Hektar.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Bereich des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Bahnstadt. Ein Teilbereich des Technologieparks (Flurstücksnummern 6628/3 und 6628/4) liegt außerhalb des förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs. Um eine einheitliche Entwicklung zu gewährleisten wird dieser Teilbereich mit in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans einbezogen.

Der Bereich zwischen dem Langen Anger und dem Zollhofgarten ist bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Weststadt Bahnstadt „Zollhofgarten“ (Stand Aufstellungsbeschluss vom 28.04.2005) enthalten. Dieser Teilbereich wird aus dem Bebauungsplanverfahren Weststadt Bahnstadt „Zollhofgarten“ herausgenommen und zukünftig Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Bahnstadt „Campus II“ sein.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Am 30.01.2008 hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg die „Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Bahnstadt der Stadt Heidelberg“ beschlossen (Drucksache: 0311/2007/BV). Gemäß § 166 Absatz 1 Baugesetzbuch hat die Gemeinde für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen und alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen.

Durch den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch soll das Bebauungsplanverfahren förmlich eingeleitet werden. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans schaffen: Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat am 20.12.2007 die Fortschreibung der auf dem Entwurf von Trojan und Trojan beruhenden Rahmenplanung Bahnstadt, Stand September 2007 zugestimmt. (Drucksache 0393/2007/BV) Die Fortschreibung der Bahnstadt berücksichtigt Überlegungen, inwiefern Heidelberg durch die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen für Wissenschaft und Forschung als Wissenschaftsstandort gestärkt werden kann. Das Quartier mit dem Zollhofgarten soll als Campus ein Standort wissenschaftlicher Einrichtungen mit Wohnfunktion werden, in dessen Randbereichen auch Versorgungseinrichtungen integriert werden können.

Im Bebauungsplangebiet „Campus II“ liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne Bebauungsplan Weststadt „Rudolf-Diesel-Straße“ vom 26.06.1960 und Bebauungsplan Weststadt „Änderungen Güteramtsstraße (Kleine)“ vom 15.08.1975. Die Umsetzung des Rahmenplans ist mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen nicht möglich. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen müssen aufgegeben beziehungsweise verlagert werden, um die Planung umsetzen zu können. Die Eigentümer müssen gegebenenfalls angemessen entschädigt werden.

Der Bebauungsplan muss aufgestellt werden, um die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der oben genannten Planungen zu schaffen.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist der Plangeltungsbereich als gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Fläche für Wissenschaftliche Einrichtungen dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

4. Eigentumsverhältnisse und bestehende Nutzungen

Die Flächen befinden sich im Eigentum des privaten Großeigentümers EGH, weiteren privaten Eigentümern, der Bundesrepublik Deutschland und der Stadt Heidelberg. Die Grundstücke im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs werden derzeit noch durch verschiedene gewerbliche Nutzungen geprägt. So sind hier unter anderem ein Gartenfachmarkt, ein Holzhandel und ein Recyclingbetrieb angesiedelt. Weiterhin befinden sich das Deutsche Rote Kreuz im Bereich der Rudolf-Diesel-Straße und der Busverkehr RheinNeckar im Bereich der Güteramtsstraße / Ecke Rudolf-Diesel-Straße. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen müssen aufgegeben beziehungsweise verlagert werden, um die Planung umsetzen zu können. Um eine Umsetzung der Erschließungsstraßen im Sinne der Bahnstadt-Rahmenplanung erreichen zu können, tangiert der Bebauungsplan Flächen, die derzeit durch die US-Armee genutzt werden. Die restlichen Flächen des Plangeltungsbereiches (mit Ausnahme des bestehenden Technologieparks) betreffen Brachflächen und ehemalige Bahnflächen, die zur Zeit nicht für betriebliche Zwecke genutzt werden.

Derzeit befinden sich bereits fünf Biotechnologiefirmen auf dem rund 2,7 Hektar großen bestehenden Technologiepark.

5. Geplante Nutzungen

Die Nordseite des Plangebietes entlang der Grünen Meile soll die Einkaufsstraße des neuen Stadtteils werden. Die Grüne Meile hat ihren Arbeitstitel von der im gesamten Straßenbereich vorgesehenen Begrünung. Geplant ist eine dichte städtische Baustruktur im Wechsel von freistehenden Bürolofts mit Gebäudeblöcken. Im Erdgeschoss können Räume für Dienstleistungen oder Ladengeschäfte geschaffen werden.

Der Campus II soll der Ansiedlung von wissenschaftlichen Einrichtungen und campusaffiner Sonderwohnformen Raum bieten.

Im verkehrsfreien Binnenbereich soll der Zollhofgarten liegen - eine 13.000 Quadratmeter große öffentliche Grünanlage - die dem Quartier bei seiner Lage in der Mitte des Stadtteils eine sehr gute Arbeits-, Wohn- und Umfeldqualität geben kann.

An der Südseite des Quartiers entlang der Straße Am Langen Anger ist eine 4- bis 5-geschossige urbane Mischbebauung mit großen, begrünten Innenhöfen vorgesehen.

Südlich der Straße Am langen Anger schließen sich Flächen an, für welche unterschiedlichste Bauformen vorgesehen sind. Diese Bauformen wurden im Wettbewerb „Wohnen an der Promenade“ gefunden.

Bei der Entwicklung des Gebietes sind die künftigen Vorgaben des Wohnungsentwicklungsprogramms zu beachten.

6. Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt aus Richtung Süden über die Speyerer Straße und die Rudolf-Diesel-Straße. Aus Richtung Norden ist die Zufahrt über den Czernyring und die Güteramtstraße möglich. Für die innere Erschließung des Plangebietes ist in Verlängerung der Rudolf-Diesel-Straße eine neue Straße geplant („Am langen Anger“), die in der Folge dann bis zur Eppelheimer Straße geführt werden soll.

Des Weiteren wird das Plangebiet im Norden durch die Trasse der geplanten Grünen Meile begrenzt, die für die interne Erschließung der Bahnstadt sowohl im Bereich des MIV wie auch ÖPNV (Straßenbahn) wichtige Funktionen übernehmen soll. Im Westen erfolgt die Erschließung über die geplante Nord-Süd-Achse, die die Straßen Am langen Anger und Grüne Meile künftig mit der Eppelheimer Straße verbinden soll.

7. Erste Investoren

Die gemeinnützige Max-Jarecki-Stiftung ist an die Stadt herangetreten, Teile des Bahnstadgeländes von der EGH zu erwerben und im Areal des zukünftigen Campus II aufstrebenden Unternehmern in den Bereichen Lebenswissenschaften, Informations- und Kommunikationstechnologien sowie Energie- und Umwelttechnologien Raum für Forschung und Entwicklung zu geben. In einem ersten Schritt soll ein Gebäudekomplex für 20 bis 25 Millionen Euro mit 8.000 bis 10.000 Quadratmeter Nutzfläche entstehen. Weiterhin soll ein mehr als 30.000 Quadratmeter großes ABB-Forschungszentrum mit den Schwerpunkten Biotechnologie und Informationstechnologie im Bereich des Technologieparks entstehen.

8. Weiteres Vorgehen

Der neue Campus umfasst rund 22,5 Hektar für Wissenschaft und Wirtschaft im Zentrum der Stadt. Er bietet eine ideale Ergänzungsmöglichkeit für den bestehenden Standort des Technologieparks Heidelberg.

Der neue Campus soll ein internationaler Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort mit den Schwerpunkten der Lebens- und Biowissenschaften, Informations- und Kommunikationstechniken, Energie- und Umweltwissenschaft und –wirtschaft werden.

Begegnungen sind die Grundlage der sich im neuen Campus entwickelnden wissensbasierten Wirtschaft und Entwicklung. Der Campus bietet offene Begegnungsräume. Diese „Begegnungsqualität“ ist das entscheidende Kriterium für die Gestaltung öffentlicher Flächen auf dem Campus, für das Vorhandensein von Handel und Diensten und vor allem vom integrierten Angebot von Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Zu integrierende neue Wohnformen richten sich aus an international mobilen Wissenschaftlern, Fach- und Führungskräften der Wirtschaft.

Folgende Situation findet man heute am Campus:

Fünf Biotechnologiefirmen arbeiten auf rund 2,7 Hektar des zum neuen Campus gehörenden Technologieparks Heidelberg. Sie planen Investitionen in zweistelliger Millionenhöhe. Weitere Flächen stehen bereit für Projekte aus Wissenschaft und Wirtschaft.

Die Bauphasen I (westlich der Güteramtsstraße), II (östlich der Güteramtsstraße auf dem ehemaligen Schlachthofgelände) und III (entlang der zukünftigen Grünen Meile) sollen gemäß der städtebaulichen Rahmenplanung entwickelt werden. Mit der Bauphase I soll begonnen werden.

Zur Findung der baulichen Umsetzung der Campus Idee soll ein kooperatives Wettbewerbsverfahren vorbereitet werden. 10-15 Büros sollen an diesem Verfahren beteiligt werden. Der Wettbewerb wird unter Anwendung der Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe durchgeführt.

Auftakt für dieses Verfahren wird ein Kolloquium im November sein. Ziel ist es, die Aufgabenstellung für den Wettbewerb zu formulieren.

Nach der Vorlage der Aufgabenstellung wird die Auslobung vorbereitet. Hierbei ist von Bedeutung, Leitlinien für die Entwicklung des Campus zu erarbeiten und ein Gebäude auf einem ersten Grundstück in den Fassaden, der Kubatur, der Funktion, den Grundflächen et cetera zu entwickeln. Dabei ist eine Zusammenarbeit mit dem Eigentümer vorzusehen.

Die Ergebnisse des Wettbewerbs fließen in das Bebauungsplanverfahren ein.

9. Antrag

Es wird beantragt, der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Bahnstadt Campus II in den Abgrenzungen des Lageplans vom 17.10.2008 zuzustimmen.

gez.

Bernd Stadel