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

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan "Bahnstadt - Campus Am
Zollhofgarten"**

**Hier: Zustimmung zum Entwurf und
Beschluss über die öffentliche Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	18.01.2011	N	☐ ja ☐ nein ☐ ohne	
Gemeinderat	10.02.2011	Ö	☐ ja ☐ nein ☐ ohne	

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Planzeichnung zum Bebauungsplan
A 02	Begründung zum Bebauungsplanentwurf
A 03	umweltrelevante Stellungnahme des BUND, Schreiben vom 17.02.2009

A. 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
UM 9	+	Dem Trend der Zersiedlung entgegensteuern Begründung: Der Bebauungsplan dient der Erschließung einer bislang untergenutzten Fläche. Die Konversion der Bahnfläche ermöglicht es, unversiegelte Flächen im Außenbereich zu sparen, die Innenentwicklung voranzutreiben. Vorhandene Flächen im städtebaulichen Gefüge können effektiver genutzt werden, die Freiraumqualität kann verbessert werden.
AB 7		Ziel/e: Innovative Unternehmen ansiedeln
AB 9		Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten
SL 12		Stärkere Funktionsmischung Begründung: Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung eines urbanen Quartiers, das vorrangig der Ansiedlung wissenschaftsnaher Forschungsbetriebe dienen soll. Die für ein urbanes Quartier notwendige Multifunktionalität und Nutzungsmischung soll durch ein Angebot publikumsfrequenter gewerblicher, kultureller und gastronomischer Nutzungen sowie Wohnungen gewährleistet werden. Die Funktionsmischung dient durch die bessere Zuordnung von Wohnen und Arbeiten und die resultierende Verkehrsvermeidung einer nachhaltigen Entwicklung.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

Die Struktur des Campus Am Zollhofgarten wurde in dem im Jahr 2009 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb „Bahnstadt – Campus II“ gegenüber der in der Rahmenplanung 2007 dargestellten Form in Teilen verändert. Der Siegerentwurf der Arbeitsgemeinschaft Machleidt und Partner, Mola Winkel Müller Architekten und sinai Freiraumplanung und Projektsteuerung wurde am 29.07.2009 als Grundlage der weiteren Planung vom Gemeinderat bestätigt (Drucksache 0192/2009/BV). Der Verfasser des ersten Preises sollte mit der Masterplanung beauftragt werden, deren Ergebnisse als Fortschreibung der Rahmenplanung dienen werden. In der Folge wurde die Arbeitsgemeinschaft mit der Konkretisierung und Vertiefung des Wettbewerbsergebnisses in einem Masterplan beauftragt, der zwischenzeitlich vorliegt.

Große Teile des Campus werden von der Max-Jarecki-Heidelberg-Stiftung entwickelt. Mit einem bereits im Bau befindlichen Projekt auf dem Baufeld Z 3 hat die Bautätigkeit im Campus Am Zollhofgarten im Jahr 2010 begonnen. Vier Baufelder im südwestlichen Bereich des Campus befinden sich im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg und sollen zeitnah an Investoren veräußert werden. Die EGH befindet sich derzeit in Verhandlungen mit Interessenten.

Um im Geltungsbereich des Campus Am Zollhofgarten einerseits die zeitnahe Realisierung der Erschließung zu ermöglichen, andererseits bei der Entwicklung der einzelnen Baufelder auf bislang nicht absehbare Entwicklungen und spezielle Anforderungen flexibel reagieren zu können, sollen in einer ersten Offenlage lediglich die Verkehrsflächen auf der Grundlage der Masterplanung festgesetzt werden.

Das grundsätzliche inhaltliche und städtebauliche Konzept des Campus Am Zollhofgarten ist aus dem Masterplan entwickelt und wird in der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf beschrieben. Das inhaltliche Ziel der Entwicklung als Sondergebiet „Wissenschaftsgebiet“ ist somit fixiert, das städtebauliche Grundkonzept ist im Masterplan dargestellt. Auf die Vorhaben maßgeschneidertes, qualifiziertes Planungsrecht für die einzelnen Baufelder wird im weiteren Verfahren fortlaufend in erneuten Offenlegungen des Bebauungsplans geschaffen werden. So können detaillierte Festsetzungen zu den einzelnen Baufeldern in Abstimmung mit den Bauherren im Verfahren entwickelt werden. Durch dieses Vorgehen bleibt bis zum Zeitpunkt abgestimmter Planungen größtmöglicher Gestaltungsspielraum für innovative Nutzungs- und Architekturkonzepte. Auf spezielle Anforderungen kann im Laufe des weiteren Verfahrens reagiert werden.

Orientierungsrahmen bleibt der in der Begründung beschriebene und im Masterplan vorgesehene städtebauliche Gesamtkontext des Campus Am Zollhofgarten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 05.02. bis 20.02.2009 statt. Im Rahmen dieses Verfahrensschritts wurden zwei für die derzeitige Planung relevanten Informationen vorgebracht.

Der Eigentümer der Flurstücke 2966 und 2969 verweist auf die in der Planung fehlende Erschließung seiner Grundstücke. Es wird zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele eine Neuordnung der Grundstücke in diesem Bereich notwendig, die bestehenden Flurstücke sind mit der städtebaulichen Neuordnung nicht vereinbar.

Des Weiteren ist auf die Stellungnahme der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zu verweisen, die darauf hinweist, dass die derzeit den U.S.-Streitkräften zur ausschließlichen Benutzung überlassene Liegenschaft Czernyring 14 vor Beendigung der militärischen Nutzung nicht rechtswirksam überplant werden kann. Nach derzeitigem Sachstand wird die militärische Nutzung der betroffenen Flächen spätestens 2015 aufgegeben.

Der Vorlage ist die umweltrelevante Stellungnahme des BUND (Schreiben vom 17.02.2009) beigelegt, die insbesondere auf die Umsetzung der für die Bahnstadt formulierten Umweltziele zu Energie und Verkehr eingeht.

Der Bezirksbeirat Weststadt / Südstadt wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses beteiligt. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit wird von einer erneuten Beratung im Bezirksbeirat abgesehen.

gezeichnet

Bernd Stadel