

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 zur 1. Ergänzung des
Entwurfs 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	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der 1. Ergänzung des Entwurfs zum Bebauungsplan „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“ (Anlage 01 zur Drucksache) und der Entwurfsbegründung (Anlage 02 zur Drucksache) einschließlich den örtlichen Bauvorschriften zu und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Begründung zum Entwurf, Fassung vom 20.12.2010
A 02	Planzeichnung M 1:1000, Fassung vom 20.12.2010

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:	Ziele:
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	+	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:

Im Jahr 2009 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb zum Entwurf des Campus in der Bahnstadt durchgeführt. Der Wettbewerbsbeitrag der Arbeitsgemeinschaft Machleidt und Partner, Mola Winkelmüller Architekten und sinai Freiraumplanung und Projektsteuerung wurde am 29.07.2009 als Grundlage der weiteren Planung vom Gemeinderat bestätigt (Drucksache 0192/2009/BV). Gemäß Gemeinderatsbeschluss wurde die Arbeitsgemeinschaft mit der Konkretisierung und Vertiefung des Wettbewerbsergebnisses in einem Masterplan beauftragt.

Der Masterplan beschreibt das grundsätzliche inhaltliche und städtebauliche Konzept des Campus Am Zollhofgarten und dient als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Um im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Campus Am Zollhofgarten“ die zeitnahe Erschließung zu ermöglichen, wurden im Hauptverfahren erstmals lediglich die Verkehrsflächen festgesetzt. Die konkrete Entwicklung der einzelnen Baufelder ist bisher nicht abschließend absehbar. Gerade im Bereich der Forschung ist es jedoch erforderlich, auf Entwicklungen und spezielle Anforderungen der Betriebe flexibel reagieren zu können. Daher wurde im ersten Schritt auf weitere planungsrechtliche Festsetzungen verzichtet.

Zwischenzeitlich wurden für einzelne Baufelder konkrete Planungsvorhaben entwickelt, die den städtebaulichen Grundzügen des Masterplans entsprechen. Auf diese Vorhaben soll mit der vorliegenden Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs maßgeschneidertes, qualifiziertes Planungsrecht geschaffen werden.

Die in der 1. Ergänzung des Entwurfs getroffenen Festsetzungen sind aus dem Masterplan entwickelt, reagieren aber im Detail auf die konkreten Vorhaben. Die im Bebauungsplan Nr. 61.32.15.02.01 (in der Fassung vom 17.12.2010) getroffenen Festsetzungen haben weiterhin Gültigkeit und werden durch die neuen Festsetzungen ergänzt. Für die Baufelder SO 1, SO 2 und SO 3 werden differenzierte Festsetzungen getroffen.

In der Systematik der Baunutzungsverordnung entspricht der Campus einem Sonstigen Sondergebiet nach Paragraph 11 der Baunutzungsverordnung. Die Zweckbestimmung des Sondergebiets ist mit dem Begriff „Wissenschaftsgebiet“ bezeichnet. Aufgrund der in der Masterplanung vorgesehenen Nutzungsverteilung, die unter anderem auf unterschiedliche Nachbarschaften reagiert, wird das Gesamtgebiet in der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert. Repräsentativ für vorwiegende Labor- und Forschungsnutzungen ist das Teilbaugebiet SO 1, campusaffine Wohnnutzungen werden beispielhaft in den Teilbaugebieten SO 2 und SO 3 festgesetzt.

Weitere für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts notwendige Festsetzungen betreffen unter anderem das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen.

Des Weiteren werden mit der Ergänzung örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen, die der Umsetzung der im Masterplan entwickelten Konzeption einer „Corporate Identity“ des Campus dienen. Ziel ist es dabei, durch prägende Gestaltungsprinzipien und – motive den Campus mit verschiedenen Einzelarchitekturen als zusammenhängendes städtebauliches Ensemble wahrnehmbar werden lassen.

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