

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

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien
beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 14. Februar 2011

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	18.01.2011	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	10.02.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf zum Bebauungsplan Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten (Anlage 01 zur Drucksache) einschließlich der Begründung (Anlage 02 zur Drucksache) zu und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Offenlegung der umweltrelevanten Stellungnahme des BUND zum Thema Energie und Verkehr (Anlage 03 zur Drucksache).

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

Sitzung des Bauausschusses vom 18.01.2011

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 18.01.2011

3 **Bebauungsplan „Bahnstadt - Campus Am Zollhofgarten“** **Hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung** Beschlussvorlage 0005/2011/BV

Die Tagesordnungspunkte 3 und 3.1 nichtöffentlich werden gemeinsam beraten.

Pläne zu diesen Tagesordnungspunkten hängen aus.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt die Frage nach der Befangenheit. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Die an die Stadträte versandte Vorlage enthielt keinen Beschlussvorschlag. Der Text wird in der Sitzung verteilt. Die Beschlussempfehlung lautet wie folgt:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf zum Bebauungsplan Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten (Anlage 01 zur Drucksache) einschließlich der Begründung (Anlage 02 zur Drucksache) zu und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Offenlegung der umweltrelevanten Stellungnahme des BUND zum Thema Energie und Verkehr (Anlage 03 zur Drucksache).

Herr Rebel vom Stadtplanungsamt erläutert die Vorlage. Er geht insbesondere auf folgende Punkte ein:

- Das Gebiet soll als Sondergebiet „Wissenschaftsquartier“ ausgewiesen werden. In dem Sondergebiet sollen sich vorrangig wissenschaftsorientierte Betriebe, wie Forschungs- und Laborgebäude, sowie diesen Betrieben dienende Ergänzungsnutzungen ansiedeln. Dazu gehöre auch campusaffines Wohnen. Hierdurch solle ein Baugebiet entstehen, das einen eigenständigen Charakter besitzt und als Quartier die Funktionen Wohnen und Arbeiten, Kultur und Freizeit mit den Ansprüchen einer modernen Wissenschaftsgesellschaft räumlich vereinigt.
- Das Erschließungsgerüst ergebe sich aus der Rahmenplanung.
- Das Quartier Z3 sei bereits im Bau und die Erschließung sei zeitnah herzustellen.
- Um eine zeitnahe Erschließung und gleichzeitig individuelle Lösungen auf den Baufeldern zu ermöglichen, sei beschlossen worden, zunächst lediglich die Erschließung im Bebauungsplan festzusetzen und später im Rahmen von Ergänzungen für jedes Baufeld bauplanungsrechtliche Grundlagen zu schaffen. Dieses Vorgehen sei bereits mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abgestimmt. Die späteren Ergänzungen durchlaufen das übliche Verfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung, Vorstellung im Gemeinderat und so weiter.
- Unter Tagesordnungspunkt 3.1 werde die 1. Ergänzung behandelt, die sich auf 3 Baufelder bezieht. Die Bauherren seien mit der unter Tagesordnungspunkt 3.1 nichtöffentlich vorgestellten Ausbildung einer städtebaulich prägnanten Sockelzone einverstanden. Die beauftragten Architekten begrüßten eine corporate identity. Ebenso seien die Belange Dachbegrünung, unterirdisches Parken, Energiekonzept und so weiter bereits abgestimmt.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Frau Dr. Ziegler vom Beirat von Menschen mit Behinderungen, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Gund, Stadtrat Krczal, Stadträtin Spinnler

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Das vorgeschlagene Vorgehen, zunächst die Erschließung und in Ergänzungen die Quartiere planungsrechtlich festzulegen, wird positiv bewertet.
- Wird zeitgleich mit den ersten Wohnungen eine Buslinie eingerichtet werden?
- Ein großes Kompliment für die Planungen
- Trassenführung Straßenbahn erkennbar?
- Studentenwohnheim in der Bahnstadt?
- Welche Sicherheitsstufen werden die geplanten Labore haben? Gibt es ein Konzept?
- Wird auf die Herstellung barrierefreier Wohnungen hingewirkt?

Herr Rebel erklärt, dass es bisher lediglich Labore der Sicherheitsstufe 2 im Technologiepark gebe. Sollten zukünftig höhere Sicherheitsstufen notwendig werden, wäre im Einzelfall zu prüfen, ob das Vorhaben im jeweiligen Umfeld zulässig ist. Das Baunutzungskonzept werde dann ebenfalls im Bauausschuss besprochen. Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz schlägt vor, bereits im Vorfeld ein Konzept zu erarbeiten, welche Sicherheitsstufen die Stadt in welchem Teil der Bahnstadt zulassen wird. Er bittet darum, dem Bauausschuss aktuellere Schätzungen zur Anzahl der in der Bahnstadt entstehenden Arbeitsplätzen und Wohnungen vorzulegen.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel sagt zu, das Thema Sicherheitsstufen aufzunehmen und in einer der nächsten Sitzungen über die aktualisierten Prognosen zur Anzahl der zukünftigen Wohnungen / Anzahl der zukünftigen Bewohner zu berichten.

Herr Fehrer vom Amt für Baurecht und Denkmalschutz führt aus, dass es sich bei § 35 Landesbauordnung um eine Muss-Vorschrift handle, so dass bei einer fünfgeschossigen Bebauung davon auszugehen sei, dass $\frac{1}{4}$ der Wohnungen barrierefrei erreichbar und ausgebaut sein werde.

Herr Thewalt vom Amt für Verkehrsmanagement berichtet, dass die Verlängerung des Querbahnsteigs am Bahnhof barrierefrei hergestellt und ab Sommer 2011 nutzbar sein werde. Derzeit fänden Gespräche mit der Rhein-Neckar-Verkehr GMBH über eine Busanbindung statt. Er informiert darüber hinaus, dass zurzeit an den Planungen des Knotens Czernyring / Speyerer Straße gearbeitet werde.

Zur Trassenführung der Straßenbahn berichtet Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel, dass die Festlegung auf eine Trasse für 2011 vorgesehen sei. Diese könne flexibel auf den festgesetzten Verkehrsflächen erfolgen. Entsprechende Korridore seien im Bebauungsplan vorgesehen.

Herr Rebel ergänzt, dass die erste Ausbaustufe das Bebauungsplangebiet nicht tangiere. Der Trassenverlauf der zweiten Variante sei nicht voll umfänglich im Plangebiet enthalten. Für die Straßenbahn sei auf jeden Fall ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen.

Frau Spinnler erklärte zu Protokoll, dass ausdrücklich eine Strassenbahntrasse durch die Bahnstadt gewünscht werde. Die erforderlichen Flächen für die möglichen Varianten seien freizuhalten.

Zum Begriff „Studentenwohnheim“ erläutert Herr Rebel, dass hiermit kein Studentenwohnheim des Studentenwerks gemeint sei, sondern höherwertige Apartments für campusaffines Wohnen. Dies bedeute, dass das Wohnen in diesem Bereich nicht auf häusliche Dauer angelegt sei und auch geringere immissionsschutzrechtliche Abwehransprüche vorlägen.

Beschlussempfehlung des Bauausschusses:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf zum Bebauungsplan Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten (Anlage 01 zur Drucksache) einschließlich der Begründung (Anlage 02 zur Drucksache) zu und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Offenlegung der umweltrelevanten Stellungnahme des BUND zum Thema Energie und Verkehr (Anlage 03 zur Drucksache).

gezeichnet

Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 10.02.2011

Ergebnis: mehrheitlich beschlossen
Enthaltung 1

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 Winkelmüller 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