

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Amt für Liegenschaften

Beteiligung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Betreff:

**Bebauungsplan Campusgelände /
Zollhofgarten in der Bahnstadt; Sachstand
Zukunft halle02**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bauausschuss	20.03.2012	Ö	() ja () nein	
Kulturausschuss	22.03.2012	Ö	() ja () nein	
Haupt- und Finanzausschuss	28.03.2012	Ö	() ja () nein	
Gemeinderat	19.04.2012	Ö	() ja () nein	

Zusammenfassung der Information:

Der Bauausschuss, der Kulturausschuss, der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen die Information zum Bebauungsplan Campusgelände/ Zollhofgarten in der Bahnstadt und den Sachstand zur Zukunft der Hallen im Zollhofgarten sowie das weitere Vorgehen zur Kenntnis.

Begründung:

1. Ausgangssituation:

Im April 2002 wurde eine Lagerhalle des ehemaligen Heidelberger Güterbahnhofs als Platz für Kultur- und Musikveranstaltungen (halle02) eröffnet. Ursprünglich war es als zeitlich begrenztes Projekt geplant.

Die halle03 war als temporäre Ausweichlocation während der Ausstellung Körperwelten im Jahr 2009 gedacht und wird nun mit einem offenen, übersichtlichen Ein-Raum-Konzept für Clubevents weitergeführt. In einer weiteren Halle (halle00) finden seit 2011 regelmäßig Ausstellungen aus dem Bereich Streetart und moderne Kunst statt. Daran angeschlossen ist der Gastronomiebetrieb DER GARTEN. Die halle02 ist heute eine beliebte Nacht-Location mit vielfältigem Musikprogramm und Veranstaltungen (Auszug aus der Internetseite halle02).

Der Gemeinderat hat am 02.10.2010 der Vorlage Bahnstadt - Campus „Am Zollhofgarten“ Zustimmung zum Entwurf und Beschluss als Fortschreibung der Rahmenplanung und als Grundlage für die weiteren Planungen (0351/2010/BV) über die Konzeption und den Masterplan mit dem Nutzungskonzept - zugestimmt.

Den Güterhallen werden hier vielfältige gastronomische, kulturelle und soziale Zwecke zugeschrieben, mit dem Ziel eines vitalen Mittelpunkts des Campus.

Mit Vorlage 0335/2010/BV hat der Gemeinderat am 02.12.2010 dem Ankauf der Hallen und Nebengebäude zugestimmt.

Der Ankauf erfolgte zur Sicherung der kulturellen Nutzungen an diesem Standort.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Entscheidung zur Entstehung eines neuen Stadtteils mit Campus auch eine Weiterentwicklung dieser Location notwendig macht. Die Fortschritte des Campus, das Heranrücken der Wohnbebauung, die Veränderung des gesamten Gebietes vom Außenbereich/Gewerbebrache hin zum urbanen Wohnen und Arbeiten müssen sich auch in der Nutzung widerspiegeln und darauf reagieren. Bereits Mitte 2010 wurde diese Aufgabe mit den Betreibern thematisiert.

2. Planungsrecht – Stand des Bebauungsplanverfahrens:

Der Gemeinderat hat mit Antrag 0013/2012/AN die Verwaltung aufgefordert, über den Bebauungsplan Campusgelände/Zollhofgarten in der Bahnstadt zu berichten. Der Antrag bezieht sich konkret auf geplante Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für die halle02.

Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs „Bahnstadt – Campus am Zollhofgarten“ und dessen erste Fortschreibung wurden am 10.02.2011 vom Gemeinderat beschlossen. Neben festgesetzten Verkehrsflächen sind qualifizierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bislang nur für die Baufelder Z3 (SkyLabs), Z6 (Studentenwohnen) und Z7 (campusaffines Wohnen) enthalten. Der derzeitige Stand des Bebauungsplanentwurfs enthält noch keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für den Bereich des künftigen Zollhofgartens.

Der Campus wird als Sondergebiet „Wissenschaftsgebiet“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, da sich die Spezifik des Campuskonzepts wesentlich von den in den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführten Baugebieten unterscheidet.

Durch eine Gliederung des den gesamten Campus umfassenden Sondergebiets werden für die einzelnen Baufelder die zulässigen Nutzungen differenziert geregelt. Gemäß der Masterplanung „Campus Am Zollhofgarten“ werden auf den südlich der Hallen gelegenen Baufeldern Z 5 bis Z 7 Wohngebäude entstehen. Die Baufelder östlich (T 1), westlich (Z 1) und nördlich der Hallen (Z 2) sind Bestandteile der Optionsflächen der Max-Jarecki-Heidelberg-Foundation und werden der Unterbringung von Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen und ergänzenden Nutzungen dienen.

Sobald das Nutzungskonzept für die ehemaligen Güterhallen abgestimmt ist, kann der Bebauungsplanentwurf mit den entsprechenden Festsetzungen fortgeschrieben werden. Bei Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. Dafür ist als abwägungsrelevanter Belang auch die von der Halle ausgehende Lärmemission detailliert zu betrachten. Da im unmittelbaren Umfeld Gebäude entstehen, die auch dem Wohnen dienen, sind planungsrechtliche Einschränkungen zu den Lärmemissionen zwingend. Um unzumutbare Einwirkungen auf die Wohnnutzung zu vermeiden, sind die für Mischgebiete festgelegten Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 [60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts] einzuhalten.

3. Sachstand Zukunft halle02:

Der Gemeinderat hat mit Antrag 0014/2012/AN die Verwaltung aufgefordert, über den Sachstand zur Zukunft der halle02 zu berichten. Der Antrag bezieht sich auf die Fortführung und Bestandsicherung der Nutzung der halle02.

Nutzung nach dem 31.12.2012

Die Baugenehmigung ist aufgrund erheblicher baulicher Mängel, die Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit der Veranstaltungshallen haben, bis zum 31.12.2012 befristet und endet mit Zeitablauf. Für die weitere Nutzung der Hallen 00 bis 03 wurden zwischenzeitlich Verlängerungsanträge bis Ende 2013 vom Betreiber eingereicht (Eingangsdatum: 09.01.2012, Antragsbearbeitung läuft derzeit beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz sowie den beteiligten Fachämtern). Dieser Bauantrag **muss** die dem Gebiet „Bahnstadt“ und der Nutzung (z. B. Versammlungsstätte, Gastronomie, Lärmschutz) rechtlich festgelegten Bestimmungen erfüllen. Die Hallen entsprechen derzeit nicht den gesetzlichen Vorgaben der VStättVO (insbesondere Elektroinstallationen und Lüftungsanlagen sowie Brandschutz) und sind deswegen umfangreich nachzurüsten. Weiter sind für den Betrieb mit einer Veranstaltungshalle von 800 Personen 160 Stellplätze zur baurechtlichen Genehmigung nachzuweisen. Die Umsetzung der Campusplanung grenzt die Nutzung der bisherigen Stellplätze ein.

Eine Fortführung der Nutzung ist nur durch den Einsatz eines mindestens sechsstelligen Investitionsbetrags möglich. Eine nachhaltige Investition ist jedoch erst sinnvoll, wenn sich die baulichen Maßnahmen mittel- und langfristig auch im künftigen Konzept der halle02 wiederfinden. Ob durch eine Nachrüstung der Hallen baulich die notwendigen Schallwerte bei einer Konzernutzung erreichbar werden können, ist noch abschließend zu klären.

Zukunft halle02

Die Betreiber der halle02 haben für den gesamten Hallenkomplex eine Vision mit Nutzungsbausteinen Gastronomie/Kongress, Kultur, Subkultur/Szene, Veranstaltungen/Konzerte, Freizeit/Begegnung und Campusdienstleistungen vorgestellt (Anlage 1: Auszug aus dem Konzept).

Die geplanten Nutzungen sind grundsätzlich in diesem Bereich gewünscht.

Bei den Bereichen Veranstaltungen/Konzerte und Subkultur ist jedoch zu prüfen, in welcher Ausgestaltung diese Nutzungen mit der umliegenden Wohnbebauung tatsächlich vereinbar sind. Die unter Punkt 2 aufgeführten, gesetzlichen Lärmwerte müssen eingehalten werden. Bei den baulichen Anlagen ist zu prüfen, ob und wie möglichst geringe Schallemissionswerte erreicht werden können. Daneben muss der durch den Betrieb entstehende Lärm (Besucherverkehr, Zu- und Abfahren) mitgewertet werden.

Die Umsetzung der Baumaßnahmen soll durch die Stadt Heidelberg erfolgen. Der Betreiber möchte die Gebäude anmieten. Die Stadt Heidelberg hat hierfür eine marktgerechte Miete zu erheben, um die rechtlichen Vorgaben des Beihilfe- und Vergaberechts einhalten zu können.

4. Weiteres Verfahren:

Ziel des weiteren Verfahrens ist, ein verträgliches Konzept im Hinblick auf die neue Wohnnutzung zu erarbeiten und umzusetzen. Dem Amt für Liegenschaften als Eigentümer und Vermieter obliegt die Gesamtsteuerung.

Das Gebäudemanagement führt zur Optimierung eines nachhaltigen Konzepts Zukunft halle02 bereits intensive Gespräche mit den Betreibern. Eine belastbare Kostenermittlung wird erst nach Vorlage eines nachhaltigen Raumkonzepts möglich sein.

Das durch die Betreiber der halle02 vorgelegte Konzept Vision halle02 ist daher über eine genaue Betrachtung der durch die Nutzung ausgehenden gesetzlichen Lärmwerte zu untersuchen und zu bewerten. Hierzu beabsichtigt die Verwaltung unter Federführung des Amts für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie ein Lärmgutachten mit einer Machbarkeitsstudie in Auftrag zu geben. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie sollte neben der Prüfung des Konzeptes des jetzigen Betreibers auch die Erarbeitung eines verträglichen Konzepts erfolgen, welches die bauliche und räumliche Entwicklung des Zollhofgartens berücksichtigt.

Die Ergebnisse werden dem Gemeinderat umgehend mitgeteilt.

gezeichnet

Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Konzept