

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0520/2012/BV

Datum:
28.12.2012

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan
"Bahnstadt - Campus Am Zollhofgarten"
hier: Zustimmung zur 2. Ergänzung des Entwurfs und
Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 16. Juli 2013

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss bis 23.04.2013	15.01.2013	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	06.02.2013	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- *Der Gemeinderat stimmt der 2. Ergänzung des Entwurfs zum Bebauungsplan „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“ (Anlage 01 zur Drucksache) und der Entwurfsbegründung (Anlage 02 zur Drucksache) zu und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.*
- *Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 4a Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten Planinhalten abgegeben werden können.*

Sitzung des Bauausschusses vom 15.01.2013

Ergebnis der nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 15.01.2013

- 2** **Bebauungsplan „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“**
hier: Zustimmung zur 2. Ergänzung des Entwurfs und Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung
Beschlussvorlage 0520/2012/BV

Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt hängen aus.

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

Herr Czolbe vom Stadtplanungsamt erläutert nochmals das Verfahren und geht insbesondere auf die Teilbaugebiete SO 4, SO 5 und SO 6 sowie den Zollhofgarten ein.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadträtin Dr. Lorenz, Frau Dr. Ziegler vom Beirat von Menschen mit Behinderungen, Stadträtin Dr. Meißner, Stadtrat Lachenauer, Stadträtin Dr. Werner-Jensen

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Wie wird das Parken bei so vielen so kleinen Wohnungen geregelt?
- Ist an ein Altenpflegeheim beziehungsweise eine Seniorenresidenz in der Bahnstadt gedacht?
- In der Begründung (Anlage 02 zur Drucksache 0520/2012/BV) heißt es auf Seite 9, Ziffer 3.1.5: „Gastronomische Betriebe sind erwünschter Bestandteil der kulturellen Einrichtungen, sollen das Angebot ergänzen und können zur Belebung der Fläche beitragen. Sie sollen sich dabei der kulturellen Hauptnutzung unterordnen.“
Es wird bezweifelt, dass dies von der Stadt zu steuern sei.
Die Formulierung sei irreführend, da bereits heute Veranstaltungs- und Gastronomienutzungen überwiegen würden, die Hallen eher der Veranstaltungs- als der Kulturszene zuzurechnen seien.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erklärt, dass sich die Parkplätze wie überall in der Bahnstadt in Tiefgaragen befänden. Altenpflegeheime und Seniorenresidenzen seien in dem Campusgebiet nicht vorgesehen gewesen. Über solche Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplans „Bahnstadt – Zweiter Bauabschnitt westlich des Gadamerplatzes“ würden derzeit Gespräche geführt.

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, stellt dar, dass die Stadt kulturelle beziehungsweise gastronomische Nutzungen sowohl über Verträge mit den Betreibern der Hallen als auch über Flächenanteile in Bebauungsplänen steuern könne. Eine detaillierte Festlegung der Nutzungen über den Bebauungsplan sei zwar nicht möglich, jedoch sei die Stadt auch Eigentümerin der Gebäude und könne somit über die Gestaltung der Verträge Einfluss auf die Nutzungen nehmen. Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erklärt, dass die derzeitigen Nutzungen bei Zugrundelegung der im Entwurf vorgesehenen Festsetzungen genehmigungsfähig seien, was auch Herr Fehrer, Leiter des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz, bestätigt. Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel sagt jedoch eine Klarstellung der Formulierung zu, um Irritationen zu vermeiden.

Abstimmungsergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit 11:00:02 Stimmen

gezeichnet
Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 2

Sitzung des Gemeinderates vom 06.02.2013

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 06.02.2013

- 9 **Bebauungsplan „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“**
hier: Zustimmung zur 2. Ergänzung des Entwurfs und Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung
Beschlussvorlage 0520/2012/BV

Die Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Der Oberbürgermeister erklärt, dass in der Bauausschusssitzung vom 15.01.2013 auf eine irreführende Formulierung im Begründungstext zur Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf (Anlage 02 zur Drucksache 0520/2012/BV, Seite 9, Ziffer 3.1.5) hingewiesen worden sei. Die Verwaltung habe daraufhin die 1. Ergänzung zur Drucksache am 31.01.2013 versandt.

Die **textliche Änderung** gegenüber der Anlage 02 ist:

Teile der ehemaligen Güterhallen werden seit zehn Jahren für diverse Veranstaltungen genutzt. Darüber hinaus hat sich mit dem Betrieb einer Außengastronomie ein gastronomisches Angebot im Kontext der Hallennutzungen entwickelt.

Das Angebot an Freizeit- und Kultureinrichtungen, Veranstaltungs- und Ausstellungsräumen und gastronomischen Nutzungen leistet einen wesentlichen Beitrag zur urbanen Nutzungsmischung des Campus Am Zollhofgarten und soll mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche langfristig gesichert werden.

Die in Ziffer 3.1.5 geänderte Begründung nach § 9 (8) BauGB ist neue Anlage 04 der Beschlussvorlage Drucksache 0520/2012/BV.

Der Oberbürgermeister ruft den Beschlussvorschlag der Verwaltung **unter Hinweis auf die genannte Änderung** zur Abstimmung auf.

Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat stimmt der 2. Ergänzung des Entwurfs zum Bebauungsplan „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“ (Anlage 01 zur Drucksache) und der Entwurfsbegründung (Anlage 04 zur Drucksache) zu und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.

Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 4 a Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten Planinhalten abgegeben werden können.

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Änderungen
Enthaltung 2

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: Die Konversion der ehemaligen Bahnfläche ermöglicht es, unversiegelte Flächen im Außenbereich zu sparen und die Innenentwicklung voranzutreiben. Vorhandene, untergenutzte Flächen im städtebaulichen Gefüge können effektiv nachgenutzt werden. Ziel/e:
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 der planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines urbanen Quartiers, das vorrangig der Ansiedlung wissenschaftsnaher Forschungsbetriebe dienen soll. Die für ein urbanes Quartier notwendige Nutzungsmischung soll durch das Angebot gewerblicher, kultureller und gastronomischer Nutzungen sowie ein spezifisches Wohnungsangebot gewährleistet werden. Die Funktionsmischung dient durch die bessere räumliche 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 vom Gemeinderat als Drucksache 0004/2011/BV bestätigte Masterplan beschreibt das grundsätzliche inhaltliche und städtebauliche Konzept des Campus Am Zollhofgarten und dient als Grundlage für die detaillierte Planung von baufeldbezogenen Bau- und Nutzungskonzepten. Die Projektierung der einzelnen Vorhaben erfordert dabei insbesondere im Bereich der Forschung Flexibilität für bislang nicht absehbare Entwicklungen, damit auf spezielle Anforderungen der Betriebe reagiert werden kann.

Um im laufenden Bebauungsplanverfahren eine zügige Umsetzung von Bauvorhaben zu gewährleisten, wird auf Basis der konkreteren Planungen für einzelne Baufelder der Bebauungsplanentwurf fortlaufend ergänzt und für diese Vorhaben Planungsrecht geschaffen. Somit wird einerseits eine zügige Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme gesichert, andererseits kann im laufenden Verfahren auf noch nicht absehbare Entwicklungen reagiert werden. Der Gesetzgeber hat mit dem Paragraphen 33 Baugesetzbuch explizit diese Möglichkeit eröffnet, mit der unter bestimmten Voraussetzungen Vorhaben auch vor Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans genehmigt werden können.

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. Gemäß der in der Masterplanung vorgesehenen Nutzungsverteilung, die unter anderem auf unterschiedliche Nachbarschaften reagiert, wird das Gesamtgebiet in der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert.

Um im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Campus Am Zollhofgarten“ die zeitnahe Erschließung zu ermöglichen, wurden in einer ersten Offenlegung des Entwurfs lediglich die Verkehrsflächen festgesetzt. In diesem ersten Schritt wurde auf weitere Festsetzungen verzichtet. In einer ersten Ergänzung zum Entwurf wurden auf Grundlage bereits vorliegender Bau- und Nutzungskonzepte (für die in der Rahmenplanung als Z3, Z6 und Z7 bezeichneten Baufelder) Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und überbaubaren Grundstücksflächen für die Teilbaugebiete SO 1, SO 2 und SO 3 ergänzt. Zwischenzeitlich liegen für weitere Baufelder sowie den Zollhofgarten und die ehemaligen Güterhallen detaillierte Planungen vor.

Die zweite Ergänzung des Entwurfs enthält qualifizierte Festsetzungen für die Teilbaugebiete SO 4, SO 5 und SO 6, die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf und einer öffentlichen Grünfläche. Die in der zweiten Ergänzung des Entwurfs getroffenen Festsetzungen sind aus dem Masterplan entwickelt, reagieren aber im Detail auf die konkreten Baukonzepte. Die im Bebauungsplan Nr. 61.32.15.02.01 (in den Fassungen vom 17.12.2010 und 20.12.2010) getroffenen Festsetzungen haben weiterhin Gültigkeit und werden durch die neuen Festsetzungen ergänzt.

Die Planzeichnung differenziert zwischen einer Schwarz-Weiß-Darstellung für bereits in früheren Offenlagen ausgelegte Planfassungen und einer farbigen Darstellung für die neuen Planinhalte. In der erneuten Offenlage können Stellungnahmen nur zu den ergänzten Planinhalten abgegeben werden.

gezeichnet

Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Planzeichnung
A 02	Begründung zum Entwurf
A 03	1. Ergänzung zur Drucksache mit Datum vom 30.01.2013
A 04	Anlage zur Ergänzungsvorlage: Begründung zum Entwurf; Stand 30.01.2013