

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0131/2014/BV

Datum:
25.04.2014

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Masterplan „Bahnstadt - Campus Am Zollhofgarten“
hier: Änderung des Masterplans für die Baufelder
westlich der Einsteinstraße**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 10. Juni 2014

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	13.05.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	05.06.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Änderung des Masterplans „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“ für die Baufelder westlich der Einsteinstraße (Anlage 01 zur Drucksache) zu und beschließt die Fortschreibung des Masterplans (Anlage 02) als Grundlage für die weiteren Planungen.

Finanzielle Auswirkungen: Keine

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	0,00
Einnahmen:	0,00
Finanzierung:	0,00

Zusammenfassung der Begründung:

Die Änderung des Masterplans „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“ hat Anpassungen der westlich an die künftige Einsteinstraße grenzenden Baufelder zum Inhalt. Aus Gründen der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke und der Grundrissorganisation auf dem Baufeld T4 sollen die Festlegungen des Masterplans hinsichtlich überbaubarer Flächen und Höhenentwicklung geändert werden.

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.05.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.05.2014

8 **Masterplan „Bahnstadt – Campus am Zollhofgarten“ hier: Änderung des Masterplans für die Baufelder westlich der Einsteinstraße** Beschlussvorlage 0131/2014/BV

Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt hängen aus.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel eröffnet den Tagesordnungspunkt und erteilt Herrn Czolbe vom Stadtplanungsamt das Wort. Herr Czolbe erläutert anhand einer Präsentation die geplanten Änderungen für die Baufelder westlich der Einsteinstraße. Herr Czolbe führt aus, um eine Bebauung des Baufeldes T4 durch die Max-Jarecki-Heidelberg-Stiftung zu erleichtern, seien Anpassungen der festgelegten Höhen und überbaubaren Flächen notwendig.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadträtin Dr. Meißner, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadträtin Hommelhoff, Stadtrat Wetzels, Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Jakob

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Der Grünflächenwegfall, die Verkürzung des Straßenraums und die Höhenentwicklung seien kritisch zu sehen. Die städtebauliche Situation werde sich verschlechtern. Die Bahnstadt dürfe nicht einem Industriegebiet ähneln.
- Könne die notwendige Beleuchtung der geplanten Labore durch andere Maßnahmen gewährleistet werden?
- Die Verschmälerung der Einsteinstraße und die Erhöhung der Gebäude führten zu einer engen „Straßenschlucht“. Dies sei ein Gegensatz zu den sonst in der Bahnstadt vorhandenen Freiräumen. Sei ein Kompromiss mit dem Vorhabenträger möglich?
- Die geplante Erweiterung der Büro- und Laborflächen im Campus der Bahnstadt durch die Max-Jarecki-Heidelberg-Stiftung sei positiv. Diese Entwicklung sei zu unterstützen.
- Bei einer Straßenbreite von 15 Metern könne nicht von der Bildung einer „Straßenschlucht“ gesprochen werden. Die Darwinstraße habe die gleichen Maße.
- Es werde zukünftig die Eintragung der Straßennamen in den Plänen gewünscht.
- Auch nach der neuen Planung sei eine zweite Baumreihe möglich und sinnvoll.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erläutert, dass im Rahmen einer Masterplanung noch nicht alle Aspekte der späteren Bebauung berücksichtigt werden könnten, weil die konkreten Planungen noch nicht bekannt seien. Eine Anpassung sei deshalb nicht ungewöhnlich. Der Investor habe bereits deutlich gemacht, dass die Realisierung der Bebauung nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich sei. Hierzu gehöre auch die Einhaltung des geplanten Grundrisses und der geforderten Höhe. Bei einer Straßenbreite von 15 Metern könne nicht von einer „Straßenschlucht“ gesprochen werden.

Herr Czolbe ergänzt, dass der Abstand zwischen den zukünftigen Gebäuden der Einsteinstraße dem der Darwinstraße südlich von Skylabs entspräche. Die Änderungen hätten aus städtebaulicher Sicht zur Folge, dass die Einsteinstraße mit einem verengten Straßenraumprofil von 15,00 m als untergeordnete Sichtachse und nachgeordnete innere Erschließungsstraße des Campus wahrgenommen und die Max-Jarecki-Straße in ihrem Charakter als Haupteerschließungsachse gestärkt werde. Die Änderung des Planeintrags zur Höhenentwicklung ziele für den Hauptbaukörper auf eine Traufhöhe von maximal 22,00 m. Die Höhe dieses Geschosses sei mit den Festlegungen des bisherigen Masterplans vereinbar, wobei die Kubatur aus Gründen des Platzbedarfs für die für eine Labornutzung notwendigen technischen Anlagen vergrößert werden solle. Um eine funktionierende Grundrissorganisation für ein Laborgebäude zu ermöglichen, sei es notwendig, die Bauflucht des Gebäudes auf die Grundstücksgrenze zu legen und die gemäß Masterplan nicht bebaubare Vorzone in die überbaubare Fläche einzubeziehen. Dadurch werde es möglich, einen ausreichend großen Innenhof anzulegen, bei dessen Dimensionierung auch ausreichende Belichtungsverhältnisse für die Labore und Büros sichergestellt und die Schleppkurven anliefernder Fahrzeuge berücksichtigt würden.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 07:02:04 Stimmen

gezeichnet

Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 7 Nein 2 Enthaltung 4

Sitzung des Gemeinderates vom 05.06.2014

Ergebnis: beschlossen

Ja 18 Nein 9 Enthaltung 10

Begründung:

Anlass der Änderungen für einen Teilbereich des Masterplans

Nach Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbs „Campus II“ hat die Arbeitsgemeinschaft Machleidt + Partner, Mola Winkel Müller Architekten und sinai Freiraumplanung und Projektsteuerung eine Masterplanung für den Campus Am Zollhofgarten entwickelt, die als Drucksache 0004/2011/BV am 10.02.2011 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Seither dient der Masterplan als Grundlage für die Gespräche mit Investoren und Architekten und die Erarbeitung des Bebauungsplans.

Die Max-Jarecki-Heidelberg-Stiftung hat mit dem Projekt „Skylabs“ einen ersten Baustein des neuen Wissenschaftsgebiets entwickelt. Nach anfangs zögerlicher Mietnachfrage konnten im Jahr 2013 alle Flächen in diesem Gebäude vermietet werden. Aktuell findet der mietergebundene Ausbau statt. Zeitgleich wurde seitens bereits gewonnener Mieter und weiterer Interessenten großes Interesse an weiteren Büro- und Laborflächen im Campus der Bahnstadt signalisiert. Die Max-Jarecki-Heidelberg-Stiftung möchte diese Nachfrage kurzfristig bedienen und das Baufeld T4 entwickeln.

Bei der konkreteren Konzeptentwicklung für dieses Baufeld wurde jedoch festgestellt, dass einige Festlegungen des Masterplans eine Bebauung dieses Baufeldes wesentlich erschweren. Neben wirtschaftlichen Gründen spielen dabei die speziellen Anforderungen eines Laborgebäudes an Gebäudetiefen, Geschosshöhen, Belichtung und Anlieferung eine wesentliche Rolle.

Änderungen des Masterplans

Um eine Bebauung des Baufeldes T4 zu erleichtern, sind Anpassungen der festgelegten Höhen und überbaubaren Flächen notwendig, die nachfolgend dargestellt werden:

Höhenentwicklung

Der Masterplan trifft detaillierte Aussagen zu den Höhen der einzelnen Gebäude. Diese Festlegungen sollen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Gebäudenutzungen (Forschungsgebäude und campusaffine Wohngebäude), der Lage der Gebäude und der Bedeutung der Straßen im städtebaulichen Kontext eine verträgliche Höhenentwicklung sicherstellen.

Für das Baufeld T4 geht der beschlossene Masterplan von einer durchschnittlichen Traufhöhe von 17,50 m – 18,50 m aus. Nördlich des Baufeldes T4 sind die Gebäudehöhen auf 21,50 m – 22,50 m festgelegt und entsprechen damit der Höhe des zur Darwinstraße orientierten Gebäudeteils von „Skylabs“. Die Änderung des Planeintrags zur Höhenentwicklung zielt – in Angleichung zur Höhe der nördlich angrenzenden Gebäude des Baufeldes T1d – für den Hauptbaukörper auf eine Traufhöhe von maximal 22,00 m.

Zur städtebaulichen Akzentsetzung und Markierung der Sondersituation an der Schwetzingter Terrasse ist im beschlossenen Masterplan ein höherer Gebäudeteil vorgesehen. Dieser Hochpunkt fügt sich in die Abfolge von Hochpunkten entlang der Max-Jarecki-Straße ein, die die Bedeutung dieser Straße im Stadtgrundriss der Bahnstadt unterstreicht. Die vorliegende Planänderung greift dieses Motiv auf und bildet ein zur Schwetzingter Terrasse orientiertes (Technik-) Geschoss aus. Die Höhe dieses Geschosses ist mit den Festlegungen des bisherigen Masterplans vereinbar, wobei die Kubatur aus Gründen des Platzbedarfs für die für eine Labornutzung notwendigen technischen Anlagen vergrößert werden soll. Dieses Technikgeschoss schafft die angestrebte Betonung des Gebäudes an der Kopfsituation zur Schwetzingter Terrasse und integriert die Technik in die Architektur des Gebäudes. Entlang der Max-Jarecki-Straße und der künftigen Einsteinstraße weicht dieses Geschoss von der Traufkante des 22 m hohen Hauptbaukörpers zurück.

Versetzen der Bauflucht und Vergrößerung der überbaubaren Fläche

Der Masterplan sieht für die Einsteinstraße analog zur Max-Jarecki-Straße ein Straßenraumprofil von 18,50 m Breite vor. Dieses Profil setzt sich aus 15,00 m öffentlichem Raum und 3,50 m privater Vorzone zusammen.

Um eine funktionierende Grundrissorganisation für ein Laborgebäude zu ermöglichen, ist es notwendig, die Bauflucht des Gebäudes auf die Grundstücksgrenze zu legen und die gemäß Masterplan nicht bebaubare Vorzone in die überbaubare Fläche einzubeziehen. Dadurch wird es möglich, einen ausreichend großen Innenhof anzulegen, bei dessen Dimensionierung ausreichende Belichtungsverhältnisse für die Labore und Büros sichergestellt und die Schleppkurven anliefernder Fahrzeuge berücksichtigt werden müssen.

Der Abstand zwischen den zukünftigen Gebäuden der Einsteinstraße verringert sich dadurch auf 15,00 m Breite und wird durch die Änderungen der Darwinstraße südlich von Skylabs entsprechen.

Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen

Die Änderungen haben aus städtebaulicher Sicht zur Folge, dass die Einsteinstraße mit einem verengten Straßenraumprofil von 15,00 m als untergeordnete Sichtachse und nachgeordnete innere Erschließungsstraße des Campus wahrgenommen und die Max-Jarecki-Straße in ihrem Charakter als Haupteerschließungsachse gestärkt wird. Dies entspricht jedoch der grundsätzlichen Erschließungshierarchie des Masterplans.

Für ein ausreichendes Kronenwachstum der Bäume in der Einsteinstraße ist eine asymmetrische Aufteilung des Straßenquerschnitts mit nur einer Baumreihe auf der östlichen Straßenseite förderlich. Varianten zu einer optimierten Baumstellung müssen im Vorentwurf für die Einsteinstraße untersucht werden.

Zur konsequenten Weiterführung der Bauflucht und zur Gestaltung einer einheitlichen Raumbreite über die gesamte Länge der Einsteinstraße muss auch für die Baufelder T1b, T1c und T1d die Bauflucht um ca. 3,50 m nach Osten auf die Baufeldgrenzen verschoben werden.

Die Breite eines Straßenraumprofils steht in direktem Verhältnis zu der Höhe der angrenzenden Bebauung. Die Erhöhung des Hauptbaukörpers entlang der Newtonstraße auf eine maximale Höhe von 22,00 m ist vertretbar, da die Erhöhung entlang der Newtonstraße nur auf einer Fassadenlänge von circa 60,00 m erfolgt und der Höhe der nördlich angrenzenden Gebäudehöhen des Baufeldes T1d entspricht. Entlang der Einsteinstraße wird durch das Zurücksetzen des obersten (Technik-) Geschosses erreicht, dass die wahrnehmbare Traufhöhe dem Raumprofil der Darwinstraße entspricht.

In der Zusammenschau der Änderungen kann von einer Übereinstimmung mit den Zielen des Masterplans ausgegangen werden.

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 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
AB 7	+	Innovative Unternehmen ansiedeln

Begründung:
Die Änderungen des Masterplans zielen auf eine effektivere Ausnutzung der betroffenen Baugrundstücke und sind Grundlage für die Schaffung von Planungsgrundlagen für eine Bebauung, die die Anforderungen von Forschungseinrichtungen berücksichtigt.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet

Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Änderungen im Vergleich zur beschlossenen Fassung des Masterplans
02	Fortschreibung des Masterplans „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“