

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0210/2017/BV**

Datum:  
15.05.2017

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Bahnstadt – Bahnhofplatz Süd“,  
Einleitungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bahnstadt	28.06.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	04.07.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	25.07.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Bahnstadt und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt dem städtebaulichen Konzept von Büro Winking Froh Architekten (Anlage 01 zur Drucksache) und dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 02 zur Drucksache) zu und beschließt gemäß Paragraf 12 Absatz 2 Baugesetzbuch die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für den im Lageplan (Anlage 03 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Keine (Die Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens trägt der Vorhabenträger.)	
<b>Einnahmen:</b>	
Keine	
<b>Finanzierung:</b>	
Keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Nach dem Abschluss eines von der Gustav-Zech-Stiftung ausgelobten Architekturwettbewerbs hat die Gustav-Zech-Stiftung den Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des Entwurfs des Büros Winking Froh Architekten schaffen.

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Nach dem Abzug der US-Streitkräfte und dem Erwerb der Flächen südlich des Hauptbahnhofs durch die Stadt kann in den kommenden Jahren das fehlende Bindeglied zwischen dem sich zügig entwickelnden Stadtteil Bahnstadt und dem Hauptbahnhof realisiert werden. Mit dem Ensemble um den Bahnhofplatz Süd soll ein lebendiges Quartier entstehen, das diese Schnittstelle inszeniert und einen attraktiven Übergang in die Bahnstadt schafft. Da die Stadt das Ensemble nicht selbst entwickeln wird, ist der Verkauf der Grundstücke an einen Projektentwickler vorgesehen, der bereit und in der Lage ist, die in der Rahmenplanung vorgesehenen Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für diesen Bereich umzusetzen.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 06.10.2016 dem Abschluss eines Anhandgabe- und Optionsvertrags mit der Gustav Zech-Stiftung grundsätzlich zugestimmt (siehe Drucksache 0321/2016/BV). Der Vertrag sichert der Gustav-Zech-Stiftung für den Fall eines erfolgreich durchgeführten Architekturwettbewerbs einen Erwerb der Flächen südlich des Hauptbahnhofs zu. Das Plangebiet umfasst die Baufelder B1 und B2 der Rahmenplanung Bahnstadt sowie den zwischen den Baufeldern gelegenen Bahnhofplatz Süd. Der Vertrag wurde am 31.10.2016 beurkundet.

Die Auslobung des Wettbewerbs wurde im Einvernehmen mit der Stadt formuliert. Die wesentlichen Auslobungsinhalte wurden zudem in einer öffentlichen Veranstaltung mit der Bürgerschaft diskutiert und von dieser bestätigt.

Vereinbarungsgemäß hat die Gustav-Zech-Stiftung zwischenzeitlich einen Hochbaurealisierungswettbewerb mit elf eingeladenen Architekturbüros durchgeführt. Am 02.05.2017 beriet eine mit Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten sowie Vertretern der Stadt und der Ausloberin besetzte Jury die eingereichten Entwürfe und empfahl einstimmig die Arbeit des Büros Winking Froh Architekten aus Hamburg als Grundlage für die weitere Planung und Umsetzung. Der Wettbewerbsbeitrag ist als Anlage 01 zur Drucksache beigefügt.

### **2. Wettbewerbsergebnis**

Die Jury beurteilte den Wettbewerbsbeitrag wie folgt:

„Die Architekten schlagen als raumbildende städtebauliche Achse die gradlinige Fortführung des Querbahnsteigs in Form einer kolonnadenartigen zum Bahnhof führenden „Stadtloggia“ vor.

Die zweite städtebauliche Achse bildet die schräg verlaufende Anbindung an das Konferenzzentrum im Süden. Zwischen diesen beiden Raumkanten wird der neue Bahnhofplatz aufgespannt, der durch die Setzung des gut dimensionierten Hotelsolitärs am nördlichen Ende harmonisch gefasst ist. Die maßvoll vorgeschlagenen Erdgeschossnutzungen versprechen eine Belebung des neuen städtischen Raumes.

Das östliche Baufeld B2 wird in drei Einzelbaukörper geteilt und durch eine parallel zur Stadtloggia verlaufende zweite Erschließungsachse erschlossen. Dieses Überangebot an Erschließung, die Nutzbarkeit in Bezug auf die Gebäudetiefen und die spärliche natürliche Belichtung können nicht vollständig überzeugen und werden kontrovers diskutiert. Auch wären die Kubaturen der Gebäude in diesem Bereich zu überprüfen.

Im westlichen Baufeld entstehen durch eine dritte städtebauliche Achse, die auf den Platz am Wasserturm führt, zwei unterschiedlich große Blockränder. Der größere, für die Wohnfunktion gut dimensionierte westliche Blockrand schafft mit seiner Hoferschließung einen kommunikativen, aber gut geschützten, grünen Wohnhof. Dieser Baukörper ist im Erdgeschoss und an seiner Kopfseite zum Czernyring mit Gewerbe und Büronutzung durchsetzt, wäre aber ebenso als reine Wohnnutzung denkbar. Die durchaus wirtschaftliche Organisation der Dreispänner und die als Loggien formulierten privaten Freiräume erzeugen teils zu geringe Wohnungstiefen. Der kleinere am Bahnhofplatz gelegene Blockrand bietet platzbelebende Gewerbenutzung im Erdgeschoss und Büronutzung in den Obergeschossen.

Durch Fügen und Verdrehen des Büroblocks und des Hotelsolitärs entsteht an der nördlichen Kante als Balkon zur Bahnseite der „Brückenplatz“, der einen gut dimensionierten, intimen Auftaktplatz zum Wohnen und den möglichen Anschluss an die Fahrradbrücke bildet.

Die vorgeschlagene ruhige Fassadengestaltung bindet das Quartier durch einfache Fassadenvariationen in den Einzelgebäuden bewusst als Einheit zusammen und schafft so eine eigene Identität.

Die Radabstellplätze im ersten Untergeschoss werden über eine Rampe am südöstlichen Platzrand erreicht, die in Höhe der Achse Fußgängerquerung zur Straßenbahnhaltestelle Czernyring liegt. Aufgrund der fehlenden Querung für Radfahrer an dieser Stelle wird die Lage kritisch gesehen. Die Anordnung der Fahrrad-Abstellanlage ermöglicht eine Durchwegung bis zum bahnparallelen Max-Planck-Ring. Ein direkter Anschluss an die Straße ist jedoch nicht erkennbar, wäre aber wünschenswert.

Die Tiefgarage ist hinsichtlich Ver- und Entsorgungsfunktionen noch zu optimieren.

Der Wohnungsmix ist ausreichend erfüllt, wobei die Gesamt-Bruttogeschossfläche unter dem Durchschnitt liegt. Die Achsmaße des Hotels müssen gegebenenfalls in Anpassung an das spätere Betreiberkonzept überarbeitet werden. Die Dimensionierung der Gewerbeeinheiten ist überzeugend, allerdings wäre eine größere lichte Höhe in den Erdgeschossen wünschenswert. Auch fehlen Lobby-Bereiche für die Büronutzungen.

Insgesamt handelt es sich um eine Arbeit mit hervorragenden städtebaulichen Setzungen, die auch in Baukörperkonfiguration und Architektursprache überzeugt.“

Die Arbeit bietet somit eine solide Grundlage für die vertiefenden Planungsschritte, in denen die Optimierungspotenziale ausgeschöpft werden können.

Neben dem hochbaulichen Teil des Wettbewerbs waren erste Ideen für die Gestaltung der Freiräume von den Verfassern gefordert. Das Büro Pola Landschaftsarchitekten aus Berlin hat das Büro Winking Froh Architekten diesbezüglich als Fachplaner unterstützt. Aufgrund der besonderen Situation soll jedoch im Auftrag der Stadt noch in einem nachfolgenden Verfahren ein qualifiziertes Platzgestaltungskonzept entwickelt werden.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Das erforderliche Planungsrecht für die Realisierung soll über ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren geschaffen werden. Diese Sonderform des Bebauungsplans findet Anwendung, wenn für ein konkretes Vorhaben „maßgeschneidertes“ Planungsrecht geschaffen werden soll. Bestandteil des Bebauungsplans wird dabei ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der das Vorhaben detailliert darstellt und zu dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Mit Schreiben vom 10.05.2017 beantragt die Gustav-Zech-Stiftung die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens (siehe Anlage 02 zur Drucksache).

Gemäß Paragraph 12 Absatz 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Es handelt sich hierbei um eine verfahrensrechtliche Sonderregelung, die der besonderen Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privatem Rechnung trägt. Die Zustimmung der Gemeinde zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens verschafft dem Vorhabenträger Klarheit über das weitere Verhalten der Gemeinde; er ist damit in der Lage, seine Planungen weiter zu vertiefen und zu konkretisieren. Ein einklagbarer Rechtsanspruch auf Durchführung eines Planverfahrens besteht nicht.

Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans verursacht für die Stadt keine Kosten. Die Kostenübernahme durch den Investor wird in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt.

Gemäß den Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg führte der Vorhabenträger am 02.06.2017 eine Veranstaltung durch, in der das Wettbewerbsergebnis vorgestellt und mit circa 40 Bürgerinnen und Bürgern diskutiert wurde. Für die Dauer einer Woche waren die Wettbewerbsbeiträge zudem ab dem 29.05.2017 im Foyer des „Dezernats 16“ öffentlich ausgestellt.

Die weitere Vorgehensweise hinsichtlich des Grundstücksverkaufs für die Entwicklung der Baufelder B1 und B2 ist im Anhandgabe- und Optionsvertrag mit der Gustav-Zech-Stiftung geregelt (siehe Drucksache 0321/2016/BV). Auf Grundlage der Bestätigung des Wettbewerbsergebnisses durch den Gemeinderat und des Beschlusses zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt die Ermittlung des Grundstückskaufpreises durch ein Verkehrsgutachten eines vereidigten Gutachters, auf den sich beide Parteien einvernehmlich einigen. Die Verwaltung wird in Abstimmung mit der Gustav-Zech-Stiftung alle hierfür erforderlichen Schritte in die Wege leiten. Der Gemeinderat wird in einer gesonderten Beschlussvorlage über den Grundstücksverkauf abstimmen können.

## **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird im Verfahren beteiligt.

## **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 11		Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern
SL 12	+	Stärkere Funktionsmischung
SL 13		Dichtere Bauformen
		<b>Begründung:</b>

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines dichten, Nutzungsgemischten Ensembles um den künftigen Bahnhofplatz Süd.

**Ziel/e:**

MO 7 + „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern

**Begründung:**

Mit der baulichen Entwicklung des Ensembles wird ein direkter und barrierefreier Zugang zum Querbahnsteig des Hauptbahnhofs geschaffen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Städtebauliches Konzept (Entwurf: Winking Froh Architekten)
02	Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Verfahrens
03	Lageplan mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans