

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0210/2017/BV

Datum:
15.05.2017

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnstadt – Bahnhofplatz Süd“, Einleitungsbeschluss

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 27. Juli 2017

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:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Keine (Die Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens trägt der Vorhabenträger.)	
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
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.

Sitzung des Bezirksbeirates Bahnstadt vom 28.06.2017

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 04.07.2017

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 04.07.2017

11 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnstadt – Bahnhofplatz Süd“ Einleitungsbeschluss** Beschlussvorlage 0210/2017/BV

Herr Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und stellt die Frage nach Befangenheit. Es meldet sich keines der Mitglieder befangen.

Herr Erster Bürgermeister Odszuck erläutert den wesentlichen Inhalt der Beschlussvorlage und erklärt, dass die GAL-Fraktion einen Sachantrag, mit dem Ziel, den Platz vor der Südseite des Hauptbahnhofes „Europaplatz“ zu benennen angekündigt habe.

Stadtrat Grasser schlägt vor, den Antrag nicht im Bau- und Umweltausschuss, sondern im nächsten Haupt- und Finanzausschuss am 12.07.2017 einzubringen, dort stehe unter TOP 25 die Beschlussvorlage 0218/2017/BV „Benennung des Bahnhofplatzes Süd“ auf der Tagesordnung. Die Vorschläge zur Namensbenennung sollten der für die Namensnennung zuständigen Kommission zugeleitet werden. Die Mitglieder stimmen dem zu.

Stadtrat Mumm erklärt für die GAL-Fraktion, der angekündigte Sachantrag werde nun nicht im Bau- und Umweltausschuss gestellt, vielmehr solle der Sachantrag der Beschlussvorlage 0218/2017/BV zugeordnet und im Haupt- und Finanzausschuss am 12.07.2017 eingebracht werden.

Stadtrat Weiler-Lorenz fragt, ob dies ein Thema für einen Gestaltungsbeirat sei. Herr Erster Bürgermeister Odszuck erläutert, dass Gestaltungsbeiräte nicht einbezogen würden, wenn es einen Wettbewerb gebe. Es gäbe aber zum Beispiel die Möglichkeit, ein Mitglied des Gestaltungsbeirates in das Preisgericht zu berufen.

Stadtrat Wetzel bemängelt, dass auf dem sehr großen Bahnhofsvorplatz kein einziger Baum vorgesehen sei. Auch wenn die Fläche auf einer Tiefgarage läge, gäbe es hierzu doch sicher technische Möglichkeiten.

Herr Erster Bürgermeister Odszuck stellt den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung:

Beschlussempfehlung des Gremiums:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt 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 Paragraph 12 Absatz 2 Baugesetzbuch die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für den im Lageplan (Anlage 03 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 08:04:00 Stimmen

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 08 Nein 04 Enthaltung 00

Sitzung des Gemeinderates vom 25.07.2017

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 25.07.2017:

- 11 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnstadt – Bahnhofplatz Süd“
Einleitungsbeschluss**
Beschlussvorlage 0210/2017/BV

Auf Nachfrage von Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner wird keine Befangenheit angezeigt.

Als Tischvorlage wird ein **Antrag** der Fraktion Bündnis90/Die Grünen verteilt (Anlage 5 zur Drucksache 0210/2017/BV)

Die Ausloberin soll im weiteren Verfahren prüfen, wie der Platz vor der Südseite des Hauptbahnhofes mit Bäumen (keine Plastikkübel) bepflanzt und mit Grünflächen versehen werden kann.

der vom Oberbürgermeister zur Abstimmung gestellt wird.

Abstimmungsergebnis: mit 26 : 21 : 1 Stimmen beschlossen

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die somit ergänzte Beschlussempfehlung der Verwaltung zur Abstimmung (Ergänzung fett dargestellt):

Beschluss des Gemeinderates:

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.

Die Ausloberin soll im weiteren Verfahren prüfen, wie der Platz vor der Südseite des Hauptbahnhofes mit Bäumen (keine Plastikkübel) bepflanzt und mit Grünflächen versehen werden kann.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: mehrheitlich beschlossen mit Ergänzung
Enthaltung 2

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

- MO 7 + **Ziel/e:**
„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
04	Sachantrag der Fraktionsgemeinschaft GAL vom 03.07.2017
05	Sachantrag der Fraktion B'90/Die Grünen vom 25.07.2017 (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 25.07.2017)