Stadt
Heidelberg

Drucksache:
0335/2019/BV

Datum:
25.10.2019

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

Bebauungsplan "Bahnstadt, Campus Am Zollhofgarten"
hier: Beschluss zur Offenlage

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	26.11.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	17.12.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

- *Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“ und die darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.10.2019.*
- *Der Gemeinderat billigt die Begründung zum Bebauungsplanentwurf und den beigefügten Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom 17.10.2019.*
- *Der Gemeinderat beschließt gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen gemäß der nachfolgenden Tabelle:*

Schutzgut	**Thematischer Bezug**
Tiere	Lichtimmissionen, Nistgelegenheiten, Jagdreviere (Vögel, Insekten, Reptilien, Fledermäuse)
Pflanzen	Gestaltung der Grünflächen, Verwendung heimischer Pflanzen, Neu- und Ersatzpflanzungen, Fassaden- und Dachflächenbegrünung
Boden	Geotechnik, Altlasten, Versiegelung, Kampfmittel
Wasser	Wasserschutzgebiet, Niederschlagswasserrückhaltung, Versickerung, Entwässerung
Biologische Vielfalt	Ausgleichsmaßnahmen, Arten- und Biotopschutz
Mensch	Schallschutz (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Anlagenlärm)
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutz
Klima, natürliche Ressourcen	Erneuerbare Energien, Solarenergie, Kleinwindanlagen, Fernwärme, Fernkälte

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

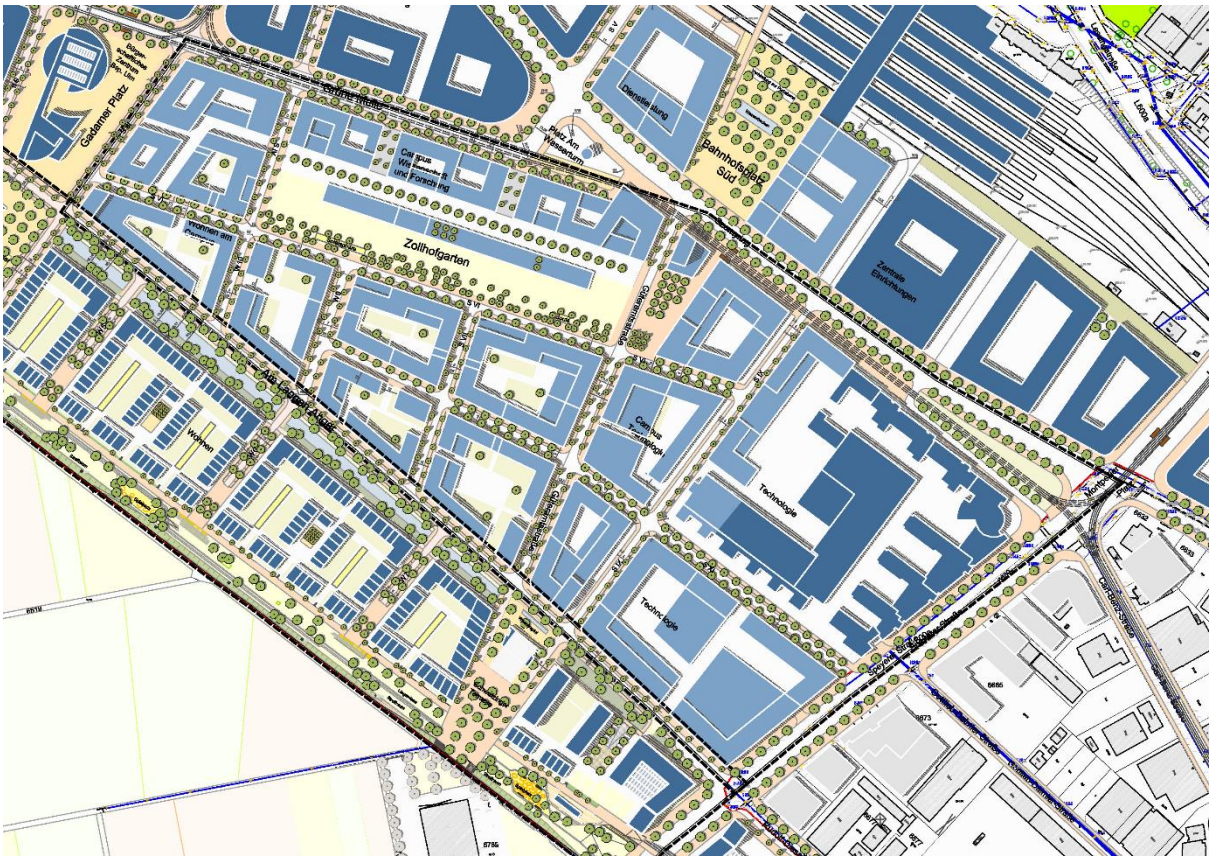
Der bisherige Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“ wurde durch die Planung des Konferenzzentrums ergänzt und mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorabgestimmt. Mit Zustimmung des Gemeinderates soll nunmehr die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

Begründung:

1. Anlass, Ziele und bisherige Entwicklung

Die Stadt Heidelberg will als Stadt mit exzellenten Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen mit dem Campus Am Zollhofgarten einen weiteren Standort für wissenschaftliche und wissenschaftsnahe Unternehmen und Firmen schaffen. Dabei sollen diese Bestandteile eines lebendigen, in die Stadtstruktur integrierten Quartiers sein und durch die Mischung mit ergänzenden Nutzungen wie speziellen Wohnformen, Kultur, Gastronomie und Freizeit die Ansiedlung kreativer Milieus fördern.

Im Jahr 2009 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, der zum Ziel hatte, die Idee eines in die Stadt integrierten, nutzungsgemischten Wissenschaftsquartiers stadträumlich und baulich zu konkretisieren. Der auf Basis des prämierten Wettbewerbsentwurfs entwickelte Masterplan ist Grundlage für alle vertiefenden Freiraum- und Hochbauplanungen.

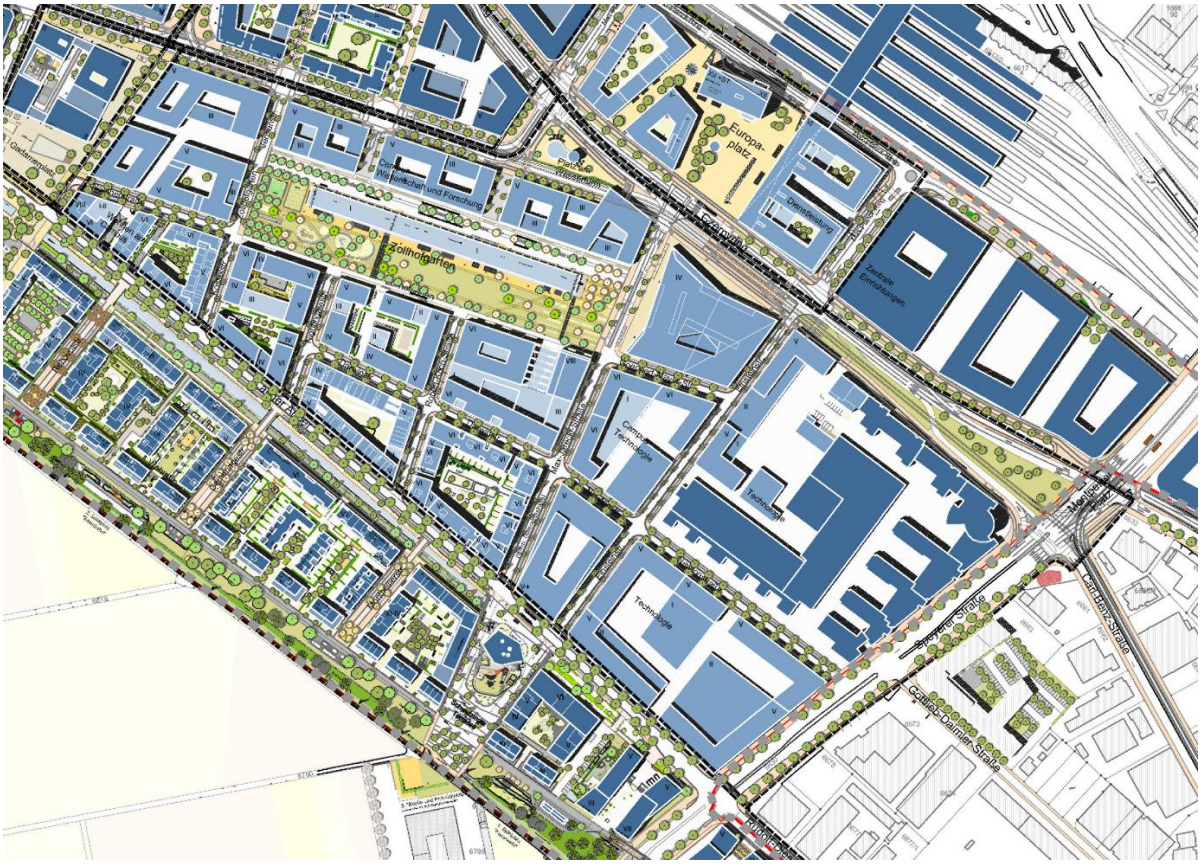


Darstellung des Planungsstandes 2010.

Das erforderliche Bauplanungsrecht für die Umsetzung der Masterplanung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“ geschaffen, dessen Geltungsbereich 21,9 Hektar umfasst. Dabei ermöglicht eine schrittweise Konkretisierung der Festsetzungen die Möglichkeit, innerhalb des den gesamten Campus umfassenden Sondergebiets „Wissenschaftsgebiet“ baufeldweise die zulässigen Nutzungen zu regeln und im Verfahren auf neue Entwicklungen und die Erkenntnisse und Anforderungen der vertiefenden Planungen zu reagieren.

Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den Bau der Erschließung wurden im ersten Entwurf des Bebauungsplans lediglich Verkehrsflächen festgesetzt. In mittlerweile drei Ergänzungen wurden für einzelne Baugebiete der auf Grundlage vorliegender Bau- und Nutzungskonzepte Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt und durch die Festsetzungen einer Fläche für Gemeinbedarf (Halle 02) und einer öffentlichen Grünfläche fortgeschrieben.

Die aktuelle Fortschreibung des Entwurfs berücksichtigt insbesondere die zwischenzeitlich stattgefundene Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts. Die Standortentscheidung für das Neue Konferenzzentrum (siehe Drucksache 0068/2016/BV) und die vom Gemeinderat beschlossene Einstellung der Planung für die Geh- und Radwegbrücke westlich des Hauptbahnhofs (siehe Drucksache 0155 /2017/BV) erforderten eine Überarbeitung der im Masterplan vorgesehenen Baumassenverteilung im Übergangsbereich zwischen Hauptbahnhof und Zollhofgarten. Aufbauend auf einer vom Stadtplanungsamt in Zusammenarbeit mit den Büros Pesch + Partner und Machleidt + Partner erstellten Bebauungsstudie wurden für das nördlich an das Plangebiet angrenzende Ensemble um den Europaplatz sowie das im Plangebiet liegende Konferenzzentrum Wettbewerbe ausgelobt und erfolgreich abgeschlossen. Die Ergebnisse der Wettbewerbe wurden nach der Bestätigung durch den Gemeinderat in den Rahmenplan Bahnstadt übernommen und bilden die Grundlage für die konkreten Projektentwicklungen und die Schaffung des für die Realisierung erforderlichen Planungsrechts.



Darstellung des Planungsstandes 2019.

Der Planungsprozess zum Konferenzzentrum Heidelberg vollzog sich in insgesamt vier Phasen. In der ersten Phase wurde losgelöst von einem potentiellen Standort eine Bedarfsermittlung für das Marktsegment in Heidelberg durchgeführt. In der darauffolgenden zweiten Phase wurden mittels einer Online-Beteiligung Standortvorschläge generiert, die in der dritten Phase auf ihre Machbarkeit geprüft wurden. Als Ergebnis hat sich der Standort T1 in der Bahnstadt als am geeignetsten herausgestellt. Mit direktem Zugang zum Hauptbahnhof und unmittelbar an der Straßenbahnhaltestelle gelegen, bietet der Standort eine gute verkehrliche Anbindung. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Zollhofgarten und der Halle 02 kann das kulturelle Angebot in der Bahnstadt wesentlich erhöht werden und die Bedeutung auch für die Gesamtstadt herausstellen. In der vierten Phase wurde ein Wettbewerb ausgelobt, aus dem das Büro Degelo Architekten aus Basel als Wettbewerbssieger hervorging und dessen Beitrag die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan bildet.

Die vorliegende Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfs beinhaltet zudem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung für alle im Geltungsbereich liegenden Baugebiete. Für das in der Rahmenplanung Bahnstadt mit Z4 gekennzeichnete Baufeld wird gemäß dem Beschluss zur Änderung der darauf ursprünglich vorgesehenen Nutzung in Wohnen (siehe Drucksache 0327/2017/BV) die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung angepasst.

2. Aktueller Verfahrensstand

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“ mit Planstand zum 23.08.2019 wurde gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Es wurden planungsrelevante Stellungnahmen abgegeben, die zu einer Überarbeitung des Entwurfs führten:

Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart weist darauf hin, dass durch die Planung ein archäologisches Kulturdenkmal betroffen ist. Es handelt sich um die Reste einer Straße aus der Römerzeit aus dem ersten bis dritten Jahrhundert nach Christus. Das Landesamt bittet um nachrichtliche Übernahme. Die Trasse der ehemaligen Römerstraße wurde in der Planzeichnung verortet und ein entsprechender Hinweis auf Bodendenkmäler aufgenommen und die Baufelder entsprechend angepasst.

Seitens der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH wurde auf bereits vorhandene und geplante Versorgungsanlagen und Leitungen hingewiesen. Diese wurden in die Planzeichnung aufgenommen.

Seitens des Naturschutzbeauftragten wird darauf hingewiesen, dass in der Pflanzliste mit Ailanthus altissima (Götterbaum) ein nicht heimischer Laubbaum enthalten ist, der hier als invasiver Neophyt gilt. Die Baumart wird aus der Pflanzliste gestrichen und durch Quercus cerris (Zerreiche) ersetzt. Damit soll in der Artenzusammensetzung die zukünftige Klimasituation hinsichtlich der Trocken- und Temperaturresistenz Rechnung getragen werden.

Der Bezirksbeirat Bahnstadt war in der Vergangenheit bei den Planergänzungen, der Überarbeitung der Rahmenplanung und zuletzt bei der Auswahl zum Konferenzzentrum in den Planungsprozess eingebunden. Eine erneute Beteiligung ist daher nicht zwingend erforderlich.

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 **Begründung:** Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Nachnutzung einer brachgefallenen Gewerbefläche.
		Ziel/e:
AB 7	+	Innovative Unternehmen ansiedeln **Begründung:** Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines urbanen, in die Stadtstruktur integrierten Campus, der der Ansiedlung wissenschaftlicher und wirtschaftsnaher Forschungsbetriebe dienen soll.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurf des Bebauungsplans „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“ mit Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.10.2019.
02	Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit beigefügtem Umweltbericht in der Fassung vom 17.10.2019