

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0149/2022/BV

Datum:
03.05.2022

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

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

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	10.05.2022	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Bahnstadt	19.05.2022	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	02.06.2022	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Bahnstadt und der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

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

Finanzielle Auswirkungen:

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

Zusammenfassung der Begründung:

Im Campus Am Zollhofgarten soll ein Büro- und Laborgebäude angesiedelt werden. Die umfangreiche Gebäudetechnik lässt sich nur durch eine Erhöhung der Baukubatur unterbringen.

Begründung:

1. Änderungen der Baukubatur im Campus Bereich

Der von der Arbeitsgemeinschaft Machleidt und Partner, Mola Winkel Müller Architekten und sinai Freiraumplanung und Projektsteuerung erarbeitete Masterplan „Campus Am Zollhofgarten“ beschreibt das grundsätzliche inhaltliche und städtebauliche Konzept zur Entwicklung eines innovativen Wissenschaftsquartiers im Zentrum der Bahnstadt. Es dient somit 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 eine zügige Umsetzung von Bauvorhaben zu gewährleisten, wird auf Basis der konkreteren Hochbauplanungen für einzelne Baufelder der Bebauungsplanentwurf fortlaufend angepasst und für diese Vorhaben Planungsrecht geschaffen. Somit wird einerseits eine zügige Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme sichergestellt, 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.

Der Bereich zwischen Zollhofgarten und Grüner Meile soll zu einem produktiven Stadtquartier entwickelt werden. Der Standort befindet sich in einer ausgesprochen prominenten Lage. Vis-à-vis zum Europaplatz und unmittelbar angrenzend an den Platz am Wasserturm soll das Forschungs- und Laborgebäude in Beziehung zum Konferenzzentrum eine Torfunktion zur Bahnstadt bilden. Hier soll ein weltweit agierendes Pharma- und Biotechunternehmen angesiedelt werden. Der Gebäudekomplex besteht zu drei Vierteln aus Labor- und zu einem Viertel aus Büroflächen. Die funktionalen Anforderungen und technologischen Bedürfnisse des Gebäudes machen eine Anpassung der Baukubatur erforderlich.

2. Weitere Vorgehensweise

Vorbehaltlich der Zustimmung zu den Änderungen und Ergänzungen in dem Bebauungsplanentwurf ist vorgesehen, den Entwurf noch vor der Sommerpause öffentlich auszulegen. Für die Errichtung des Laborgebäudes auf dem Baufeld Z2c befindet sich aktuell ein Bauantrag in der behördlichen Abstimmung und Prüfung. Ziel ist es, noch vor der Sommerpause eine Baugenehmigung auf der Grundlage des Paragraphen 33 Baugesetzbuch zu erteilen. Dies ist auch der Hintergrund für die Beratungsfolge beginnend mit dem Stadtentwicklungs- und Bauausschuss.

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

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Belange der Barrierefreiheit werden durch die überarbeiteten Planinhalte nicht berührt.

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
UM 9	+	Dem Trend der Zersiedlung entgegensteuern Begründung: Die Entwicklung der Bahnstadt ermöglicht es, unversiegelte Flächen im Außenbereich zu sparen und die Innenentwicklung voranzutreiben. Vorhandene, untergenutzte Flächen im städtebaulichen Gefüge können effektiv nachgenutzt werden.
AB 7	+	Innovative Unternehmen ansiedeln
SL 12	+	Stärkere Funktionsmischung Begründung: Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen zur Entwicklung eines urbanen Quartiers, das vorrangig der Ansiedlung wissenschaftsnaher Forschungsbetriebe dienen soll. Die räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten führt zu einer kleinteiligen Funktionsmischung und fördert die nachhaltige Entwicklung.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Planzeichnung
02	Begründung zum Entwurf