

# 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

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 14. Juni 2022

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	10.05.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bezirksbeirat Bahnstadt	19.05.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	02.06.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) 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:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• keine	
<b>Folgekosten:</b>	
• 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.

## Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 10.05.2022

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 10.05.2022

### 9 **Bebauungsplan "Bahnstadt, Campus Am Zollhofgarten"** **hier: Beschluss zur Offenlage** Beschlussvorlage 0149/2022/BV

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und fragt nach Befangenheiten. Befangenheiten werden nicht angezeigt. Pläne hängen aus.

Nach einer kurzen thematischen Einführung erteilt der Erste Bürgermeister Odszuck zunächst Stadtrat Leuzinger das Wort:

Stadtrat Leuzinger erkundigt sich danach, um wie viel Meter die zukünftige Kubatur höher als im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt sei? Ebenso sei für ihn von Interesse, warum im Wissenschaftsgebiet Anlagen für kirchliche Zwecke zulässig seien?

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert, dass es sich um 5,50 m handle. Die Zulässigkeit von Nutzungen ergebe sich aus der Baunutzungsverordnung.

Im Anschluss meldet sich Stadtrat Wetzel zu Wort, um vier Arbeitsaufträge mitzugeben:

- Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Teil B wünsche man sich bei Punkt 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), dass bei Ziffer 2 der Prozentsatz der Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche von 25 % auf 40 % erhöht werden solle.
- Des Weiteren bitte man bei Punkt 9. Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) darum mehr insektenblütige Bäume in die Baumartenliste aufzunehmen.
- Unter Punkt 10. sehe man das Zeichen für Bäume, die laut Baumschutzsatzung bereits vorhanden seien, könne diese jedoch nicht im Plan selbst als solche erkennen.
- Die Festsetzung von Fassadenbegrünung sei gewünscht.

Erster Bürgermeister Odszuck sagt zu, die Frage zur Photovoltaik an den Vorhabenträger weiterzugeben. Des Weiteren erwidert er, dass er die Aufnahme von mehr insektenblütigen Bäumen grundsätzlich befürworte, an dieser Stelle jedoch keinen weiteren Spielraum sehe, da die Bäume in diesem Fall bereits gepflanzt seien. Hier könne man das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie bitten, eine Aussage zu treffen. Bezüglich der vorhandenen Bestandsbäume legt Erster Bürgermeister Odszuck dar, dass sich auf dem Baugrundstück kein Baum befinde. Die betroffenen Bäume stünden im öffentlichen Raum. Fassadenbegrünung sei an dieser Stelle eher ungeeignet, da das Gebäude allseitig direkt an Fußwegflächen angrenze, kein Pflanzraum vorhanden sei. Erster Bürgermeister Odszuck sagt zusammenfassend zu, die gewünschten Punkte zu prüfen.

Im Anschluss lässt Erster Bürgermeister Odszuck über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen**

**Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses (Änderungen sind in fett gehalten):**

*Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- *Der Gemeinderat stimmt der Überarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan „Bahnhofsstadt – 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.*

**Außerdem ergehen noch folgende Arbeitsaufträge an die Verwaltung:**

- ***Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Teil B unter Punkt 7., Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), soll bei Ziffer 2 der Prozentsatz der Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche von 25 % auf 40 % erhöht werden.***
- ***Unter Punkt 9, Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sollen mehr insektenblütige Bäume in die Baumartenliste aufgenommen werden.***
- ***Die Festsetzung von Fassadenbegrünung soll geprüft werden.***

**gezeichnet**  
Jürgen Odszuck  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag

## Sitzung des Bezirksbeirates Bahnstadt vom 19.05.2022

Ergebnis der öffentlichen Hybrid-Sitzung des Bezirksbeirates Bahnstadt vom 19.05.2022

### 7 **Bebauungsplan „Bahnstadt, Campus Am Zollhofgarten“** **hier: Beschluss zur Offenlage** Beschlussvorlage 0149/2022/BV

Herr Rebel vom Stadtplanungsamt geht auf die Beschlussvorlage ein. Anschließend steht er für Fragen zur Verfügung.

#### Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirätin Eggensperger, Bezirksbeirätin Engelhart, Bezirksbeirat Hauck, Bezirksbeirat Konik, Bezirksbeirat Dr. Berschin, Bezirksbeirat Menke

Im Wesentlichen werden die Themen Höhe des Laborgebäudes, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Aufenthaltsqualität Zollhofgarten, Unterschied verkehrsberuhigter Bereich / Fußgängerbereich (Anlieferung möglich), Anlieferung Laborgebäude, Mitarbeiterparken, öffentlicher Verkehr und Andienung Baufelder besprochen.

Anschließend stellt Bezirksbeirat Dr. Berschin aus der Mitte des Bezirksbeirates folgenden **Antrag**:

Der Punkt 3.1.2 aus der Begründung nach § 9 BauGB (Anlage 02 zur Drucksache 0149/2022/BV) wird ersatzlos gestrichen.

Vorsitzende Magin lässt über den **Antrag** abstimmen:

#### **Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung**

Anschließend lässt Vorsitzende Magin über den Beschlussvorschlag der Verwaltung mit folgender **Änderung** (fett dargestellt) abstimmen:

#### **Beschlussvorschlag des Bezirksbeirates Bahnstadt (Änderung fett dargestellt):**

*Der Bezirksbeirat Bahnstadt empfiehlt 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) **mit folgender Änderung** zu und beschließt die erneute öffentliche Auslegung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch:*

*Der Punkt 3.1.2 aus der Begründung nach § 9 (8) BauGB (Anlage 02 zur Drucksache 0149/2022/BV) wird ersatzlos gestrichen. Die Anlage 01 zur Drucksache 0149/2022/BV wird entsprechend geändert.*

- *Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 4a Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.*

**gezeichnet**  
Angelika Magin  
Vorsitzende

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung/en  
*Ja 7 Enthaltung 1*

## Sitzung des Gemeinderates vom 02.06.2022

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 02.06.2022

### 3 **Bebauungsplan "Bahnstadt, Campus Am Zollhofgarten"** **hier: Beschluss zur Offenlage** Beschlussvorlage 0149/2022/BV

Zu diesem Tagesordnungspunkt hängt ein Plan im Sitzungssaal aus. Befangenheiten werden nicht angezeigt.

Erster Bürgermeister Odszuck verweist auf die Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 10.05.2022.

**Stadtrat Steinbrenner** stellt den **Antrag**, über den Beschlussvorschlag des Bezirksbeirates Bahnstadt abstimmen zu lassen. Dieser lautet:

Der Punkt 3.1.2 aus der Begründung nach § 9 BauGB (Anlage 02 zur Drucksache 0149/2022/BV) wird ersatzlos gestrichen.

Erster Bürgermeister Odszuck erklärt, dass im Falle der Zustimmung dieses Antrags aus der geplanten Erschließungsstraße eine Fußgängerzone werde. Die Verwaltung stehe diesem Ansinnen äußerst kritisch gegenüber, da über diese Straße einige Grundstücke anzuschließen seien, die beispielsweise über eine Tiefgarage verfügten oder einen Anlieferbedarf hätten.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz möchte wissen, wie es der Verwaltung gelingen könne, die drei Arbeitsaufträge des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses sinnvoll in die Offenlage des Bebauungsplanes zu übernehmen. Seiner Meinung nach könne nicht die Verwaltung einen Bebauungsplan offenlegen, sondern der Gemeinderat, und das habe im Wortlaut zu geschehen.

Erster Bürgermeister Odszuck vertraut auf die Kompetenz der Verwaltung, die Arbeitsaufträge der Politik sinnvoll umzusetzen.

Zum Verfahren stellt er klar, dass der Gemeinderat durchaus beim Offenlagebeschluss die Möglichkeit habe, der Verwaltung Arbeitsaufträge mitzugeben. In dem Fall, dass ein Mitglied des Gemeinderates mit der Erfüllung der Arbeitsaufträge nicht einverstanden wäre, sei es durchaus möglich, dem Bebauungsplan am Ende nicht zuzustimmen und gegebenenfalls Änderungen zu beantragen.

Erster Bürgermeister Odszuck stellt den **Änderungsantrag** auf Einrichtung einer Fußgängerzone zur **Abstimmung**:

Der Punkt 3.1.2 aus der Begründung nach § 9 BauGB (Anlage 02 zur Drucksache 0149/2022/BV) wird ersatzlos gestrichen.

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 17:13:6 Stimmen**

Anschließend lässt er über die **Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses abstimmen.**

**Beschluss des Gemeinderates:** (Änderung und Arbeitsaufträge in **fett** dargestellt):

- *Der Gemeinderat stimmt der Überarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“ (Anlage 01 zur Drucksache) und der Entwurfsbegründung (Anlage 02 zur Drucksache) **mit folgender Änderung** zu und beschließt die erneute öffentliche Auslegung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch:  
**Der Punkt 3.1.2 aus der Begründung nach § 9 (8) BauGB (Anlage 02 zur Drucksache 0149/2022/BV) wird ersatzlos gestrichen. Die Anlage 01 zur Drucksache 0149/2022/BV wird entsprechend geändert.***
- *Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 4a Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.*

**Außerdem ergehen folgende Arbeitsaufträge an die Verwaltung:**

- ***Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Teil B unter Punkt 7., Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), soll bei Ziffer 2 der Prozentsatz der Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche von 25 Prozent auf 40 Prozent erhöht werden.***
- ***Unter Punkt 9, Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sollen mehr insektenblütige Bäume in die Baumartenliste aufgenommen werden.***
- ***Die Festsetzung von Fassadenbegrünung soll geprüft werden.***

gezeichnet  
Jürgen Odszuck  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Änderung und Arbeitsauftrag an die Verwaltung  
**Nein 1 Enthaltung 1**

## **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 <b>Begründung:</b> 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 <b>Begründung:</b> 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