

Abgegebene Stellungnahmen

Themenfeld 1:

Der Fußgängerbereich entlang den Güterhallen soll erhalten bleiben und zusätzlich durch Verkehrsregelungen sichergestellt werden, dass keine Durchfahrt oder Andienung der Baufelder, weder in der Bauphase, noch danach, hierüber erfolgen kann.

Prüfung der Stellungnahme:

Obwohl die Stellungnahme sich an die Festsetzungen eines Bebauungsplans wendet, berührt sie unterschiedliche Zuständigkeiten und Gesetze. Dies soll im Weiteren kurz dargestellt werden:

Die inhaltlichen Anforderungen an einen Bebauungsplan werden in § 30 Baugesetzbuch (BauGB) definiert. Um qualifiziert zu sein, **muss** ein Bebauungsplan mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und den örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Welchen Inhalt ein qualifizierter Bebauungsplan haben **darf**, ist in § 9 BauGB abschließend geregelt. In § 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB ist geregelt, dass aus städtebaulichen Gründen die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, festgesetzt werden können. Somit hat der Gesetzgeber die Gemeinden ermächtigt Verkehrsflächen, auch Fußgängerbereiche, im Bebauungsplan festzusetzen. In § 125 BauGB wird ausgeführt, dass die Herstellung der Erschließungsanlagen – dazu zählen auch die örtlichen Verkehrsflächen – einen Bebauungsplan voraussetzen. Er bildet somit die rechtliche Grundlage für die Zulässigkeit und die Herstellung der Verkehrsflächen und somit für deren tatsächliche Existenz.

Der Bebauungsplan trifft allerdings keine Aussage dazu, durch welchen Personenkreis die Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden dürfen. Dies wird erst durch den Straßenbaulastträger in Form der nachgelagerten Widmung nach Straßenrecht vollzogen. Hier hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 14.12.2017 beschlossen, den betreffenden Bereich dem öffentlichen Verkehr als Gemeindestraße gemäß § 3 Absatz 1 Ziffer 3 des Straßengesetzes für Baden-Württemberg mit sofortiger Wirkung zu widmen (Drucksache 0326/2017/BV).

Die Widmung als Gemeindestraße besagt hierbei lediglich, dass die Straße dem Verkehr innerhalb der Gemeinde dient. Wie sie dem Verkehr dient wird durch Anordnung der Straßenverkehrsbehörde auf der Grundlage der Straßenverkehrsordnung (StVO) hoheitlich geregelt. Die Straßenverkehrsbehörde ist die nach § 44 StVO durch Landesrecht zuständige Verwaltungsbehörde. Im vorliegenden Fall hat die Straßenverkehrsbehörde die betreffende Verkehrsfläche durch das Verkehrszeichen 325.1 als Verkehrsbefreigter Bereich ausgeschildert. Anordnung und Überwachung des Straßenverkehrs sind Bestandteil des Ordnungsrechts.

Als Fazit kann festgehalten werden, dass die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich zulässig ist. Diese Festsetzung ist auch bereits derzeit Inhalt des aktuellen Bebauungsplanentwurfs. Die städtebaulichen

Gründe hierfür werden darin gesehen, dass der betreffende Bereich zwischen dem Zollhofgarten, der Halle 02 und den nördlichen angrenzenden Baufeldern von einem Durchgangsverkehr freigehalten werden soll. Dass der betreffende Bereich gar keine Durchfahrt oder Andienung der Baufelder wahrnehmen soll, lässt sich städtebaulich allerdings nicht begründen. Abgesehen davon, dass dieser Ausschluss auch die Halle 02 und deren Mieter beziehungsweise deren Gäste betreffen würde, lässt sich festhalten, dass auch einem Fußgängerbereich eine bestimmte Erschließungsfunktion innewohnt. Wie diese Erschließungsfunktion dann zeitlich und hinsichtlich der Berechtigten ordnungsrechtlich eingeschränkt wird, ist nicht mehr Aufgabe des Bebauungsplans. In diesem Punkt kann der Stellungnahme nicht gefolgt werden.

Themenfeld 2:

Die Erschließung der Baufelder soll von Norden erfolgen.

Prüfung der Stellungnahme:

Nach Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbs 2001 wurde der erste Preisträger Trojan und Trojan mit der Erarbeitung eines Rahmenplans beauftragt. Dieser wurde vom Gemeinderat 2003 als Selbstbindungsplan beschlossen. Auf der Grundlage dieses Rahmenplans wurden in der Folge Umsetzungskonzepte erarbeitet, unter anderem ein Konzept für die Straßenerschließung und das Parkraumkonzept. Dieses Konzept ist wiederum in die Rahmenplanung 2007 eingeflossen. Die Rahmenplanung Bahnstadt sieht ein abgestuftes Erschließungssystem vor, welches zwischen Hauptverkehrsstraßen, Sammelstraßen und Erschließungsstraßen unterscheidet. Straßen mit Sammelfunktion wie hier die Grüne Meile sind möglichst direkt und leistungsgerecht an das übergeordnete Netz anzuschließen. Gleichzeitig muss die Grüne Meile den Ansprüchen an Aufenthaltsqualität und Straßenraumgestaltung gerecht werden. Entsprechend ihrer zentralen Lage innerhalb der Bahnstadt, den vier Baumreihen, den breiten Gehwegen und der Straßenbahn, weitestgehend mit Rasengleis, ist die Grüne Meile nicht für die Erschließung der angrenzenden Baufelder vorgesehen. Der Bebauungsplanentwurf sieht daher auch die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ vor.

Das Baufeld Z2 ist gegliedert in drei Baukörper, die über Baugrenzen und Baulinien gebildet werden. Das westliche und das mittlere Baufeld (Z2a und Z2b) werden über den Knoten Grüne Meile / Maria-Mitchell-Straße erschlossen. Es handelt sich um einen lichtsignalgeregelten Knoten, der Fahrbeziehungen in alle Richtungen ermöglicht. Die Anbindung der Baukörper erfolgt in Ost-West-Richtung über die kurze Stichstraße südlich der Grünen Meile. Die Zu- und die Abfahrt erfolgt in Richtung Grüne Meile. Allerdings liegt das östliche Baufeld Z2c gar nicht mehr an der Grünen Meile, die vorher in Richtung Czernyring abbiegt. Nördlich des Baufeldes befindet sich nur der Fuß- und Radweg sowie die Straßenbahntrasse. Hier ist eine Erschließung von Norden gar nicht möglich. Der Stellungnahme kann daher nicht gefolgt werden.

Themenfeld 3:

Es darf keine öffentliche Tief- oder Hochgarage gebaut werden.

Prüfung der Stellungnahme:

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf trifft hinsichtlich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen die folgende Festsetzung:

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Absatz 6 BauNVO sowie § 74 Absatz 2 Satz 1, 3 LBO Baden-Württemberg)

- (1) Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Auf der als Fläche für den Gemeinbedarf – Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Halle 02 - festgesetzten Fläche sind Stellplätze (insbesondere Besucherstellplätze) unzulässig. Die Zahl der für die Nutzungen auf der Gemeinbedarfsfläche notwendigen Stellplätze beträgt 0 % der aus Tabelle B im Anhang zur Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) ermittelten Anzahl.
- (3) Auf der an die Fläche für Gemeinbedarf – Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Konferenzzentrum – angrenzenden Straßenverkehrsflächen sind maximal 180 Stellplätze für das Abstellen von Fahrrädern zulässig.
- (4) Behindertenstellplätze sind grundsätzlich zulässig.
- (5) Ausnahmsweise können weitere, betriebsnotwendige Halte- und Stellplätze auf den Flächen für den Gemeinbedarf zugelassen werden.

Weitere Festsetzungen trifft der Bebauungsplan nicht. Damit gelten die Regelungen des § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unmittelbar, demzufolge Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig sind. Die Stellungnahme läuft daher formalrechtlich ins Leere, es sei denn, man interpretiert sie als Anregung in einer weiteren Planüberarbeitung künftig Parkbauten gänzlich auszuschließen. Dies ist städtebaulich allerdings nicht begründbar. Wie bereits unter Themenfeld 2 erwähnt, wurde im Zuge der Erarbeitung der Rahmenplanung Bahnstadt ein Erschließungs- und Parkraumkonzept beauftragt. Das Büro R + T hat in dem Parkraumkonzept ein abgestuftes Konzept an Parkbauten vorgesehen. Dieses geht davon aus, dass sich die Bedarfsdeckung an erforderlichen Stellplätzen an der Nachfrage und der Lage im Stadtteil orientiert. Hierfür sind innerhalb der Wohnquartiere ausschließlich private Parkbauten vorgesehen. Dies betrifft insbesondere die Quartiere südlich des Langen Angers. Neben den rein privaten Parkbauten sollen auch öffentliche Parkbauten vorgehalten werden. Dies betrifft den Bereich südlich des Bahnhofs. In der dazwischenliegenden Zone sollen Parkbauten für Einwohner, Besucher, Beschäftigte und Kunden den Bedarf decken. Dies trifft auf den Bereich der Grünen Meile und des Zollhofgartens zu. Auch das Bau Feld Z2 ist als möglicher Standort vorgesehen. Angesichts der Anlieger Halle02 und deren Besucheraufkommen, aber auch im Hinblick auf das künftige Konferenzzentrum, wird die Notwendigkeit eines entsprechenden Parkraumangebotes gesehen.

Das Parkraumkonzept ist als fachliche Grundlage in die Rahmenplanung 2007 eingeflossen. Der Rahmenplan war wiederum die städtebauliche Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan. In der Fortschreibung Rahmenplanung 2022 wird hierzu ausgeführt: „Größere öffentliche Stellplatzanlagen, Parkhäuser und Tiefgaragen wurden und werden im Zuge von privaten Bauprojekten umgesetzt. Es wird angestrebt, bei größeren Parkieranlagen Mobilitätshubs einzurichten (Verknüpfung mit Sharingangeboten, Paketdiensten).“ Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Themenfeld 4:

Die Erdgeschosszonen müssen für publikumsorientierte Nutzungen zur Verfügung stehen.

Prüfung der Stellungnahme:

In dieser Stellungnahme wird die horizontale Durchmischung des Quartiers angesprochen. Eine hohe Nutzungsmischung ist ein grundsätzliches Ziel der Rahmenplanung Bahnstadt. Auch im Masterplan „Campus Am Zollhofgarten“ wird ausgeführt, dass das Quartier in der Erdgeschosszone von öffentlich wirksamen Einrichtungen durchzogen werden soll. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs schließen eine solche Durchmischung auch nicht aus. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist folgende textliche Festsetzung enthalten:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO)

- (1) Das Sondergebiet „Wissenschaftsgebiet“ dient der Unterbringung von wissenschaftsorientierten Betrieben, vorrangig aus den Bereichen Lebens- und Biowissenschaften, Informations- und Kommunikationstechnologie und der Energie- und Umweltwissenschaften sowie der Unterbringung von dem Gebiet dienenden Ergänzungsnutzungen aus den Bereichen Wohnen, Handel, Dienstleistung und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Auf Belange der wissenschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.
- (2) In den als **SO 1** festgesetzten Teilbaugebieten sind allgemein zulässig:
 1. Wissenschaftsbetriebe, Laborgebäude, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen;
 2. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, insbesondere aus dem Bereich Biotechnologie;
 3. Betriebe und Anlagen für die Aus-, Fort- und Weiterbildung;Ausnahmsweise können in SO 1 zugelassen werden:
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
 3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Die Durchmischung ist zulässig und städtebaulich auch gewünscht, sie ist aber nicht zwingend festgesetzt. Eine zwingende Durchmischung könnte nur über den Ausschluss von „Wissenschaftsbetrieben“ in der Erdgeschosszone erfolgen. Dies ist mit der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes städtebaulich nicht zu begründen. Insbesondere die vorrangige Rücksichtnahme auf die Belange der wissenschaftlichen Betriebe, einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, spricht gegen einen generellen Ausschluss. Der Stellungnahme wird daher nicht gefolgt. Sie wird allerdings als Anregung genommen, auch in Zukunft weiterhin einzelfallbezogen bei den Bau- und Nutzungskonzepten auf eine Durchmischung zu achten.

Themenfeld 5:

Keine höheren Stockwerke wie im Rahmenplan vorgesehen.

Prüfung der Stellungnahme:

In der bisherigen Entwurfsfassung war im Bebauungsplan für das Baufeld Z2 eine Höhenbegrenzung der Oberkante Gebäude von 17,50 bis 18,50 m festgesetzt. Diese Festsetzung geht auf den Masterplan „Campus Am Zollhofgarten“ zurück. In dem Kapitel „Höhenentwicklung“ setzt sich der Masterplan mit der baulich-räumlichen Wirkung der Hochpunkte in der Bahnstadt auseinander und schlägt für den Campus ein abgestuftes Höhenprofil vor. Das Höhenprofil baut auf den Regelgeschosshöhen unterschiedlicher Nutzungsansprüche auf. Die überwiegende Gebäudehöhe wird mit 17,50 bis 18,50 m angegeben, was nach Masterplan 5 bis 6 Wohngeschosse beziehungsweise 4 bis 5 Laborgeschosse ermöglichen soll.

Im Zuge der architektonischen Ausarbeitung des Laborgebäudes auf dem Baufeld Z2c wurde seitens des Bauherrn festgestellt, dass die Entwicklung der letzten Jahre insbesondere im Bereich der Gebäudetechnik mit den Regelgeschossannahmen aus dem Jahre 2010 nicht mehr auskömmlich ist. Innerhalb des Planungsprozesses ist er daher an die Stadt herangetreten, mit der Frage ob eine Erhöhung auf 24,5 m städtebaulich vertretbar sei.

Inwieweit die Erhöhung des Gebäudes in dem Umfang städtebaulich vertretbar ist wurde seitens der Stadtverwaltung als Frage an den Beirat für Architektur und Stadtgestaltung weitergeleitet. Dieser hat in seiner Sitzung am 15.03.2022 das Bauvorhaben beraten und folgendes zu Protokoll gegeben:

„Das Vorhaben das Forschungs- und Entwicklungsgebäude „SkyOne Property“ an diesem prominenten Standort zu realisieren wird ausdrücklich begrüßt. Das Gebäude ist ein wichtiger Beitrag zu einem gemischt genutzten und auch produktiven Stadtquartier. Dabei ist der architektonische Ausdruck des Gebäudes in diesem speziellen Kontext die eigentliche Herausforderung.“

Nach positivem Veto aus dem Beirat wurde die Höhenfestsetzung im Bebauungsplan auf 24,50 m festgesetzt und die Planänderung ins Verfahren gebracht. Der Stellungnahme wird daher nicht gefolgt.

