

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan
"Bahnstadt - Campus Am Zollhofgarten"
hier: Zustimmung zur 2. Ergänzung des
Entwurfs und Beschluss der erneuten
öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	15.01.2013	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	06.02.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

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

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Planzeichnung
A 02	Begründung zum Entwurf

A. 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
UM 9	+	Dem Trend der Zersiedlung entgegensteuern Begründung: Die Konversion der ehemaligen Bahnfläche 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
AB 9	+	Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten
SL 12	+	Stärkere Funktionsmischung Begründung: Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines urbanen Quartiers, das vorrangig der Ansiedlung wissenschaftsnaher Forschungsbetriebe dienen soll. Die für ein urbanes Quartier notwendige Nutzungsmischung soll durch das Angebot gewerblicher, kultureller und gastronomischer Nutzungen sowie ein spezifisches Wohnungsangebot gewährleistet werden. Die Funktionsmischung dient durch die bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten und die resultierende Verkehrsvermeidung einer nachhaltigen Entwicklung.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

Im Jahr 2009 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb zum Entwurf des Campus in der Bahnstadt durchgeführt. Der Wettbewerbsbeitrag der Arbeitsgemeinschaft Machleidt und Partner, Mola Winkel Müller Architekten und sinai Freiraumplanung und Projektsteuerung wurde am 29.07.2009 als Grundlage der weiteren Planung vom Gemeinderat bestätigt (Drucksache 0192/2009/BV). Gemäß Gemeinderatsbeschluss wurde die Arbeitsgemeinschaft mit der Konkretisierung und Vertiefung des Wettbewerbsergebnisses in einem Masterplan beauftragt.

Der vom Gemeinderat als Drucksache 0004/2011/BV bestätigte Masterplan beschreibt das grundsätzliche inhaltliche und städtebauliche Konzept des Campus Am Zollhofgarten und dient 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 im laufenden Bebauungsplanverfahren eine zügige Umsetzung von Bauvorhaben zu gewährleisten, wird auf Basis der konkreteren Planungen für einzelne Baufelder der Bebauungsplanentwurf fortlaufend ergänzt und für diese Vorhaben Planungsrecht geschaffen. Somit wird einerseits eine zügige Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme gesichert, 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.

In der Systematik der Baunutzungsverordnung entspricht der Campus einem Sonstigen Sondergebiet nach Paragraph 11 der Baunutzungsverordnung. Die Zweckbestimmung des Sondergebiets ist mit dem Begriff „Wissenschaftsgebiet“ bezeichnet. Gemäß der in der Masterplanung vorgesehenen Nutzungsverteilung, die unter anderem auf unterschiedliche Nachbarschaften reagiert, wird das Gesamtgebiet in der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert.

Um im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Campus Am Zollhofgarten“ die zeitnahe Erschließung zu ermöglichen, wurden in einer ersten Offenlegung des Entwurfs lediglich die Verkehrsflächen festgesetzt. In diesem ersten Schritt wurde auf weitere Festsetzungen verzichtet. In einer ersten Ergänzung zum Entwurf wurden auf Grundlage bereits vorliegender Bau- und Nutzungskonzepte (für die in der Rahmenplanung als Z3, Z6 und Z7 bezeichneten Baufelder) Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und überbaubaren Grundstücksflächen für die Teilbaugebiete SO 1, SO 2 und SO 3 ergänzt. Zwischenzeitlich liegen für weitere Baufelder sowie den Zollhofgarten und die ehemaligen Güterhallen detaillierte Planungen vor.

Die zweite Ergänzung des Entwurfs enthält qualifizierte Festsetzungen für die Teilbaugebiete SO 4, SO 5 und SO 6, die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf und einer öffentlichen Grünfläche. Die in der zweiten Ergänzung des Entwurfs getroffenen Festsetzungen sind aus dem Masterplan entwickelt, reagieren aber im Detail auf die konkreten Baukonzepte. Die im Bebauungsplan Nr. 61.32.15.02.01 (in den Fassungen vom 17.12.2010 und 20.12.2010) getroffenen Festsetzungen haben weiterhin Gültigkeit und werden durch die neuen Festsetzungen ergänzt.

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

gezeichnet

Bernd Stadel