Stadt Heidelberg

Drucksache:
0131/2014/BV

Datum:
25.04.2014

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Masterplan „Bahnstadt - Campus Am Zollhofgarten“
hier: Änderung des Masterplans für die Baufelder
westlich der Einsteinstraße**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	13.05.2014	Ö	☐ ja ☐ nein ☐ ohne	
Gemeinderat	05.06.2014	Ö	☐ ja ☐ nein ☐ ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Änderung des Masterplans „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“ für die Baufelder westlich der Einsteinstraße (Anlage 01 zur Drucksache) zu und beschließt die Fortschreibung des Masterplans (Anlage 02) als Grundlage für die weiteren Planungen.

Finanzielle Auswirkungen: Keine

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	0,00
Einnahmen:	0,00
Finanzierung:	0,00

Zusammenfassung der Begründung:

Die Änderung des Masterplans „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“ hat Anpassungen der westlich an die künftige Einsteinstraße grenzenden Baufelder zum Inhalt. Aus Gründen der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke und der Grundrissorganisation auf dem Baufeld T4 sollen die Festlegungen des Masterplans hinsichtlich überbaubarer Flächen und Höhenentwicklung geändert werden.

Begründung:

Anlass der Änderungen für einen Teilbereich des Masterplans

Nach Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbs „Campus II“ hat die Arbeitsgemeinschaft Machleidt + Partner, Mola Winkel Müller Architekten und sinai Freiraumplanung und Projektsteuerung eine Masterplanung für den Campus Am Zollhofgarten entwickelt, die als Drucksache 0004/2011/BV am 10.02.2011 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Seither dient der Masterplan als Grundlage für die Gespräche mit Investoren und Architekten und die Erarbeitung des Bebauungsplans.

Die Max-Jarecki-Heidelberg-Stiftung hat mit dem Projekt „Skylabs“ einen ersten Baustein des neuen Wissenschaftsgebiets entwickelt. Nach anfangs zögerlicher Mietnachfrage konnten im Jahr 2013 alle Flächen in diesem Gebäude vermietet werden. Aktuell findet der mietergebundene Ausbau statt. Zeitgleich wurde seitens bereits gewonnener Mieter und weiterer Interessenten großes Interesse an weiteren Büro- und Laborflächen im Campus der Bahnstadt signalisiert. Die Max-Jarecki-Heidelberg-Stiftung möchte diese Nachfrage kurzfristig bedienen und das Baufeld T4 entwickeln.

Bei der konkreteren Konzeptentwicklung für dieses Baufeld wurde jedoch festgestellt, dass einige Festlegungen des Masterplans eine Bebauung dieses Baufeldes wesentlich erschweren. Neben wirtschaftlichen Gründen spielen dabei die speziellen Anforderungen eines Laborgebäudes an Gebäudetiefen, Geschosshöhen, Belichtung und Anlieferung eine wesentliche Rolle.

Änderungen des Masterplans

Um eine Bebauung des Baufeldes T4 zu erleichtern, sind Anpassungen der festgelegten Höhen und überbaubaren Flächen notwendig, die nachfolgend dargestellt werden:

Höhenentwicklung

Der Masterplan trifft detaillierte Aussagen zu den Höhen der einzelnen Gebäude. Diese Festlegungen sollen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Gebäudenutzungen (Forschungsgebäude und campusaffine Wohngebäude), der Lage der Gebäude und der Bedeutung der Straßen im städtebaulichen Kontext eine verträgliche Höhenentwicklung sicherstellen.

Für das Baufeld T4 geht der beschlossene Masterplan von einer durchschnittlichen Traufhöhe von 17,50 m – 18,50 m aus. Nördlich des Baufeldes T4 sind die Gebäudehöhen auf 21,50 m – 22,50 m festgelegt und entsprechen damit der Höhe des zur Darwinstraße orientierten Gebäudeteils von „Skylabs“. Die Änderung des Planeintrags zur Höhenentwicklung zielt – in Angleichung zur Höhe der nördlich angrenzenden Gebäude des Baufeldes T1d – für den Hauptbaukörper auf eine Traufhöhe von maximal 22,00 m.

Zur städtebaulichen Akzentsetzung und Markierung der Sondersituation an der Schwetzingen Terrasse ist im beschlossenen Masterplan ein höherer Gebäudeteil vorgesehen. Dieser Hochpunkt fügt sich in die Abfolge von Hochpunkten entlang der Max-Jarecki-Straße ein, die die Bedeutung dieser Straße im Stadtgrundriss der Bahnstadt unterstreicht. Die vorliegende Planänderung greift dieses Motiv auf und bildet ein zur Schwetzingen Terrasse orientiertes (Technik-) Geschoss aus. Die Höhe dieses Geschosses ist mit den Festlegungen des bisherigen Masterplans vereinbar, wobei die Kubatur aus Gründen des Platzbedarfs für die für eine Labornutzung notwendigen technischen Anlagen vergrößert werden soll. Dieses Technikgeschoss schafft die angestrebte Betonung des Gebäudes an der Kopfsituation zur Schwetzingen Terrasse und integriert die Technik in die Architektur des Gebäudes. Entlang der Max-Jarecki-Straße und der künftigen Einsteinstraße weicht dieses Geschoss von der Traufkante des 22 m hohen Hauptbaukörpers zurück.

Versetzen der Bauflucht und Vergrößerung der überbaubaren Fläche

Der Masterplan sieht für die Einsteinstraße analog zur Max-Jarecki-Straße ein Straßenraumprofil von 18,50 m Breite vor. Dieses Profil setzt sich aus 15,00 m öffentlichem Raum und 3,50 m privater Vorzone zusammen.

Um eine funktionierende Grundrissorganisation für ein Laborgebäude zu ermöglichen, ist es notwendig, die Bauflucht des Gebäudes auf die Grundstücksgrenze zu legen und die gemäß Masterplan nicht bebaubare Vorzone in die überbaubare Fläche einzubeziehen. Dadurch wird es möglich, einen ausreichend großen Innenhof anzulegen, bei dessen Dimensionierung ausreichende Belichtungsverhältnisse für die Labore und Büros sichergestellt und die Schleppkurven anliefernder Fahrzeuge berücksichtigt werden müssen.

Der Abstand zwischen den zukünftigen Gebäuden der Einsteinstraße verringert sich dadurch auf 15,00 m Breite und wird durch die Änderungen der Darwinstraße südlich von Skylabs entsprechen.

Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen

Die Änderungen haben aus städtebaulicher Sicht zur Folge, dass die Einsteinstraße mit einem verengten Straßenraumprofil von 15,00 m als untergeordnete Sichtachse und nachgeordnete innere Erschließungsstraße des Campus wahrgenommen und die Max-Jarecki-Straße in ihrem Charakter als Haupterschließungsachse gestärkt wird. Dies entspricht jedoch der grundsätzlichen Erschließungshierarchie des Masterplans.

Für ein ausreichendes Kronenwachstum der Bäume in der Einsteinstraße ist eine asymmetrische Aufteilung des Straßenquerschnitts mit nur einer Baumreihe auf der östlichen Straßenseite förderlich. Varianten zu einer optimierten Baumstellung müssen im Vorentwurf für die Einsteinstraße untersucht werden.

Zur konsequenten Weiterführung der Bauflucht und zur Gestaltung einer einheitlichen Raumbreite über die gesamte Länge der Einsteinstraße muss auch für die Baufelder T1b, T1c und T1d die Bauflucht um ca. 3,50 m nach Osten auf die Baufeldgrenzen verschoben werden.

Die Breite eines Straßenraumprofils steht in direktem Verhältnis zu der Höhe der angrenzenden Bebauung. Die Erhöhung des Hauptbaukörpers entlang der Newtonstraße auf eine maximale Höhe von 22,00 m ist vertretbar, da die Erhöhung entlang der Newtonstraße nur auf einer Fassadenlänge von circa 60,00 m erfolgt und der Höhe der nördlich angrenzenden Gebäudehöhen des Baufeldes T1d entspricht. Entlang der Einsteinstraße wird durch das Zurücksetzen des obersten (Technik-) Geschosses erreicht, dass die wahrnehmbare Traufhöhe dem Raumprofil der Darwinstraße entspricht.

In der Zusammenschau der Änderungen kann von einer Übereinstimmung mit den Zielen des Masterplans ausgegangen werden.

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 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
AB 7	+	Innovative Unternehmen ansiedeln

Begründung:
Die Änderungen des Masterplans zielen auf eine effektivere Ausnutzung der betroffenen Baugrundstücke und sind Grundlage für die Schaffung von Planungsgrundlagen für eine Bebauung, die die Anforderungen von Forschungseinrichtungen berücksichtigt.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet

Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Änderungen im Vergleich zur beschlossenen Fassung des Masterplans
02	Fortschreibung des Masterplans „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“