

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0072/2015/BV

Datum:
03.03.2015

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
„Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten,,
hier: Zustimmung zur 3. Ergänzung des Entwurfs und
Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bahnstadt	19.03.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	14.04.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	07.05.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Bahnstadt und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- *Der Gemeinderat stimmt der 3. Ergänzung des Entwurfs zum Bebauungsplan „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“ (Anlage 01 zur Drucksache) und der Begründung (Anlage 02 zur Drucksache) zu und beschließt die öffentliche Auslegung.*
- *Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 4a Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten Planinhalten abgegeben werden können.*
- *Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung zu und beschließt die öffentliche Auslegung.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
keine	
Einnahmen:	
keine	
Finanzierung:	
keine	

Zusammenfassung der Begründung:

In der 3. Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“ werden Festsetzungen zum Teilbaugebiet SO 7 ergänzt. Auf der Basis vorliegender Planungskonzepte für die öffentlichen Räume werden Änderungen an der Dimension der Gemeinbedarfsfläche vorgenommen und eine Festsetzung zur eingeschränkten Zulässigkeit von Stellplätzen sowie eine örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen aufgenommen, die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche wird um soziale Einrichtungen erweitert.

Begründung:

1. Erfordernis der Planergänzung

Die Stadt Heidelberg will als Stadt mit exzellenten Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen mit dem Campus Am Zollhofgarten einen weiteren Standort für wissenschaftliche und wissenschaftsnahe Unternehmen und Firmen schaffen. Dabei sollen diese Bestandteil eines lebendigen, in die Stadtstruktur integrierten Quartiers sein und durch die Mischung mit ergänzenden Nutzungen wie speziellen Wohnformen, Kultur, Gastronomie und Freizeit die Ansiedlung kreativer Milieus fördern.

Im Jahr 2009 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, der zum Ziel hatte, die Idee eines in die Stadt integrierten, nutzungsgemischten Wissenschaftsquartiers stadträumlich und baulich zu konkretisieren. Der auf Basis des prämierten Wettbewerbsentwurfs entwickelte Masterplan ist Grundlage für alle vertiefenden Freiraum- und Hochbauplanungen.

Das erforderliche Bauplanungsrecht für die Umsetzung der Masterplanung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“ geschaffen, dessen Geltungsbereich 21,9 Hektar umfasst. Dabei ermöglicht eine schrittweise Konkretisierung der Festsetzungen die Möglichkeit, innerhalb des den gesamten Campus umfassenden Sondergebiets „Wissenschaftsgebiet“ baufeldweise die zulässigen Nutzungen zu regeln und im Verfahren auf neue Entwicklungen und die Erkenntnisse und Anforderungen der vertiefenden Planungen zu reagieren.

So ergab sich im Verfahren eine erforderliche Anpassung der Höhenvorgaben und Baufluchten für ein (in der Rahmenplanung mit „T 4“ gekennzeichnetes) Baufeld. Der Gemeinderat beschloss am 05.06.2014 mit der Drucksache 0131/2014/BV die entsprechende Änderung des Masterplans für die Baufelder westlich der Einsteinstraße.

Die vorliegende Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs dient der Umsetzung dieser Änderungen in die Festsetzungen der Bauleitplanung. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur eingeschränkten Zulässigkeit von Stellplätzen und örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen ergänzt sowie eine Anpassung der nördlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche vorgenommen. Soziale Einrichtungen werden als zusätzliche zulässige Nutzung auf dieser Fläche ergänzt.

2. Inhalte der Planergänzung

In der Planzeichnung werden für das Teilbaugelände SO 7 (welches dem Baufeld T4 der Masterplanung entspricht) Art und Maß der baulichen Nutzung differenziert festgesetzt. Den Festsetzungen liegt eine Hochbauplanung für das Gebäude und für die angrenzenden Straßen Newtonstraße und Einsteinstraße eine Vorplanung zugrunde. In Reaktion auf die Zwänge der Grundrissorganisation des Gebäudes und die Lage der Tiefgaragenzufahrt werden die Baumstandorte in der Planzeichnung angepasst.

Die Grenze der Gemeinbedarfsfläche wird geringfügig nach Norden erweitert. Ziel dieser Erweiterung ist die Einbeziehung der bereits realisierten Fahrradabstellanlagen und die direkte Zuordnung zur Nutzung der ehemaligen Güterhallen. Die Fahrradabstellanlagen sollen an die Betreiber vermietet werden.

Die Freiraumkonzeption des Zollhofgartens sieht nördlich der ehemaligen Güterhallen eine vielfältig beispielbare „Multifunktionsfläche“ vor. Um diese Flexibilität der Nutzung und eine hohe

Aufenthaltsqualität langfristig zu sichern, wird die Anlage von Stellplätzen auf der Gemeinbedarfsfläche eingeschränkt. Für Nutzer und Besucher der Hallen werden in fußläufiger Entfernung in der geplanten Tiefgarage unter dem künftigen Bahnhofsvorplatz Süd Stellplätze zur Verfügung stehen. Weitere öffentlich nutzbare Stellplätze werden in der Tiefgarage des Versorgungszentrums entstehen. Dieses Angebot öffentlicher Stellplätze und der Ausschluss von Besucherparkplätzen im direkten Umfeld der Hallen vermeidet bei Veranstaltungsbetrieb Parksuchverkehr innerhalb der Bahnstadt. Betriebsnotwendige Halte- und Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und für Menschen mit Behinderungen werden entlang des Gebäudes in Längsaufstellung neben der bestehenden Laderampe auf der Nordseite des Gebäudes ermöglicht.

Der Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen für die Bahnstadt soll auch über eine Einrichtung im Bestandsgebäude der ehemaligen Güterhallen gedeckt werden. Der Katalog der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche wird deshalb um soziale Einrichtungen ergänzt.

Im Plangebiet werden sich Firmen und Unternehmen ansiedeln, die zur Orientierung und Auffindbarkeit für Kunden und Geschäftspartner auf eine Außenwirkung angewiesen sind. Um eine stadtgestalterische Verträglichkeit von Werbeanlagen sicherzustellen, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen mit einer örtlichen Bauvorschrift geregelt. Fremdwerbung wird ausgeschlossen.

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

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Belange der Barrierefreiheit werden durch die ergänzten 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
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		Begründung: Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Nachnutzung einer brachgefallenen Gewerbefläche.
		Ziel/e:
AB 7	+	Innovative Unternehmen ansiedeln
		Begründung: Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines urbanen, in die Stadtstruktur integrierten Campus, der der Ansiedlung wissenschaftlicher und wirtschaftsnaher Forschungsbetriebe dienen soll.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

Drucksache:

0072/2015/BV

00249620.doc

...

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplans
02	Begründung zur 3. Ergänzung des Entwurfs