

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0 3 0 5 / 2 0 2 2 / B V**

Datum:  
09.09.2022

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan "Bahnstadt, Campus Am Zollhofgarten"  
hier: Ergebnis Offenlage und Behandlung der  
Stellungnahmen**

## Beschlussvorlage

### Beschluslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 20. Oktober 2022

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zu stimmung zur Beschluss-empfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	20.09.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	13.10.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

*Der Gemeinderat nimmt die während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs „Bahnhofsstadt, Campus Am Zollhofgarten“ eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 01 zur Drucksache) zur Kenntnis und beschließt, sie wie in Anlage 02 zur Drucksache vorgeschlagen, zu behandeln.*

**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:**

Gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sind die während der Offenlage fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen zu prüfen. Zuständig für die Prüfung ist der Gemeinderat, das Ergebnis seiner Prüfung ist mitzuteilen.

## Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 20.09.2022

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 20.09.2022

### 7 **Bebauungsplan "Bahnstadt, Campus Am Zollhofgarten", hier: Ergebnis Offenlage und Behandlung der Stellungnahmen** Beschlussvorlage 0305/2022/BV

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und erläutert kurz die während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge. Befangenheiten werden nicht angezeigt.

#### Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Leuzinger, Stadträtin Dr. Röper, Stadträtin Prof. Dr. Marmé, Stadträtin Dr. Schenk, Stadtrat Michelsburg, Stadträtin Stolz, Stadtrat Steinbrenner

- Es habe am Vortag eine Kontaktaufnahme durch die Kita-Leitung gegeben, die eine Gefährdung in der Baustellenabwicklung auf dem Baufeld Z 2 sehe.
- Man erwäge den Tagesordnungspunkt ohne Beschluss in den Gemeinderat zu geben, um die aufgeworfenen Fragen davor mit den Betroffenen diskutieren zu können.
- Das anstehende Projekt auf dem Baufeld solle nicht verzögert werden. Von der Entscheidung hänge die Baugenehmigung ab.
- Die Sicherheit von Kindern muss gewährleistet bleiben, dafür könne es aber kreative Lösungen geben. Kita-Leitung und Projektleitung sollten eine Lösung abstimmen.
- Die Fläche werde aktuell bereits befahren.
- Ein Gespräch zwischen der Kitaleitung und der Projektleiterin sei zeitnah vorgesehen. Das Unternehmen habe zugesichert, dass die Baustelleneinrichtung - sowie -bewirtschaftung in professionelle Hände gelegt werde. Man plädiere für die heutige Zustimmung zur Beschlussvorlage um eine Zusage zum Bauplanungsrecht zu geben.
- Warum sei eine Zufahrt von Westen oder Norden nicht möglich?
- Es solle geprüft werden, ob über die Baufelder zugefahren werden könne.
- Wenn die Fragen bis zum Gemeinderat geklärt werden können, komme es nicht zu einer Verzögerung für die Bauherren.
- Die Baustelleneinrichtung solle nochmals geprüft und mit dem Gemeinderat besprochen werden, damit man noch Einfluss nehmen könne.

Erster Bürgermeister Odszuck geht noch einmal auf die Anfahrbarekeit des Baufeldes ein. Er weist jedoch darauf hin, dass es bei der anstehenden Entscheidung um die möglichen Festsetzungen im Bebauungsplan gehe. Die Baustellenabwicklung sei nicht Gegenstand des Bauplanungsverfahrens und könne auch nicht festgesetzt werden. Dies sei Gegenstand des Bauordnungsrechts. Festgesetzt sei hier die finale Zufahrt.

Gleichwohl werde er den Wunsch, die Baustellenzufahrt noch einmal zu prüfen, insbesondere, ob eine Zufahrt über das Baufeld möglich sei, mitnehmen und in der nächsten Sitzung informieren.

Das Gremium solle auf ein Votum nicht verzichten, da für einen Bauherrn ein starkes Gremienvotum in vorberatenden Ausschüssen bereits einen Wert habe, zum Beispiel die Entscheidung zu treffen, eine Ausschreibung zu beginnen. Hier sei ein für die Stadt wichtiges Bauvorhaben betroffen.

Erster Bürgermeister Odszuck fragt nach, ob ein Antrag gestellt werde, dies ist nicht der Fall. Er sagt zu, in der nächsten Sitzung über die Baustellenzufahrt zu informieren. Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt er den Vorschlag der Verwaltung unter Einbeziehung des Arbeitsauftrages zur Abstimmung.

**Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses (Arbeitsauftrag in fett dargestellt):**

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

*Der Gemeinderat nimmt die während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs „Bahnhofsstadt, Campus Am Zollhofgarten“ eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 01 zur Drucksache) zur Kenntnis und beschließt, sie wie in Anlage 02 zur Drucksache vorgeschlagen, zu behandeln.*

**Zusätzlich ergeht folgender Arbeitsauftrag:**

***In der nächsten Sitzung wird über die vorgesehene Baustellenzufahrt zum Baufeld Z2, insbesondere ob eine Zufahrt über das Baufeld möglich ist, berichtet.***

**gezeichnet**  
Jürgen Odszuck  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die  
Verwaltung

*Ja 14 Nein 00 Enthaltung 1*

## Sitzung des Gemeinderates vom 13.10.2022

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 13.10.2022

**13** **Bebauungsplan „Bahnstadt, Campus Am Zollhofgarten“**  
**hier: Ergebnis der Offenlage und Behandlung der Stellungnahmen**  
Beschlussvorlage 0305/2022/BV

Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner weist auf die Beratung im Stadtentwicklungs- und Bauausschuss vom 20.09.2022 und den dort erteilten Arbeitsauftrag bezüglich der Baustellenzufahrt hin.

Erster Bürgermeister Odszuck geht auf den Arbeitsauftrag ein und erklärt, dass für die Andienung der Baustelle des Baufeldes Z2 in der ersten Bauphase (Tiefbau und Erdarbeiten) der Weg zwischen Halle 02 und dem Baufeld Z2 nicht in Anspruch genommen werde. Der Bauzaun bleibe geschlossen. Dies bedeute für die dort ansässige Kindertagesstätte und die „Kleine Freiheit“ keine Beeinträchtigung während dieser Bauphase. Während der Hochbauphase müsse ab und zu von der Südseite eine Erschließung erfolgen. Dazu seien Verträge mit der Halle 02 und der „Kleinen Freiheit“ und allen Beteiligten in Vorbereitung. Die „Kleine Freiheit“ werde dann während dieser Phase auf die Südseite auf klar definierte Flächen verlegt.

Da es keinen weiteren Aussprachebedarf gibt, lässt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen.

### **Beschluss des Gemeinderates:**

*Der Gemeinderat nimmt die während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs „Bahnstadt, Campus Am Zollhofgarten“ eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 01 zur Drucksache) zur Kenntnis und beschließt, sie wie in Anlage 02 zur Drucksache vorgeschlagen, zu behandeln.*

**gezeichnet**  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis: einstimmig beschlossen**

## **Begründung:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 02.06.2022 beschlossen, die Überarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“ gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Der Beschluss wurde am 22.06.2022 im Stadtblatt ortsüblich bekanntgemacht. Die Offenlage fand vom 30.06.2022 bis einschließlich 29.07.2022 im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg statt. In dem Zeitraum konnten die Planungsunterlagen auch im Internet eingesehen werden.

Während der Offenlage wurden drei Stellungnahmen von Privat zu den Inhalten des Bebauungsplandrawurfs abgegeben. In den Stellungnahmen werden Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Folgende Themen werden angesprochen:

- der Bereich nördlich der Güterhallen soll als Fußgängerbereich genutzt werden und keine Andienung der angrenzenden Baufelder übernehmen,
- die Erschließung der Baufelder soll von Norden erfolgen,
- es soll keine öffentliche Tief- oder Hochgarage errichtet werden,
- die Erdgeschosszonen müssen für publikumsorientierte Nutzungen zur Verfügung stehen, und
- keine höheren Stockwerke auf dem Baufeld wie im Rahmenplan vorgesehen zugelassen werden.

Die Stellungnahmen sind von städtebaulicher Relevanz, seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, sie wie in Anlage 2 zur Drucksache vorgeschlagen, zu behandeln und ihnen nicht zu folgen.

## 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 Ziel/e:
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Ziel/e:
SL 13	+	Dichtere Bauformen <b>Begründung:</b> Ziel der Bahnstadtentwicklung ist die Schaffung eines nachhaltigen, urbaner Stadtteils mit hoher Umfeld- und Gestaltqualität für alle Bereiche des städtischen Lebens.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Eingegangene Stellungnahmen
02	Behandlung der Stellungnahmen