

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

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Betreff:

**Bebauungsplan Bahnstadt
"Fachmarktzentrum" hier: Zustimmung zum
Entwurf und Beschluss über die öffentliche
Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	28.04.2009	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bezirksbeirat Wieblingen	12.05.2009	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	20.05.2009	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat und der Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den städtebaulichen Entwurf (Anlage 1 zur Drucksache) und stimmt dem Entwurf zum Bebauungsplan „Bahnstadt – Fachmarktzentrum“ (Anlage 2 zur Drucksache) einschließlich der Begründung (Anlage 3 zur Drucksache) zu und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Offenlegung der umweltrelevanten Stellungnahmen (Anlage 4 zur Drucksache).

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Städtebaulicher Entwurf des Büros Fabrik N° 40, Weiß und Faust; Stand 23.12.2008
A 2	Entwurf zum Bebauungsplan Bahnstadt „Fachmarktzentrum“; Stand 03.04.2009
A 3	Begründung zum Bebauungsplan; Stand 03.04.2009
A 4	Umweltrelevante Stellungnahmen

Begründung:

I. 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: Die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes erfolgt auf der Stadterweiterungsfläche Bahnstadt in integrierter Lage. Die Fläche wird im Sinne eines Flächenrecyclings umgenutzt und verdichtet bebaut.
QU 2	+	Ziel/e: Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen
		Begründung: Die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes fördert gleichermaßen die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens sowie ein Flächenrecycling.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

1 Ausgangslage

Nach der Fortschreibung der Rahmenplanung Bahnstadt 2007 und der Gründung der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH (EGH) wurde zwischen der Stadt Heidelberg und der EGH im April 2008 ein städtebaulicher Vertrag über die Entwicklung der Grundstücke abgeschlossen. Im Rahmen dieses Vertrages wurden unter anderem Entwicklungsabschnitte gebildet und eine zeitliche Festlegung getroffen, wann diese zu bebauen sind. Für den vorliegenden Bereich des Fachmarktzentums ist vorgesehen, dass die Erschließung, das Bodenmanagement und das Planungsrecht eine Baureife des Grundstücks ab Mai 2009 ermöglicht.

Der Bereich des „Eppelheimer Dreiecks“ wird in der Rahmenplanung des Büros Trojan & Trojan als Nahtstelle und Schwerpunkt unterschiedlicher Gewerbegebiete bezeichnet und dient auch der Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe.

Der Bebauungsplan „Bahnstadt – Fachmarktzentrum“ wird die baurechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung dieses Teilareals im nordwestlichen Teil der Bahnstadt schaffen. Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplans ist ein konkretes Vorhaben der Firma BAUHAUS, die in der Bahnstadt einen Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt mit 15.000 m² Verkaufsfläche realisieren will.

Der Entwurf zur Bebauung wurde vom Investor in Absprache mit dem Stadtplanungsamt aus der Rahmenplanung entwickelt und ist geprägt von der Aufnahme wichtiger Baufluchten der Rahmenplanung, einer, der besonderen Lage entsprechende, angemessene Gebäudekubatur

und einer Realisierung einer baulichen Fassung des Freiraums als Pendant zum Platz des „Eppelheimer Dreiecks“.

Der Bebauungsplan beinhaltet die Herstellung einer geradlinigen Weiterführung der Eppelheimer Straße, die in Höhe des ehemaligen Bahnbetriebswerkes an die Henkel-Teroson-Straße anknüpfen wird, eine Erschließung des Wasserturms mit einer Stichstraße und einen Geh- und Radweg, den die Rahmenplanung als alternative Route für den nicht motorisierten Verkehr parallel zur Eppelheimer Straße konzipiert hat.

Die Grünfläche im nördlichen Teil an der Grenze zu den Bahngleisen dient der Regenwasserversickerung und ist mit Maßnahmen zum Artenschutz belegt.

Der als Kulturdenkmal geschützte Wasserturm soll dem Gemeinbedarf vorgehalten werden und kulturelle Nutzungen aufnehmen.

2 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB wurde 02.10.2003 in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat gefasst und am 22.10.2003 im Stadtblatt Nummer 43/03 veröffentlicht.

Am 29.01.2009 wurde in einem scoping-Termin den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange der Vorentwurf vorgestellt. Die entsprechenden Unterlagen wurden in digitaler Form zur Verfügung gestellt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand nach Ankündigung im Stadtblatt Nummer 5/2009 vom 28.01.2009 in der Zeit vom 05.-20.02.2009 statt. In dieser Zeit lagen die Pläne und Grundlagen zur Einsicht im Technischen Bürgeramt aus. Ab 10.02.2009 waren die Unterlagen im Internet abrufbar.

Grundsätzliche Einwendungen kamen vonseiten eines Eigentümers eines Grundstücks an der Eppelheimer Straße, der durch die künftige Verkehrsplanung sein Grundstück massiv beeinträchtigt sieht.

Die wesentlichen Anregungen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung können wie folgt zusammengefasst werden:

- Mit Hinweis auf Beeinträchtungsverbot und Kongruenzgebot der Regionalplanung ist eine Auswirkungsanalyse notwendig, die die für Heidelberg angemessenen Verkaufsflächen in der Bau- und Gartenmarktbranche untersucht und eine Verträglichkeit des Vorhabens an diesem Standort nachweist. Die Verkaufsflächen sollten nach detaillierten Sortimentsstrukturen festgestellt werden.
- Der Wasserturm ist als Kulturdenkmal zu kennzeichnen und der Hinweis auf die denkmalrechtlichen Belange in den Bebauungsplan aufzunehmen.
- Erweiterung und Vertiefung der Festsetzungen zu Anlage von Baumpflanzungen und sonstigen Bepflanzungen.
- Umsetzung der konzeptionellen Planungen (Parkraumkonzept, Energie- und Wärmeversorgungskonzept)
- Anbindung des Fachmarktzentrums an den ÖPNV

Folgende Hinweise wurden gegeben:

- Die Bereiche Verkehrslärm und Anlagenlärm sind zu beachten.
- Die Stadtwerke Heidelberg, das Amt für Verkehrsmanagement und der rnv wiesen auf zeitliche und logistische Schwierigkeiten der Verlegung der Trassen in der Eppelheimer Straße hin.

Die planungsrelevanten Anregungen wurden geprüft und in den Bebauungsplan eingearbeitet. Eine Auswirkungsanalyse zur Prüfung des Verkaufsflächenbedarfs der Bau- und Gartenfachmarktbranche in Heidelberg wurde beauftragt.

Das Plangebiet liegt teilweise in den Gemarkungen Wieblingen und Weststadt. Da der überwiegende Teil des Geltungsbereiches in der Gemarkung Wieblingen liegt, wird der Bezirksbeirat Wieblingen am Verfahren beteiligt.

gez.

Bernd Stadel