

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

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Tiefbauamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
"Bahnstadt - Wohnen an der Promenade"  
hier: Zustimmung zum Entwurf und  
Beschluss über die öffentliche Auslegung**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	29.09.2009	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt	21.10.2009	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	22.10.2009	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat und der Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- 1. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf zum Bebauungsplan „Wohnen an der Promenade“ (Anlage 3 zur Drucksache) und der Entwurfsbegründung (Anlage 1 zur Drucksache) zu und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.*
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung zu und beschließt die öffentliche Auslegung.*
- 3. Der Gemeinderat beschließt, dass die umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 2 zur Drucksache) gemäß § 3 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch wesentlich sind und an der öffentlichen Auslegung teilnehmen.*

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 01	Entwurfsbegründung
A 02	Umweltrelevante Stellungnahmen
A 03	Entwurf zum Bebauungsplan "Wohnen an der Promenade"

## 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
SL 13	+	Dichtere Bauformen
UM 9	+	Dem Trend der Zersiedlung entgegensteuern <b>Begründung:</b> Die städtebauliche Struktur nutzt durch eine hohe bauliche Verdichtung Flächen intensiv aus. Das Innenentwicklungspotential des ehemaligen Bahngeländes wird im Sinne eines Flächenrecyclings mobilisiert. <b>Ziel/e:</b>
SL 8	+	Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln
SL 11	+	Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen <b>Begründung:</b> Die städtebauliche Konzeption sieht mit der Entwicklung der Promenade und der Anlage von Stadtplätzen neue hochwertige Freiflächen vor, die vielfältige Nutzungen bei hoher Aufenthaltsqualität ermöglichen und neue hochwertige Wegeverbindungen für den nicht motorisierten Verkehr darstellen. Der Straßenraum „Am Langen Anger“ wird mit den vorgesehenen Versickerungsflächen vegetativ gestaltet und als attraktiver Straßenraum entwickelt. <b>Ziel/e:</b>
SL 12	+	Stärkere Funktionsmischung
AB 9	+	Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten <b>Begründung:</b> Mit der räumlich konzentrierten Schaffung von Wohnraum und Flächen für gewerbliche Nutzungen entsteht in der Bahnstadt ein urbaner Stadtteil mit einer engen Verflechtung von Wohnen und Arbeiten. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Teilnutzung der Erdgeschosszonen durch wohnverträgliches Gewerbe angestrebt. Mit der Ausweisung der Baublöcke an der Speyerer Straße als Kerngebiete wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Ziel einer Durchmischung der Funktionen verwirklicht. <b>Ziel/e:</b>
WO 1	+	Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr
WO 6	+	Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten
DW 8	+	Flexibel und qualitativ bauen und soziale Belange berücksichtigen <b>Begründung:</b> Im ersten Bauabschnitt entstehen bereits circa 220 Wohnungen. Mit der schrittweisen Entwicklung der Wohnbauflächen kann auf Änderungen der Marktsituation flexibel reagiert werden. Der städtebauliche Entwurf bietet mit unterschiedlichen Haus- und Wohnungstypen die Grundlage für eine soziale Durchmischung der Wohnquartiere und garantiert durch die Durchwegung der Wohnbaufelder eine Abstufung öffentlicher, halböffentlicher und privater Frei- und Kommunikationsräume. <b>Ziel/e:</b>
WO 7	+	Schaffung einer angemessenen sozialen Infrastruktur
SOZ 5	+	Bedarfsgerechter Ausbau und flexible Gestaltung des Betreuungs- und Freizeitangebotes, der Spiel- und Bewegungsräume für Kinder und Jugendliche <b>Begründung:</b> Im ersten Bauabschnitt wird eine Kindertagesstätte errichtet. Eine weitere

Kinderbetreuungseinrichtung ist im Bereich der Pfaffengrunder Terrasse geplant. Spielplätze für unterschiedliche Altersgruppen werden auf der Promenade und auf der Pfaffengrunder Terrasse entstehen.

**Ziel/e:**

- |      |   |   |
|------|---|---|
| WO 9 | + | Ökologisches Bauen fördern  |
| UM 2 | + | Dauerhafter Schutz von Wasser, Boden, Luft, Natur, Landschaft und Klima |
| UM 3 | + | Verbrauch von Rohstoffen vermindern                                     |
| UM 4 | + | Klima- und Immissionsschutz vorantreiben                                |

**Begründung:**

Mit der Energiekonzeption für die Bahnstadt ist der Passivhausstandard für alle Vorhaben vorgesehen. Der Energiebedarf soll über erneuerbare Energien gedeckt werden. Mit dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept ist die naturverträgliche Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser konzipiert, Ausgleichsflächen zum Schutz bedrohter Arten werden im Böschungsbereich der Promenade angelegt.

**Ziel/e:**

- |      |   |   |
|------|---|---|
| MO 1 | + | Umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr fördern |
| MO 6 | + | Mehr Mobilität ohne mehr motorisierten Verkehr          |
| MO 7 | + | „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern  |

**Begründung:**

Durch die dichte, gemischte Struktur der Bahnstadt wird Verkehr vermieden. Die Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr wird durch attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen ergänzt.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

## B. Begründung:

### Ausgangslage

Nach der Fortschreibung der Rahmenplanung Bahnstadt 2007 und der Gründung der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (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 Regelung getroffen, wann diese zu bebauen sind. Für die unterschiedlichen Teilgebiete des vorliegenden Bereichs ist vorgesehen, dass die Erschließung, das Bodenmanagement und das Planungsrecht eine Baureife von Mai 2009 bis April 2010 ermöglichen.

Die Rahmenplanung sieht als Stadtkante zum Pfaffengrunder Feld „Wohnterrassen am Landschaftspark“ vor. Diesen Baufeldern, auf denen eine hochwertige Wohnbebauung realisiert werden soll, ist an der Böschung zum Pfaffengrunder Feld eine Promenade vorgelagert. Dieser Freiraum hat neben seiner Funktion als attraktive Aufenthaltsfläche mit integrierten Spielbereichen Bedeutung als Fuß- und Radwegeverbindung. Des Weiteren dient dieser Bereich den naturschutzrechtlichen Belangen und ist ein wichtiger Bestandteil für die artenschutzrechtliche Erhaltung besonders geschützter Arten. Das denkmalgeschützte Stellwerk soll erhalten und für kulturelle Zwecke umgenutzt werden. Der Straßenraum „Am Langen Anger“ beinhaltet Versickerungsflächen mit ständiger Wasserführung, die eine hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raumes gewährleisten. Die Gestaltung der Verkehrsflächen, der Versickerungsflächen und des Grünraums der

Promenade tragen dazu bei, die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der lokalen Agenda zu erreichen.

Zur weiteren Fortschreibung der Rahmenplanung und einer Konkretisierung der städtebaulichen Konzeption für die Wohnbebauung an der Promenade wurde im Jahr 2008 ein Wettbewerb durchgeführt, aus dem das Büro Grüttner-Architekten aus Soest als erster Preisträger hervorging. Eine Neuinterpretation der klassischen urbanen Blockrandbebauung mit einer klaren Gliederung, attraktive räumliche Beziehungen, eine Abstufung der baulichen Dichte und Geschossigkeit zum Landschaftsraum des Pfaffengrunder Feldes, eine Vielfalt von Haus- und Wohnungstypen und die Formulierung einer harmonischen und repräsentativen Stadtansicht von Süden kennzeichnen den Entwurf. Das Büro wurde in der Folge des Wettbewerbs beauftragt, die Aussagen des Wettbewerbsergebnisses städtebaulich zu überarbeiten und zu vertiefen, um somit über eine Beurteilungsgrundlage für die Beratung künftiger, dritter Bauherren zu verfügen.

Für die Bebauung der geplanten Kerngebiete westlich und östlich der Speyerer Straße wurde gemeinsam von der Stadt, der EGH und einem in Heidelberg ansässigen Investor eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Als Ergebnis der Mehrfachbeauftragung liegt ein Bebauungsvorschlag vor, der einen neuen, repräsentativen Stadteingang an der Speyerer Straße formuliert. Dieser Bebauungsvorschlag bildet die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan.

Für die Kindertagesstätte auf der Pfaffengrunder Terrasse wird ein weiterer Wettbewerb durchgeführt, der neben der hochbaulichen Konzeption für die Kinderbetreuungseinrichtung der Ideenfindung zur Gestaltung der Schwetzingen Terrasse dient.

Der Flächennutzungsplan, der im Geltungsbereich neben Wohnbauflächen eine Sonderbaufläche für wissenschaftliche Einrichtungen darstellt, wird im Parallelverfahren geändert, da mit der Konzeption des Campus II der Flächenbedarf für wissenschaftliche Einrichtungen an dieser Stelle entfällt. Die Änderung zielt auf eine Ausweisung als „Gemischte Baufläche“, die im Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt wird. Die Offenlage des Bebauungsplans findet gleichzeitig mit der Offenlage der Flächennutzungsplanänderung statt.

### **Inhalte des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan „Bahnstadt – Wohnen an der Promenade“ wird die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung eines Teilgebiets der Bahnstadt schaffen.

Auf Grundlage der Rahmenplanung, der Wettbewerbsergebnisse und der daraus entwickelten städtebaulichen Entwürfe sowie der Vorplanung zum öffentlichen Raum wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans erarbeitet. Im Wesentlichen werden Festsetzungen zu folgenden Punkten getroffen:

- Allgemeine Wohngebiete und Kerngebiete mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Flächen und Bauweise,
- Maßnahmen und Flächen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser,
- Gemeinbedarfsflächen für kulturelle Zwecke und eine Kindertagesstätte,
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
- Grünflächen und Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen,
- Maßnahmen des Naturschutzes

## Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bahnstadt – Zollhofgarten“ wurde am 28.04.2005 in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat gefasst und am 18.05.2005 im Stadtblatt veröffentlicht.

In Folge der Fortschreibung der Rahmenplanung Bahnstadt 2007 wurde die Konzeption des Campus II in die Rahmenplanung aufgenommen. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Bahnstadt – Campus II“ vom 18.12.2008 hat sich der ursprüngliche Geltungsbereich des Verfahrens „Bahnstadt – Zollhofgarten“ in zwei getrennt geführte Verfahren „Bahnstadt – Campus II“ und „Bahnstadt – Wohnen an der Promenade“ geteilt. Das Verfahren „Bahnstadt – Zollhofgarten“ wird nicht fortgeführt. Der Geltungsbereich für das Verfahren „Bahnstadt – Wohnen an der Promenade“ ist dem verbliebenen Teilbereich des Geltungsbereichs vom Aufstellungsbeschluss „Bahnstadt – Zollhofgarten“ anzupassen.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 05.02.2009 bis 20.02.2009 statt. In dieser Zeit lagen die Unterlagen im Technischen Bürgeramt zur Einsicht aus. Ab 10.02.2009 waren die Unterlagen im Internet abrufbar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Das Kulturdenkmal soll gekennzeichnet werden und der Hinweis auf die denkmalrechtlichen Belange aufgenommen werden,
- Erweiterung und Konkretisierung der Festsetzungen zu Grünflächen und Anpflanzungen hinsichtlich Standorten und Qualität,
- Der Flächennutzungsplan ist für die südöstlichen Baufelder zu ändern,
- Umsetzung des Energie- und Wärmeversorgungskonzepts sowie des Parkraumkonzepts.

Folgende Hinweise wurden gegeben:

- Die Bereiche Verkehrs- und Anlagenlärm sind zu beachten.
- Der Baugrund kann lokal setzungsempfindlich und von geringerer Tragfähigkeit sein.

Die planungsrelevanten Anregungen wurden geprüft und in den Bebauungsplan eingearbeitet. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Im weiteren Verfahren soll nun die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs sowie der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Aufgrund der im städtebaulichen Vertrag mit der EGH verankerten Fristen soll der Beschluss des Gemeinderates in der Sitzung am 22.10.2009 herbeigeführt werden. Aufgrund der Termine des Sitzungskalenders ist daher eine Sondersitzung des Bezirksbeirates notwendig, die aus organisatorischen Gründen erst nach dem Bauausschuss am 29.09.2009 stattfinden kann.

gezeichnet

Bernd Stadel