

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

Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
"Bahnstadt - Wohnen an der Promenade"
hier: Überarbeitung des Entwurfs und
erneute öffentliche Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	31.05.2011	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	30.06.2011	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Der Gemeinderat stimmt dem überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan „Bahnstadt – Wohnen an der Promenade“ (Anlage 01 zur Drucksache) und der Entwurfsbegründung (Anlage 02 zur Drucksache) zu und beschließt die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch sowie die Auslegung des Gutachtens zur Beurteilung der Geruchsimmissionen und –emissionen (Anlage 03 zur Drucksache).*
2. *Der Gemeinderat beschließt gemäß § 4a Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Planinhalten abgegeben werden können.*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Überarbeiteter Entwurf Bebauungsplan "Bahnstadt – Wohnen an der Promenade"; Planzeichnung vom 05.04.2011
A 02	Überarbeiteter Entwurf Bebauungsplan "Bahnstadt – Wohnen an der Promenade"; Begründung vom 05.04.2011
A 03	Gutachten zur Beurteilung der Geruchsemissionen und –immissionen im Bebauungsplangebiet Bahnstadt; 21.05.2010, Büro iMA Richter und Röckle
A 04	Vorhaben für die Baugebiete WA 4, WA 5.1 Ost, MK 2 und KITA -Vertraulich nur zur Beratung in den Gremien-

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:	Ziele:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 13	+	Dichtere Bauformen
		Begründung: Die städtebauliche Struktur nutzt durch eine bauliche Verdichtung Flächen intensiv aus. Das Innenentwicklungspotential des ehemaligen Bahngeländes wird im Sinne eines Flächenrecyclings mobilisiert.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Zielkonflikte sind nicht erkennbar.

B. Begründung:

1. Vorbemerkung

Zur einheitlichen und zügigen Durchführung der Entwicklung der Bahnstadt wurde am 30.01.2008 die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Bahnstadt Heidelberg“ beschlossen.

Über die verbindliche Bauleitplanung mittels Teilbebauungsplänen und entwicklungsrechtlichen Genehmigungen wird die Realisierung gesteuert.

Im Vorgriff auf den Bebauungsplan „Bahnstadt – Wohnen an der Promenade“ wurde von der Stadt gemeinsam mit der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH) 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 eines harmonischen und repräsentativen Gesamtbildes 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 Bauherren zu verfügen. Diese Beratung und Abstimmung mit den künftigen Bauherren der Baufelder WA 6 und WA 5.2 hatte bereits vor der Offenlegung des Bebauungsplans stattgefunden. So konnten individuelle, die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührende Anpassungen für diese Baufelder bereits im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt werden.

Für den Bebauungsplan „Bahnstadt - Wohnen an der Promenade“ erfolgte am 22.10.2009 der Beschluss zur öffentlichen Auslegung. Nach amtlicher Bekanntmachung am 28.10.2009 lagen vom 06.11.-07.12.2009 die Unterlagen im Technischen Bürgeramt öffentlich aus.

2. Erfordernis der Planüberarbeitung

Die Grundstücke der im Bebauungsplan als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Baugebiete wurden von der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH) bereits veräußert. Die jeweiligen Kaufverträge enthalten ein mit der Stadt Heidelberg abgestimmtes Bau- und Nutzungskonzept. Auf konkrete Bauvorhaben für die Baugebiete WA 6 und WA 5.2 konnte bereits in der ersten Offenlegung des Bebauungsplans mit differenzierten Festsetzungen reagiert werden. In einer ersten Überarbeitung des Entwurfs wurden in Reaktion auf städtebaulich vertretbare Lösungen der Hochbauplanung für das Baufeld WA 5.1 – West Anpassungen vorgenommen. Inhalt der Änderung war eine Anpassung der Bautiefen in Analogie zum Baufeld WA 5.2. Diese Überarbeitung des Entwurfs lag vom 04.11.-06.12.2010 öffentlich aus und wurde in die vorliegende Planzeichnung übernommen.

Im Verlauf der Hochbauplanungen für die Baugebiete WA 5.1 – Ost und WA 4 ergeben sich aus speziellen Gebäudeplanungen und Anforderungen ebenfalls städtebaulich vertretbare Abweichungen vom Bebauungsplanentwurf, die in der Überarbeitung berücksichtigt werden sollen.

Bei den Änderungen der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs handelt es sich im Wesentlichen um Modifikationen und eine Harmonisierung der Bautiefen und Höhenentwicklung. In diesem Zusammenhang werden auch die Bautiefen des Baufeldes WA 5.2 angepasst. Auf das Baugebiet WA 4 wird die Höhenentwicklung der städtebaulich vergleichbaren Situation im Baufeld WA 6 übertragen. Das aus dem Wettbewerb entwickelte städtebauliche Grundkonzept wird durch die Änderungen nicht berührt.

Aus dem 2010 durchgeführten Wettbewerb „Kindertagesstätte auf der Schwetzingen Terrasse“ ging das Büro Behnisch Architekten als Sieger hervor, welches in der Folge mit dem Entwurf der Kindertagesstätte und der Schwetzingen Terrasse beauftragt wurde. Aus einer Konkretisierung des Raumprogramms, dessen Umsetzung im Entwurf der Kita und der städtebaulich sinnvollen Neuordnung der Schwetzingen Terrasse resultieren in der vorliegenden Überarbeitung eine Vergrößerung der zulässigen Grundfläche, eine Änderung des Umgriffs der Fläche für Gemeinbedarf und der überbaubaren Fläche.

Für die Baugebiete MK 1 und MK 2 soll im Zuge der erneuten Offenlegung eine Konkretisierung der Höhenentwicklung vorgenommen werden, wobei für das Baugebiet MK 2 bereits ein Baukonzept zugrunde liegt, das sich in das städtebauliche Gesamtkonzept einfügt, mit den ursprünglichen Festsetzungen aber nicht möglich ist. Für die Umsetzung dieses Konzepts ist eine Anpassung der überbaubaren Fläche notwendig. Die dem Baugebiet MK 2 vorgelagerte Grünfläche soll in Anpassung an das konkrete Baukonzept modifiziert werden.

Für das Baugebiet MK 1 wird die Zulässigkeit von Wohnungen neu geregelt. Im Hinblick auf die Nachbarschaft des Kerngebiets MK 2 und insbesondere das im Norden angrenzende Sondergebiet „Wissenschaftsgebiet“ werden Wohnnutzungen in den angrenzenden Baugebietsteilen ausgeschlossen.

Zur Sicherstellung der Erschließung des als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Stellwerks werden im Bereich der Kerngebiete Flächen festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten sind.

Auf Basis der fortgeschrittenen Entwurfsplanung für die Verkehrsflächen wurden Baumstandorte angepasst, die Artenliste wurde entsprechend dem Pflanzkonzept für die Bahnstadt ergänzt.

Die Achse der historischen Maulbeerallee wurde neu vermessen. Daraus ergibt sich eine minimale Korrektur der östlichen Begrenzung des Geltungsbereichs.

Des Weiteren sollen ein ergänzender Hinweis auf Vorbelastungen des Plangebiets aufgenommen und redaktionelle Anpassungen des Begründungstextes vorgenommen werden.

Die nicht geänderten Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans gelten weiterhin. Umweltbelange werden durch die Überarbeitung des Bebauungsplans „Bahnstadt – Wohnen an der Promenade“ nicht berührt.

3. Geänderte Festsetzungen und sonstige Planinhalte

Die neuen Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Neue textliche Festsetzungen sind in der Planzeichnung farbig hervorgehoben. Die neuen Festsetzungen ersetzen und ergänzen die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61.32.15.02.02 (Entwurf vom 08. September 2009).

3.1. Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund potenzieller Emissionen aus dem nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Sondergebiet „Wissenschaftsgebiet“ ist eine Einschränkung der Zulässigkeit der Wohnnutzung in den Kerngebieten notwendig. Der entsprechende Bebauungsplan „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“ ist in Aufstellung befindlich. Das städtebauliche Konzept für den Campus sieht für den südöstlichen Teilbereich auch Nutzungen vor, die in der Nachbarschaft einer schutzbedürftigen Wohnnutzung konfliktbelastet wären. Um eine Möglichkeit immissionsschutzrechtlich noch näher zu prüfender Ansiedlungen nicht durch die Nachbarschaft schutzbedürftiger Wohnnutzungen auszuschließen, kann Wohnen nur in den gekennzeichneten Teilen des Kerngebiets zugelassen werden. Folgende textliche Festsetzung ersetzt die ursprüngliche:

„Ausschließlich im Teil des Kerngebiets mit der Bezeichnung MK 1 sind nur in dem mit „TF 1“ festgesetzten Baufenster und oberhalb des ersten Vollgeschosses des mit „TF 8“ festgesetzten Teils des Baufensters Wohnungen zulässig.“

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Zur Feinsteuerung der Höhenentwicklung wird ein mit „TF 8“ gekennzeichneteter Bereich östlich der Schwetzingen Terrasse ergänzt, mit dem eine Höhenentwicklung analog zur westlichen Bebauung der Schwetzingen Terrasse planungsrechtlich gesichert werden soll. Des Weiteren wurde in Anpassung an ein konkretes Vorhaben die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen für das mit „TF 6“ gekennzeichnetete Baufenster geändert.

Für das Baugebiet WA 4 wird im mit „TF 4“ gekennzeichneten Teilbereich ein fünftes Geschoss ermöglicht. Grund der Änderung ist das städtebauliche Ziel einer markanten Randbebauung für die Pfaffengrunder Terrasse. Die Situation ist vergleichbar mit der Randbebauung der Schwetzingen Terrasse.

3.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Folgende Anpassungen beruhen auf konkreten Bauvorhaben und dienen der Harmonisierung der Bautiefen über die Baufelder:

WA 5.1: Die Bautiefen der mit „TF 1“ gekennzeichneten Baufenster werden in Anpassung zum westlichen Teil des Baugebiets und das Baufeld WA 5.2 einheitlich auf das Maß von 14 m festgesetzt.

WA 5.2: Die mit „TF 5“ festgesetzten Baufenster werden in Angleichung an die Bautiefen des Baugebiets WA 5.2 auf eine Bautiefe von 14 m reduziert.

MK 2: Für dieses Baufeld wird eine Erweiterung des Baufensters vorgenommen. Der Bedarf dieser Änderung ergibt sich aus der Notwendigkeit einer wirtschaftlich tragbaren Organisation des Gebäudes. Die Erweiterung ist verträglich und fügt sich in das städtebauliche Gesamtkonzept ein.

Kita: Für die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Kindertagesstätte wurde ein Hochbauwettbewerb durchgeführt. Der zur Umsetzung gewählte Siegerentwurf überschreitet das im ursprünglichen Entwurf festgesetzte Baufeld, die Konkretisierung des Raumprogramms bedingt eine Vergrößerung der Grundfläche. Diese Änderungen sind mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar, die entsprechenden Festsetzungen (Baufeld und Grundfläche) wurden in der vorliegenden Änderung angepasst. Der Entwurf der Kita benötigt eine Grundfläche von ca. 600 m², zusätzliche 150 m² sichern die mögliche Erweiterung der Kita auf eine sechstruppige Einrichtung.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen in einem näher bestimmten Maß zulässig. Um auch eine verbindliche Regelung zur Zulässigkeit von Balkonen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan zu verankern, wird das Maß der Überschreitung mittels einer textlichen Festsetzung festgelegt. Die textliche Festsetzung definiert ein Maximalmaß für die Überschreitung von Baugrenzen durch Balkone und eröffnet als Kann-Vorschrift eine Beurteilung der Zulässigkeit in Abhängigkeit der städtebaulichen Situation. Die Überschreitung kann zugelassen werden, wenn zur nächsten Bebauung ein ausreichender Abstand gewahrt bleibt. Als Beurteilungskriterium soll die Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsflächen dienen. Folgende textliche Festsetzung wird ergänzt:

„Die Überschreitung von Baugrenzen durch Balkone kann bis zu einer Tiefe von 2,50 m zugelassen werden.“

In Anlehnung an eine bereits vorhandene Festsetzung und auf Grundlage einer Gebäudeplanung für das Baugebiet WA 4 wird folgende Festsetzung aufgenommen:

„In den mit „TF 4“ festgesetzten Teilen der Baufenster kann auf maximal 60 % der Gesamtlänge des obersten Vollgeschosses eine Unterschreitung der Baulinien bis zu einer Tiefe von 3,50 m zugelassen werden.“

Die textliche Festsetzung zur Überschreitung von Baulinien wird durch Einfügen des Satzes 2 ergänzt:

„Eine Überschreitung der südwestlichen Baulinien der mit „TF 1“ festgesetzten Baufenster durch Vortreten von Gebäudeteilen, auch in geringfügigem Ausmaß, ist nicht zugelassen. Dies gilt auch für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Eine Überschreitung durch Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 4,00 m zulässig.“

3.4. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Gemäß Planzeichnung wird zusätzlich für die Baugebiete MK 1 und MK 2 eine Fläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger zu belasten ist. Diese Fläche dient der Erschließung der beiden Baugebiete und des Stellwerks auf der Promenade (Kulturdenkmal bzw. Gemeinbedarfsfläche).

3.5. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Bahnstadt“ wurde ein Bepflanzungskonzept erstellt. Auf dessen Grundlage wird die Artenliste der zu pflanzenden Bäume in der vorliegenden Überarbeitung aktualisiert. Darüber hinaus wurden die Baumstandorte der überarbeiteten Entwurfsplanung für die Verkehrsflächen angepasst.

3.6. Hinweise

Im Rahmen der Offenlage des Entwurfs wurden vom Betreiber einer Biogasanlage im Pfaffengrunder Feld Einwendungen gegen die heranrückende Wohnbebauung vorgebracht. Das zur Prüfung der Problematik von der Stadt beauftragte Gutachten ergab, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Geruchsbelastungen oberhalb der maßgeblichen Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) auftreten. Die Relevanz von Gerüchen wird gemäß GIRL anhand der mittleren jährlichen Häufigkeit von Geruchsstunden beurteilt. Eine Geruchsstunde liegt vor, wenn anlagentypischer Geruch während 6 Minuten innerhalb der Stunde wahrgenommen wird. Liegen die relativen Häufigkeiten von Geruchsstunden pro Jahr unter den für Wohngebiete festgelegten 10% ist mit keinen erheblichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz auszugehen. Mit dem Betreiber wurde ein Ordnungsmaßnahmenvertrag geschlossen, der Maßnahmen zur Reduzierung der im Gutachten ermittelten Emissionen vertraglich sichert. Mit Umsetzung der vertraglich vereinbarten Maßnahmen werden die für Wohngebiete geltenden Immissionsgrenzwerte unterschritten. Dennoch ist im Plangebiet mit landwirtschaftstypischen Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen zu rechnen. Ein Hinweis auf die benachbarten, landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen und die daraus resultierende Geruchsvorbelastung des Gebiets wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Alle nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61.32.15.02.02 (Entwurf vom 08. September 2009) und der Überarbeitung vom 01.10.2010 sind weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans.

3.7. Örtliche Bauvorschriften

(Ermächtigungsgrundlage: § 74 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

Ziel der Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen ist eine ausgeglichene Höhenentwicklung, die einer klaren und harmonischen Stadtsilhouette dient. Zur Sicherstellung dieses Ziels wird folgende örtliche Bauvorschrift aufgenommen:

„Technische Dachaufbauten müssen sich aus der Gebäudekubatur entwickeln und sind gestalterisch zu integrieren.“

gezeichnet

Bernd Stadel