

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
"Bahnstadt - 2. Bauabschnitt westlich des
Gadamerplatzes"
hier: Zustimmung zum Entwurf und
Beschluss über die öffentliche Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	03.07.2012	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	25.07.2012	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf zum Bebauungsplan „2. BA westlich des Gadamerplatzes“ (Anlage 1 zur Drucksache) und der Entwurfsbegründung (Anlage 2 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 und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch.*
3. *Der Gemeinderat beschließt, dass die umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 3 zur Drucksache) gemäß § 3 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch wesentlich sind und an der öffentlichen Auslegung teilnehmen. Themen der umweltrelevanten Stellungnahmen sind Bepflanzung, Geotechnik, Grundwasser. Außerdem wird das Schalltechnische Gutachten ohne Anlagen ausgelegt.*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Bebauungsplanentwurf, Stand: 06.06.2012
A 02	Begründung zum Bebauungsplanentwurf, Stand: 13.06.2012
A 03	Umweltrelevante Stellungnahmen
A 04	Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan, ohne Anlagen, Stand: 25.05.2012
A 05	Städtebauliches Konzept für das B-Plangebiet, Stand: 23.05.2012
A 06	Behandlung der im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Anregungen , Stand: Juni 2012

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 Begründung: Die städtebauliche Struktur nutzt durch eine hohe bauliche Verdichtung Flächen intensiv aus. Das Innenentwicklungspotential des ehemaligen Bahngeländes wird im Sinne eines Flächenrecyclings mobilisiert. Ziel/e:
SL 8	+	Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln
SL 11	+	Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen Begründung: 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. Ziel/e:
SL 12	+	Stärkere Funktionsmischung
AB 9	+	Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten Begründung: 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 zwischen Langem Anger und Grüner Meile wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Ziel einer Durchmischung der Funktionen verwirklicht. Ziel/e:
WO 1	+	Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr
WO 6	+	Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen Aller gestalten
DW 8	+	Flexibel und qualitativvoll bauen und soziale Belange berücksichtigen Begründung: Im zweiten Bauabschnitt entstehen circa 670 Wohnungen. Die Entwicklung erfolgt schrittweise entsprechend der erfolgreichen Vermarktung. 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.

- Ziel/e:**
- WO 7 + Schaffung einer angemessenen sozialen Infrastruktur
Bedarfsgerechter Ausbau und flexible Gestaltung des Betreuungs- und
SOZ 5 + Freizeitangebotes, der Spiel- und Bewegungsräume für Kinder und
Jugendliche
- Begründung:**
Im zweiten Bauabschnitt wird unter Einbeziehung des Gadamer Platzes eine Schule, eine weitere Kindertagesstätte und Bürgerzentrum errichtet. Aufgrund der Diskussion zur tatsächlichen Struktur ergab sich die Notwendigkeit, die Fläche aus dem Verfahren derzeit herauszunehmen. Die Plangebietsänderung wurde in der Sitzung des GR am 16.05.2012 beschlossen.
Ein Spielplatz für unterschiedliche Altersgruppen wird auf der Promenade 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 und die zentrumsnahe Lage kann motorisierter Individualverkehr vermieden werden. Die Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr wird durch attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen ergänzt.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

1. Ausgangslage

Am 30.01.2008 hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg die „Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Bahnstadt der Stadt Heidelberg“ beschlossen (Drucksache 0311/2007/BV). Gemäß Paragraf 166 Absatz 1 Baugesetzbuch hat die Gemeinde für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen und alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung zu verwirklichen. Der Bebauungsplan „Bahnstadt – Zweiter Bauabschnitt westlich des Gadamerplatzes“ ermöglicht eine zügige Entwicklung des zweiten Bauabschnitts der Entwicklungsmaßnahme und schafft die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen.

Im städtebaulichen Vertrag mit der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH) ist die Entwicklung des Bereichs westlich des Gadamerplatzes für die Jahre 2014 bis 2017 vorgesehen. Aufgrund der starken Nachfrage und der guten Entwicklung im Wohnungsbau soll jedoch die Entwicklung des zweiten Bauabschnitts zeitlich vorverlegt werden.

In den Jahren 2012 bis 2014 werden im ersten Bauabschnitt der Bahnstadt circa 600 Wohnungen bezogen. Werden die Entwicklungen in den Z- Baufeldern (circa 1100 WE) hinzugerechnet und geht man davon aus, dass auch die ersten Wohnungen des 2. BA, westlich des Gadamerplatzes (circa 280 WE) 2014 bezogen werden, ergibt sich der Bedarf für den Bau einer Schule, der Kita und des Bürgerzentrums.

Mit Beschluss vom 15.05.2012 (DS 0089/2012/BV) hat der Gemeinderat entschieden, dieses Verfahren separat weiterzuführen. Der Geltungsbereich wurde entsprechend geändert.

Die Inhalte des Entwurfs des Bebauungsplans „Bahnstadt - 2. Bauabschnitt westlich des Gadamerplatzes“ orientieren sich am aktuellen Stand der Rahmenplanung für die gesamte Bahnstadt. Dieser aktuelle Stand beruht auf der Fortschreibung der Planung von 2007. Eingearbeitet wurden beispielsweise die Wettbewerbsergebnisse. Das Städtebauliche Konzept soll ebenfalls heute beraten und beschlossen werden. Auf diese Beschlussvorlage wird verwiesen.

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. Sie wird eine attraktive Aufenthaltsfläche mit integrierten Spielbereichen und erhält eine hohe 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 werden. Die zukünftige Funktion ist noch nicht bekannt. 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.

Die Struktur der Wohnbebauung stellt eine Neuinterpretation der klassischen urbanen Blockrandbebauung mit einer klaren Gliederung, attraktiven räumlichen Beziehungen, einer Abstufung der baulichen Dichte und Geschossigkeit zum Landschaftsraum des Pfaffengrunder Feldes und einer Vielfalt von Haus- und Wohnungstypen dar. Gekennzeichnet wird der Entwurf von einer harmonischen und repräsentativen Stadtansicht von Süden.

Die Mischnutzung nördlich des Langen Angers nimmt die Struktur des Quartiers auf und ermöglicht auch die Fortführung von Wegebeziehungen, Gebäudefluchten und -höhen. Geplant ist ein Nutzungsverhältnis von 70 % Wohnen und 30 % Gewerbe, in den beiden unteren Geschossen. Mit der Ausweisung der Mischnutzung an der Nahtstelle zwischen Wohnen und Gewerbe wird die klare Nutzungsgliederung Wohnen/ Mischnutzung/ Gewerbe erreicht und die schutzwürdige Wohnnutzung gesichert.

Die Überlegungen zur Nutzung des Gadamerplatzes sind, wie bereits erwähnt, noch nicht so weit, als dass eine Offenlage für diese Flächen möglich wäre.

2. Inhalte des Bebauungsplans

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet. Der Geltungsbereich umfasst die Baufelder W 1.3, W 1.4, W 1.5, W 2, SE 1_{1/3} und 2 der Rahmenplanung.

Um eine funktionierende Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz zu gewährleisten, werden die Planstraßen westlich des Baufeldes SE 1 und die Da-Vinci-Straße in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Großteil der im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke befindet sich im Eigentum der EGH. Bis auf das denkmalgeschützte Stellwerk auf der zukünftigen Promenade sind auf den Flächen der EGH keine baulichen Anlagen vorhanden. Im Bereich der geplanten Straßen sind private, teilweise bebaute Grundstücke von der Planung betroffen.

Im Geltungsbereich sind gemäß der Rahmenplanung Baugebiete und Flächen für Wohnungsbau und gemischte Nutzungen vorgesehen. Das städtebauliche Konzept für die Entwicklung basiert auf der Rahmenplanung Bahnstadt.

Der Bebauungsplan „2. Bauabschnitt – westlich des Gadamerplatzes“ 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 Mischgebiete mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Flächen und zur Bauweise,
- Maßnahmen und Flächen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser,
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
- Grünflächen und Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen,
- Maßnahmen des Naturschutzes.

Die Bebauung im zweiten Bauabschnitt wird die Strukturen des 1. Bauabschnitts in modifizierter Form weiterführen. Das bedeutet, dass auf die Staffelgeschosse bei der Bebauung am Langen Anger und in den Wohnstraßen verzichtet wird und die Abstände zwischen den Gebäuden Am Langen Anger einheitlich 21m werden. Die Struktur wird dadurch kleinteiliger und entspricht besser dem menschlichen Maßstab.

3. Verfahren

Der Geltungsbereich für das Verfahren „2. Bauabschnitt, westlich des Gadamerplatzes“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 10.11.2011 festgelegt und am 15.05.2012 geändert.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 16.04.2012 bis 11.05.2012 statt. In dieser Zeit lagen die Unterlagen im Technischen Bürgeramt zur Einsicht aus. Im gleichen Zeitraum waren die Unterlagen im Internet abrufbar.

Mit Schreiben vom 11.04.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB in der Zeit vom 16.04.2012 bis einschließlich 11.05.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 1 zur Drucksache zusammengefasst. Die planungsrelevanten Anregungen wurden geprüft und in den Bebauungsplan eingearbeitet. 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 durch die Stadt gemachten Aussagen zur Baureife gegenüber der EGH soll der Beschluss des Gemeinderates in der Sitzung am 25.07.2012 herbeigeführt werden.

Erst am 06.06.2012 konnte das Lärmgutachten, welches auf einem Höhenmodell aufbaut, fertiggestellt werden. Die Zeitkette zur Erarbeitung des Bebauungsplans war mit einem ½ Jahr derart angespannt, dass das Verfahren zur Beauftragung des Lärmgutachters und des beauftragten Fachingenieurs zur Erstellung des Höhenmodells eine schnellere Abarbeitung nicht zugelassen hatte. Am 11.06.2012 waren die Ergebnisse in den bis dahin vorliegenden Vorentwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet. Da die Beratung im letzten Gemeinderat vor der Sommerpause 2012 einzuhalten war, konnte der Bezirksbeirat in der Sitzung am 20.06.2012 lediglich mündlich über die Planung informiert. Gegen das Vorhaben gab es keine Einwände.

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner