

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0040/2018/BV**

Datum:  
08.01.2018

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan "Bahnstadt - Gewerbegebiet nördlich  
der Eppelheimer Straße"  
hier: Aufstellungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 16. April 2018

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bahnstadt	21.02.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	06.03.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	12.04.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Bahnstadt und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraf 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnstadt – Gewerbegebiet nördlich der Eppelheimer Straße“ für den im Lageplan (Anlage 01 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	<b>Ca. 50.000</b>
Planungskosten Bebauungsplan (Umweltbericht)	ca. 20.000 €
Kosten schalltechnisches Gutachten	ca. 10.000 €
Überarbeitung städtebauliches Konzept	ca. 10.000 €
Artenschutzrechtliche Untersuchungen	ca. 10.000 €
<b>Einnahmen:</b>	
Keine	
<b>Finanzierung:</b>	
über das Treuhandvermögen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Um die vorgesehene Entwicklung der Bahnstadt zu verwirklichen, werden mit dem Bebauungsplan „Bahnstadt – Gewerbegebiet nördlich der Eppelheimer Straße“ die planungsrechtlichen Grundlagen für die zügige Entwicklung eines Teilbereichs der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt geschaffen.

## **Sitzung des Bezirksbeirates Bahnstadt vom 21.02.2018**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 06.03.2018**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Gemeinderates vom 12.04.2018**

**Ergebnis:** beschlossen  
*Enthaltung 1*

## **Begründung:**

### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

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 Bebauungspläne aufzustellen und alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung zu verwirklichen. Der Bebauungsplan „Bahnstadt – Gewerbegebiet nördlich der Eppelheimer Straße“ wird die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen für eine Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme schaffen.

Weiterhin bildet er die Voraussetzungen für folgende nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mögliche Maßnahmen:

- Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung durch den Gemeinderat (§ 14 BauGB)
- Zurückstellung von Baugesuchen bis zur Dauer von zwölf Monaten (§ 15 Absatz 1 BauGB)
- Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)

### **2 Lage des Plangebiets**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnet. Der Geltungsbereich umfasst die Baufelder E D2; E 1.1; E 1.2 und E 2 der Rahmenplanung und hat eine Größe von circa 83.300 m<sup>2</sup>.

### **3. Eigentumsverhältnisse und bestehende Nutzungen**

Die Eigentümer der im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke sind die Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH), private Eigentümer, die Evangelische Stiftung Pflege Schönau und die Stadt Heidelberg. Auf den Flächen der EGH sind, mit Ausnahme des Stellwerks (Flurstück 1888/92), keine baulichen Anlagen vorhanden.

Auf dem Gelände befinden sich Bestandsbetriebe, wie Pfeiffer und May – Sanitärhandel, ATU, ein Getränkehandel und Zoo Kölle. Da die Gebäude teilweise nicht der Rahmenplanung entsprechen, sind sie im weiteren Verfahren gegebenenfalls städtebaulich zu untersuchen.

Auf einem Grundstück gibt es für ein Gebäude eine Nachnutzung als Selfstorage (Selbstlagerzentrum).

Im Plangebiet gibt es bereits einige Neuansiedlungen. Dazu gehören ein Bürogebäude mit Boardinghaus und Friseurbedarfsgeschäft sowie ein Laufhaus.

Es wurden bereits Nutzungen aufgegeben, was zu Leerstand führte. Dazu gehören die Gebäude von Carglass und von Samen Wagner.

Das auf dem Gelände stehende Stellwerk steht unter Denkmalschutz.

Auf einigen Baufeldern sind bereits Rückbaumaßnahmen vorgenommen worden.

#### **4. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans**

Das städtebauliche Konzept für die Entwicklung basiert auf der Rahmenplanung Bahnstadt und soll im Laufe des Verfahrens konkretisiert werden. Die Rahmenplanung definiert für den Bereich gewerbliche Bauflächen und Arbeitsplatzschwerpunkte. Durch diese Nutzungen sollen die Belastungen der Wohnbebauung der Bahnstadt, die durch die nördlich angrenzende Bahnlinie entstehen, abgeschirmt werden. Gleichzeitig soll eine markante städtebauliche Kante zur Bahn geschaffen werden.

Die Rahmenplanung Bahnstadt geht von einer Schaffung von circa 6000 - 7000 Arbeitsplätzen aus. Der Bebauungsplan „Bahnstadt – Gewerbegebiet nördlich der Eppelheimer Straße“ soll einen maßgeblichen Beitrag dazu leisten. Im Geltungsbereich sind dementsprechend Baugebiete und Flächen für gewerbliche Nutzungen vorgesehen, die die Entwicklung in Richtung einer klassischen gewerblichen Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung ermöglichen, wie zum Beispiel stadtverträgliches Gewerbe, Fachhandel, Dienstleistungen und Büros.

Teile der geplanten inneren Erschließung sind in privatem Eigentum. Im Laufe des Verfahrens soll geprüft werden, inwieweit die ursprünglich öffentlich geplante Erschließung noch notwendig ist. Eine leistungsfähige Erschließung ist Teil der Planung.

#### **3. Planungsrechtliche Situation**

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eppelheimer Straße Ost – Änderung der Straßen- und Baufluchten zwischen Czernybrücke und Straßenunterführung“ vom 31.10.1959. Es handelt sich hierbei um einen einfachen Bebauungsplan. Für den Bereich werden Straßen- und Baufluchten mit einer 5 Meter breiten Vorgartenzone festgesetzt. Die Bauflucht inklusive eines Grünstreifens soll im Bebauungsplan „Bahnstadt – Gewerbegebiet nördlich der Eppelheimer Straße“ aufgenommen werden. Der Bebauungsplan „Bahnstadt – Gewerbegebiet nördlich der Eppelheimer Straße“ soll den bestehenden Straßen- und Baufluchtenplan ersetzen.

#### **5. Nächste Schritte**

Im nächsten Schritt soll die Rahmenplanung für diesen Bereich konkretisiert werden, indem ein städtebauliches Bild entwickelt werden soll, das für die Mischung Bestand inklusive Erweiterungsoptionen / Neubau / Erschließung / städtebauliche Kante zur Bahn den Rahmen bildet.

#### **6. Kosten**

Der Bebauungsplan soll im Stadtplanungsamt erarbeitet werden, jedoch ist für die Aufstellung des Bebauungsplans eine Anzahl von Gutachten erforderlich, wie die Erstellung eines Umweltberichts, einer artenschutzrechtlichen Untersuchung und die Aktualisierung von Gutachten, wie zum Beispiel dem Lärmgutachten.

#### **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird im Laufe des Verfahrens beteiligt.

#### **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:
SL5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL6		Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		<b>Begründung:</b> Der Geltungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfasst eine Fläche, die nach Aufgabe der Nutzung als Bahnfläche im Sinne eines Flächenrecyclings nachgenutzt werden soll.

## 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan