

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0336/2019/BV**

Datum:  
14.11.2019

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan "Bahnstadt West"**  
**hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	26.11.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	17.12.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum Bebauungsplan Bahnstadt West abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 02 zur Drucksache) wie in Anlage 01 zur Drucksache vorgeschlagen zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.*

*Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Bahnstadt West“ in der Fassung vom 12.09.2019 (Anlage 03 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung. Der Gemeinderat beschließt die Begründung in der Fassung vom 12.09.2019 (Anlage 04 zur Drucksache).*

*Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als Satzung.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• einmalige / laufende Kosten <b>Ergebnishaushalt</b>	<b>circa 98.500</b>
<b>Einnahmen:</b>	
• einmalige / laufende Einnahmen <b>Ergebnishaushalt</b>	keine
<b>Finanzierung:</b>	
• Deckung über das Treuhandvermögen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt	<b>circa 98.500</b>
<b>Folgekosten:</b>	
• kann nicht abgeschätzt werden	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Der Bebauungsplan „Bahnstadt – West“ schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des dritten Bauabschnitts der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt. Nach der abgeschlossenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Bahnstadt West“ kann nunmehr der Abwägungs- und Satzungsbeschluss erfolgen.

## **Begründung:**

### **1. Städtebauliches Konzept Bahnstadt West**

Die Entwicklung der 100 Hektar großen Bahnstadt erfolgt schrittweise auf Grundlage der 2003 erstellten und 2007 fortgeschriebenen Rahmenplanung des Büros Trojan & Trojan. Dabei werden zur fortlaufenden Konkretisierung und Qualifizierung für die jeweils zur Realisierung anstehenden Bauabschnitte städtebauliche Machbarkeitsstudien und Wettbewerbe durchgeführt.

Für das Plangebiet West waren aufgrund der topografischen Situation, einem umfangreichen Bestand an Leitungen und Kanälen, der erforderlichen Neuordnung der Verkehrsführung inklusive der Optimierung der Straßenbahnführung und einer im Laufe der Entwicklung geänderten Nutzungsbestimmung mehrere Stufen der planerischen Auseinandersetzung erforderlich.

Ziel der seit 2007 durchgeführten schrittweisen Optimierung des städtebaulichen Konzeptes war es, am westlichen Ende der Bahnstadt eine besondere städtebauliche Qualität zu schaffen, die den Besonderheiten des Ortes gerecht wird und die Qualitäten der ersten Bauabschnitte fortsetzt. Zudem galt es, den westlichen Teil der Bahnstadt, der zugleich Abschluss der Promenade sowie Auftakt und (über die Eppelheimer Straße und die Henkel-Teroson-Straße) zweifache Einfahrt in den Stadtteil ist, eine entsprechende stadträumliche Qualität zu verleihen.

Im Rahmen der Weiterführung und Ausformulierung des westlichen Stadteingangs wurde eine intensive Diskussion über die Möglichkeiten geführt, mit höheren Gebäuden städtebauliche Akzente zu setzen. Diese Diskussion hat in den Baufeldern ED 5 und ED 6 insofern Niederschlag gefunden, als hier – analog zu den in den ersten Bauabschnitten errichteten Hochpunkten – einzelne Gebäudeteile mit bis zu 7 Geschossen definiert wurden, die den westlichen Eingang der Bahnstadt markieren.

Dabei waren die Höhenunterschiede von bis zu 4 Meter (m) zwischen Promenade, Langer Anger und Eppelheimer Straße zu beachten und in dem Konzept zu berücksichtigen.

Ein wesentliches Ziel war es, den Gestaltungsduktus der Wohnquartiere entlang der Promenade im Westen fortzusetzen, wenn auch mit einem veränderten Zuschnitt und einer eigenen Gestaltung, die Bezug auf die geringere Tiefe der Baufelder nimmt.

Dies findet eine besondere Ausprägung im Quartier ED5. Hier setzt soll es ein gemischt genutztes Quartier geben, das sich durch den Hochpunkt zur Eppelheimer Straße hin auszeichnet.

Für die Frei- und Grünflächen wurde ein freiraumplanerischer Wettbewerb ausgelobt. Mit dem Wettbewerb wurde die Gestaltung der Plätze bestimmt. Im städtebaulichen Konzept der Bahnstadt bilden die Plätze ein wesentliches Gliederungselement. Die Eppelheimer Terrasse und der Morataplatz bilden die dritte Platzfolge der Bahnstadt. Das Spitze Eck übernimmt eine Gelenkfunktion für die Straßen in diesem Bereich. Über diesen Freiraum wird der Lange Anger mit der Grünen Meile zusammengeführt und übernimmt ab hier die Erschließungsfunktion für den westlichen Abschnitt, der bis zur Marga-Faulstich-Straße weitergeführt wird.





Modellfoto Bahnstadt West

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

Der Bebauungsplan „Bahnstadt – West“ schafft die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des dritten Bauabschnitts der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet. Das Plangebiet ist circa 9 Hektar (ha) groß und umfasst die Baufelder W 1.1; W 1.2; ED 4 und ED 5, ED 6, ED 7, ED 3.1, ED 3.3, ED 4.1 der Rahmenplanung Bahnstadt, inklusive aller öffentlichen Räume, wie zum Beispiel das „Spitze Eck“, den „Morataplatz“, die „Eppelheimer Terrasse“ und die Straßenverkehrsflächen. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um bislang unbebaute Bereiche des ehemaligen Güterbahnhofs sowie ehemalige Gewerbeflächen an der Eppelheimer Straße.

Der Großteil der im Geltungsbereich gelegenen Flächen befindet sich im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH). Auf den Flächen der EGH sind größtenteils keine baulichen Anlagen vorhanden. Im Bereich des geplanten Straßenraums sind private, teilweise bebaute Grundstücke von der Planung betroffen. Die Verwaltung hat bereits über einen längeren Zeitraum mit den Eigentümern Verhandlungen über den Erwerb von Teilgrundstücken in der Bahnstadt geführt. Die Grundstücke die zur Erstellung des öffentlichen Straßenraums und der Platzflächen, vor allem zum Bau der Straßenbahn, erforderlich sind, wurden zwischenzeitlich überwiegend von der Stadt erworben.

Das städtebauliche Konzept für die Entwicklung basiert auf der Rahmenplanung Bahnstadt und wurde im Laufe des Verfahrens weiter konkretisiert. Im Geltungsbereich sind Flächen für Wohnungsbau, gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe und gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Bahnstadt West“ wird somit einerseits die wohnbauliche Entwicklung am südlichen Rand des Stadtteils an der Kante zum Pfaffengrunder Feld fortgeführt. Die geplante Bebauung soll ihrer besonderen Lage und Funktion als „Stadtkante“ gerecht werden. Andererseits werden mit dem Bebauungsplan „Bahnstadt West“ die gewerblichen Entwicklungen zwischen der Eppelheimer Straße und dem Langen Anger sowie am westlichen Stadteingang zur Bahnstadt planungsrechtlich abgesichert.

Für die Straßenverkehrs- und Platzflächen basiert die Planung auf dem Ergebnis des Wettbewerbs „Bahnstadt – Freiraum West“, der im Februar 2014 entschieden wurde (Drucksachenummer 0136/2014/BV). Die zwischen den Wohnbaufeldern beziehungsweise zwischen Wohnbaufeld und Mischgebiet liegenden Platzbereiche „Eppelheimer Terrasse“, „Morataplatz“ und „Spitzes Eck“ sind als urbane, multifunktional nutzbare Plätze konzipiert. Die Erdgeschosszonen der an die Plätze angrenzenden Gebäude der Baufelder ED 4, ED 5, ED 3.3 und E 4.1 sind gewerblich nutzbar und können der verbrauchernahen Versorgung mit Waren und Dienstleistungen dienen. Die vorgesehenen Wohnbaufelder nehmen die Struktur der östlich bereits vorhandenen Wohnbaublöcke entlang des Langen Angers auf. Die Promenade soll analog zu der bisherigen Gestaltung weitergeführt werden.

Für die im Geltungsbereich liegende Straßenbahntrasse wurde über ein Planfeststellungsverfahren Baurecht geschaffen. Der Planfeststellungsbeschluss wurde am 25.09.2015 gefasst. Die Straßenbahn hat im Dezember 2018 ihren Betrieb aufgenommen.

Im Rahmen des Bebauungsplans soll die Umsetzung der für die gesamte Bahnstadt formulierten Ziele und Auflagen (Passivhausstandard, Dachbegrünung zu 66 Prozent der Dachflächen, Fernwärmeanschluss) sichergestellt werden.

### **3. Stand des Bebauungsplanverfahrens**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bahnstadt West“ (Drucksachenummer 0260/2015/BV) wurde am 08.10.2015 in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat gefasst und am 14.10.2015 im Stadtblatt veröffentlicht.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange, die für die Abwägung privater und öffentlicher Belange von Bedeutung sind, zu ermitteln und bewerten. Der Gesetzgeber sieht für die Ermittlung des Abwägungsmaterials ein mehrstufiges Verfahren vor, welches mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beginnt.

#### **4. Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf**

Die Bekanntmachung für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 20.01.2016 im Stadtblatt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 28.01.2016 bis zum 29.02.2016 statt. In diesem Zeitraum wurde die Vorentwurfsplanung im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die Unterlagen per Schreiben vom 26.01.2016 übersandt. Am 16.02.2016 wurde gemäß den Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg der Vorentwurf der Planung in einer öffentlichen Veranstaltung im Gebäude des Deutschen Roten Kreuzes, Langer Anger 2 vorgestellt.

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß Paragraf 3 Absatz 1 und Paragraf 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) abgegeben wurden, sind detailliert in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans (Anlage 04 zur Drucksache) dargestellt. Die planungsrelevanten Anregungen wurden geprüft und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Folgende Themen wurden von Seiten der Öffentlichkeit und der Behörden angesprochen:

- Ausreichende Anzahl an Tiefgaragenplätze wäre wünschenswert
- Entwässerung der Baugrundstücke
- Baumstandorte in den Straßen
- Festsetzung von Gewerbeflächen im Erdgeschoss
- Maßnahmen zum Artenschutz und zum Wasserschutz
- Aussagen zum Stadtklima, Teilflächen des B-Plans haben eine hohe bioklimatische Funktion und sollten von Bebauung freigehalten werden.
- Aussagen zu Standorten für Transformatorstationen

Im Rahmen des Verfahrens wurde das städtebauliche Konzept im Bereich der Baufelder ED 6 und ED 5 überarbeitet:

Beim Baufeld ED 6 wurden die Baublöcke neu geordnet und die Platzfläche zwischen den Gebäuden aufgelöst, da dies aus städtebaulicher Sicht keinen Nutzen erwarten ließ. Am östlich Abschnitt des Baufeldes ist ein Hochpunkt vorgesehen, der mit seinen sieben bis acht Geschossen den westlichen Hochpunkt der Bahnstadt markiert und zusammen mit dem Hochpunkt auf ED 5 eine Torsituation bildet. Die Erschließung dieses Bereichs erfolgt über die Henkel-Teroson-Straße.

Beim Baufeld ED 5 wurde durch die Aufnahme der Achse der Marga-Faulstich-Straße das Grundstück in zwei Bereiche aufgeteilt. Im westlichen Bereich kann ein Trapez-Förmiges Gebäude entstehen, welches nach Westen hin von fünf Geschossen bis zu acht Geschossen in der Höhe gestaffelt ist. Mit dem Kopfbau wird das Ende der Promenade baulich markiert. Dieser Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der östliche Bereich des Baufeldes greift die Baustruktur des Baufeldes ED 4 auf und wird als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Mit dieser Struktur werden vielfältige Durchwegungsmöglichkeiten und Bezüge zum angrenzenden Freiraum und zur Promenade geschaffen und der Notwendigkeit der Steigerung der Wohnbauflächen Rechnung getragen.

Die Baufelder ED 7 und ED 3.1 werden als Gewerbegebiet festgesetzt, bei den Baufeldern ED 3.3 und ED 4.1 wurden die jeweils nördlichen Bauflächen als Gewerbegebiet und die südlichen Bauflächen zur Grünen Meile hin als Mischgebiet festgesetzt. Damit soll zum einen auf die Belastungssituation der nach Norden gerichteten Grundstücke reagiert werden, zum anderen werden nach Süden hin Wohnnutzungen ermöglicht.

## **5. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf**

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 22. November 2018 (Drucksachennummer 0022/2018/BV) dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften – jeweils in der Fassung vom 03. September 2018 – zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB (Offenlage) erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen einschließlich der umweltbezogenen Informationen und der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum zwischen 20.12.2018 und 29.01.2019 im Technischen Bürgeramt. Die Planunterlagen wurden im gleichen Zeitraum auch im Internet veröffentlicht. Die Durchführung der Offenlage wurde am 12.12.2018 im "Stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Äußerungen vorgetragen.

Die von den Behörden vorgetragenen Belange sind in der Anlage 01 zur Vorlage aufgeführt. Wesentliche Punkte die vorgetragen wurden waren:

- Maßnahmen zum Artenschutz und zum Wasserschutz
- Aussagen zum Stadtklima, Teilflächen des Bebauungsplans (B-Plan) haben eine hohe bioklimatische Funktion und sollten von Bebauung freigehalten werden.
- Fragen zu Fassadenbegrünung
- Aussagen zu Standorten für Transformatorenstationen
- Aussagen zu gewerblichen Standorten.

Abwägungsrelevant ist insbesondere der Punkt Stadtklima. Hier entscheidet sich der Plangeber für die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen mit einem städtebaulich und klimatisch verträglichen Konzept. Die Gesamtplanung Bahnstadt folgt dem ökologischen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Bei gesamtstädtischer bioklimatischer Betrachtung ist es immer deutlich günstiger zu bewerten, wenn der Wohn- und Gewerbeflächenbedarf durch Umnutzung versiegelter Gewerbe- oder Sondernutzungsflächen ohne Ausgleichsfunktion gedeckt werden kann und die für die Gesamtstadt wichtigen großen land- und forstwirtschaftlichen bioklimatischen Ausgleichsflächen auf Heidelberger Gemarkung nicht in ihrer Ausgleichsfunktion beeinträchtigt werden.

## **6. Satzungsbeschluss**

Nach der Offenlage des Entwurfs und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten lediglich redaktionelle Änderungen in der Planzeichnung und in der Begründung.

### **Vergabe der Planungsleistungen:**

Die Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch das Büro Piske aus Ludwigshafen. Das schalltechnische Gutachten wurde durch das Büro Kohnen aus Freinsheim und die artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Büro IUS aus Heidelberg bearbeitet. Die Mittel für die Beauftragung stehen im Treuhandvermögen Bahnstadt zur Verfügung.

## **7. Beteiligung Bezirksbeirat Bahnstadt**

Der Bezirksbeirat Bahnstadt wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses am 16.07.2015 beteiligt. Des Weiteren wurde der Bezirksbeirat in der Sitzung am 18.01.2015 mündlich über den Stand der Überarbeitung des Städtebaulichen Konzepts unterrichtet und im Rahmen des Offenlagebeschluss in seiner Sitzung am 25.09.2018 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:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
SL 13	+	Dichtere Wohnformen <b>Begründung:</b> Der Bebauungsplan dient der Nachnutzung ehemaliger Bahnflächen in einem Teilbereich der Bahnstadt und schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine nachhaltige, dichte und Nutzungsgemischte Entwicklung im Sinne der europäischen Stadt. <b>Ziel/e:</b>
AB 9	+	Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten <b>Begründung:</b> Im Geltungsbereich sind neben Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen vorgesehen. <b>Ziel/e:</b>
WO 1	+	Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr <b>Begründung:</b> Der Bebauungsplan dient unter anderem der Schaffung von Wohnraum in einer dichten, urbanen Bebauung.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
02	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf
03	Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bahnstadt West“
04	Entwurfsbegründung mit Umweltbericht
05	Städtebauliches Konzept