

Drucksache:  
**0196/2020/BV**

Datum:  
22.06.2020

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Bahnstadt – Wohnen an der Promenade,,;  
hier: Erneute öffentliche Auslegung**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 28. Juli 2020

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bahnstadt	25.06.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	30.06.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	23.07.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Bezirksbeirat und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans „Bahnstadt – Wohnen an der Promenade“ und den darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 04.06.2020 zu.
2. Der Gemeinderat billigt die Begründung zum Bebauungsplanentwurf und den beigefügten Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom 04.06.2020.
3. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4a Absatz 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen gemäß der nachfolgenden Tabelle:

<b>Schutzgut</b>	<b>Thematischer Bezug</b>
Tiere	Nistgelegenheiten, Lebensräume (Vögel, Insekten, Reptilien, Fledermäuse)
Pflanzen	Gestaltung der Grünflächen, Verwendung heimischer Pflanzen, Baumstandorte, Neu- und Ersatzpflanzungen, Dachflächenbegrünung
Boden	Geotechnik, Altlasten, Versiegelung, Kampfmittel
Wasser	Niederschlagswasserrückhaltung, Versickerung, Entwässerung
Biologische Vielfalt	Ausgleichsmaßnahmen, Arten- und Biotopschutz
Mensch	Schallschutz (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Anlagenlärm), Geruchsimmissionen
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutz
Klima, natürliche Ressourcen	Kaltluftströme, Erneuerbare Energien, Solarenergie, Fernwärme

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• Gutachten zu Geruchsimmissionen (2010)	circa 6.000 €
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• Deckung bei Treuhandvermögen Bahnstadt	circa 6.000 €
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Der bisherige Entwurf des Bebauungsplans „Bahnstadt – Wohnen an der Promenade“ wurde in einigen Festsetzungen, unter anderem die Photovoltaiknutzung, das Stellwerk 8 und das Stadttor Ost betreffend, geändert. In Anbetracht der Summe der vorgenommenen Änderungen soll mit Zustimmung des Gemeinderats nunmehr eine erneute öffentliche Auslegung erfolgen.

## Sitzung des Bezirksbeirates Bahnstadt vom 25.06.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates

### 4 **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

**„Bahnstadt – Wohnen an der Promenade“;**

**hier: Erneute öffentliche Auslegung**

Beschlussvorlage 0196/2020/BV

Ein Plan zum Tagesordnungspunkt hängt im Sitzungssaal aus.

Die stellvertretende Vorsitzende Frau Greßler stellt die Frage nach der Befangenheit. Diese wird nicht angezeigt.

Herr Strömer vom Stadtplanungsamt führt anhand einer Powerpoint-Präsentation (analog Anlage 01 zur Drucksache 0196/2020/BV) ins Thema ein und erläutert die wichtigsten Änderungen.

In der nachfolgenden Diskussion stellen die Bezirksbeiräte/-innen Herr Hauck, Frau Eggenesperger, Frau Engelhart sowie Herr Dr. Bodem Fragen, die von Herrn Strömer sowie von Herrn Czolbe, ebenfalls vom Stadtplanungsamt, beantwortet werden.

Folgende Anregungen werden formuliert:

- Zur geplanten Baumpflanzung für die Pfaffengrunder Terrasse wünsche man sich mehr Informationen über Anzahl, Art, Größe und Anordnung der vorgesehenen Bäume.
- Die im Plan festgeschriebene Dachflächennutzung durch Photovoltaikanlagen solle nicht nur durch öffentliche Auslegung bekanntgemacht werden, sondern aktiv den Hausverwaltungen mitgeteilt werden.
- Auch der GGH (Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg) solle der Einbau von Photovoltaikanlagen für Dächer ans Herz gelegt werden.

Mit diesen Arbeitsaufträgen ruft die stellvertretende Vorsitzende Frau Greßler hiernach die Beschlussempfehlung der Verwaltung zur Abstimmung auf.

### **Empfehlung des Bezirksbeirates Bahnstadt (Arbeitsaufträge in **fett**):**

*Der Bezirksbeirat Bahnstadt empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

- 1. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans „Bahnstadt – Wohnen an der Promenade“ und den darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 04.06.2020 zu.*
- 2. Der Gemeinderat billigt die Begründung zum Bebauungsplanentwurf und den beigefügten Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom 04.06.2020.*
- 3. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4a Absatz 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen gemäß der nachfolgenden Tabelle:*

<b>Schutzgut</b>	<b>Thematischer Bezug</b>
Tiere	Nistgelegenheiten, Lebensräume (Vögel, Insekten, Reptilien, Fledermäuse)
Pflanzen	Gestaltung der Grünflächen, Verwendung heimischer Pflanzen, Baumstandorte, Neu- und Ersatzpflanzungen, Dachflächenbegrünung
Boden	Geotechnik, Altlasten, Versiegelung, Kampfmittel
Wasser	Niederschlagswasserrückhaltung, Versickerung, Entwässerung
Biologische Vielfalt	Ausgleichsmaßnahmen, Arten- und Biotopschutz
Mensch	Schallschutz (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Anlagenlärm), Geruchsimmissionen
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutz
Klima, natürliche Ressourcen	Kaltluftströme, Erneuerbare Energien, Solarenergie, Fernwärme

**Außerdem ergehen folgende Arbeitsaufträge an die Verwaltung:**

- ***Zur geplanten Baumpflanzung für die Pfaffengrunder Terrasse wünscht sich der Bezirksbeirat Bahnstadt mehr Informationen über Anzahl, Art, Größe und Anordnung der vorgesehenen Bäume.***
- ***Die im Plan festgeschriebene Dachflächennutzung durch Photovoltaikanlagen soll nicht nur durch öffentliche Auslegung bekanntgemacht, sondern aktiv den Hausverwaltungen mitgeteilt werden.***
- ***Auch der GGH (Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg) soll der Einbau von Photovoltaikanlagen für Dächer ans Herz gelegt werden.***

**gezeichnet**  
Isolde Greßler  
Stellvertretende Vorsitzende

**Ergebnis:** zustimmende Empfehlung mit Arbeitsauftrag  
*Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0*

## **Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 30.06.2020**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2020

### 9 **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften** **„Bahnstadt – Wohnen an der Promenade“;** **hier: Erneute öffentliche Auslegung** Beschlussvorlage 0196/2020/BV

Die Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner weist auf das Beratungsergebnis des Bezirksbeirates Bahnstadt vom 25.06.2020 und den dort festgehaltenen Arbeitsauftrag hin.

Da es keinen Aussprachebedarf gibt, stellt er direkt den Beschlussvorschlag der Verwaltung mit dem soeben genannten Arbeitsauftrag zur Abstimmung.

#### **Beschluss des Gemeinderates** (Arbeitsauftrag **fett** dargestellt):

1. *Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans „Bahnstadt – Wohnen an der Promenade“ und den darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 04.06.2020 zu.*
2. *Der Gemeinderat billigt die Begründung zum Bebauungsplanentwurf und den beigefügten Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom 04.06.2020.*
3. *Der Gemeinderat beschließt gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4a Absatz 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen gemäß der nachfolgenden Tabelle:*

Schutzgut	Thematischer Bezug
Tiere	Nistgelegenheiten, Lebensräume (Vögel, Insekten, Reptilien, Fledermäuse)
Pflanzen	Gestaltung der Grünflächen, Verwendung heimischer Pflanzen, Baumstandorte, Neu- und Ersatzpflanzungen, Dachflächenbegrünung
Boden	Geotechnik, Altlasten, Versiegelung, Kampfmittel
Wasser	Niederschlagswasserrückhaltung, Versickerung, Entwässerung
Biologische Vielfalt	Ausgleichsmaßnahmen, Arten- und Biotopschutz
Mensch	Schallschutz (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Anlagenlärm), Geruchsimmissionen
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutz
Klima, natürliche Ressourcen	Kaltluftströme, Erneuerbare Energien, Solarenergie, Fernwärme

#### **Außerdem ergehen folgende Arbeitsaufträge an die Verwaltung:**

- **Zur geplanten Baumpflanzung für die Pfaffengrunder Terrasse wünscht sich der Bezirksbeirat Bahnstadt mehr Informationen über Anzahl, Art, Größe und Anordnung der vorgesehenen Bäume.**

- **Die im Plan festgeschriebene Dachflächennutzung durch Photovoltaikanlagen soll nicht nur durch öffentliche Auslegung bekanntgemacht, sondern aktiv den Hausverwaltungen mitgeteilt werden.**
- **Auch der GGH (Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg) soll der Einbau von Photovoltaikanlagen für Dächer ans Herz gelegt werden.**

**gezeichnet**

Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## **Begründung:**

### **1. Ziele und Entwicklung der Bebauungsplaninhalte**

Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung einer neuen Stadtkante, welche sich aus einer klaren Linienführung definiert, die die ursprüngliche Nutzung des Güterbahnhofs erkennbar macht und gleichzeitig unterschiedlichste Nutzungsansprüche in einen urbanen und zugleich grünen Stadtraum integriert. Es sollten dabei qualitative Maßstäbe gesetzt werden, die als Referenz für die weitere Entwicklung der Bahnstadt dienen konnten.

In diesem Rahmen nahm das Ziel, eine eigene Identität für das Quartier zu entwickeln, die sich durch eine Vielfalt an Bau- und Wohnformen auszeichnet, einen hohen Stellenwert ein. Entgegen der Vorgehensweise bei einem klassischen Angebotsbebauungsplan wurde deshalb im Planungsprozess ein gestuftes Iterativverfahren gewählt. Eine schrittweise Konkretisierung der Festsetzungen eröffnete die Möglichkeit, baufeldweise die zulässigen Nutzungen zu regeln und im Verfahren auf neue Entwicklungen und die Erkenntnisse und Anforderungen der vertiefenden Planungen zu reagieren.

### **2. Aktueller Verfahrensstand, wesentliche Planänderungen und weiterer Verfahrensablauf**

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschriften „Bahnstadt – Wohnen an der Promenade“ mit Planstand zum 05.04.2011 lag nach amtlicher Bekanntmachung am 06.07.2011 im Zeitraum gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch vom 14.07.2011 bis einschließlich 15.08.2011 im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg öffentlich aus.

Mit Schreiben vom 03.11.2009 wurden daraufhin die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch von der Planung unterrichtet, über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und bis zum 07.12.2009 um Äußerung zum Bebauungsplanentwurf gebeten.

Im Sinne der Übersichtlichkeit werden die Stellungnahmen aller durchgeführten öffentlichen Auslegungen und Beteiligungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in Anlage 03 jeweils gesammelt dargestellt. Sich wiederholende Stellungnahmen werden zusammengefasst und einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zugeordnet. Im Rahmen der zuletzt durchgeführten Verfahrensschritte sind einige Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten zum Bebauungsplan „Bahnstadt – Wohnen an der Promenade“ vorgebracht worden, die in einzelnen Fällen zu geringfügigen/ klarstellenden Änderungen am Bebauungsplan geführt haben. Die Grundzüge der Planung waren nicht berührt.

Davon unabhängig ergaben sich zwischenzeitlich jedoch Entwicklungen, die die Notwendigkeit grundlegender Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplans offenbarten. Nachfolgend werden die wesentlichsten Planänderungen zusammengefasst.

#### **2.1 Verpflichtende Photovoltaiknutzung**

Die Stadt Heidelberg hat mit dem Jahr 2014 verabschiedeten Masterplan 100% Klimaschutz Ziele gesteckt, die mit dem im November 2019 beschlossenen 30-Punkte-Aktionsplan konkretisiert wurden, wobei der Stärkung der klimaneutralen Stromerzeugung insgesamt ein großer Stellenwert zukommt. Die Bauleitplanung verfügt mit § 9 Absatz 1 Nr. 23 b Baugesetzbuch über eine Ermächtigungsgrundlage, die diesbezüglich einen wichtigen Beitrag leisten kann.

Mit der getroffenen Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die verstärkte Nutzung solarer Energie mit den ökologischen und gestalterischen Prinzipien der Bahnstadt in Einklang zu bringen. es wird festgesetzt, dass die verfügbaren Dachflächen mit Photovoltaikanlagen überbaut werden müssen. Zu den verfügbaren Dachflächen zählen die dachbegrünten Flächen, die bis zu 25% überbaut werden können, sowie die sonstigen freien Dachflächen ohne technische Aufbauten oder Dachöffnungen unter Einhaltung der Abstandsflächen zu den Außenwänden, die aus stadtgestalterischen Gründen notwendig sind.

Es wird davon ausgegangen, dass in der Regel ein Flächenanteil von mindestens 30 % zur solaren Energieerzeugung zur Verfügung steht.

## **2.2 Stellwerk 8: Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck**

Für das direkt südlich an die Promenade angrenzende, denkmalgeschützte, ehemalige Weichenstellwerk des einstigen Güter- und Rangierbahnhofs „Stellwerk 8“ wurde bislang die Festsetzung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ getroffen. Nach langjährigem Leerstand hat sich zwischenzeitlich mit einem Café eine Nachnutzung gefunden, welche in Anbetracht der Lage an der Promenade und einer Spielplatzfläche eine Nutzung darstellt, die zur Qualität und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums der Bahnstadt maßgeblich beiträgt. Auch in Hinblick auf die Zielsetzung, an dieser Stelle einen dauerhaften Leerstand und Verfall des identitätsstiftenden Gebäudes zu vermeiden, ergibt sich die Notwendigkeit, die Zulässigkeit einer Schank- und Speisewirtschaft langfristig zu sichern.

## **2.3 Konkretisierung der Festsetzung zur Verteilung der Nutzung (Wohnen / Gewerbe) im Erdgeschoss im Bereich Pfaffengrunder Terrasse und Schwetzingener Terrasse**

Eine übergeordnete Zielsetzung der Stadt Heidelberg ist es, die Bahnstadt als gemischten, urbanen Stadtteil zu entwickeln. Dementsprechend ist auch die Ansiedlung von wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten erwünscht, wobei hierfür insbesondere die Erdgeschosszonen der Gebäude an den öffentlichen Platzflächen vorgesehen sind. Bislang waren Wohnungen in diesen Bereichen nur ausnahmsweise zulässig. Es hat sich jedoch gezeigt, dass diese Festsetzung entsprechend konkretisiert und verschärft werden muss, um die Ansiedlung von wohnverträglichen Gewerbebetrieben bauplanungsrechtlich zu forcieren und damit zu einer Belebung der Platzflächen beizutragen. Folglich sollen Wohnungen im Bereich des Erdgeschosses der zu den Plätzen zugewandten Gebäudeteile künftig nur ausnahmsweise im Zusammenhang mit einer gewerblichen zugelassen werden, wenn die Wohnnutzung die untergeordnete Nutzung darstellt.

## **2.4 MK 2 (Stadttor Ost): Änderung der überbaubaren Flächen und Höhenfestsetzungen**

Die letztendlich entstandene Bebauung „Stadttor Ost“ unterscheidet sich von der ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzten Variante. Der entscheidende Unterschied liegt darin, dass der Hochpunkt nun, analog zum Stadttor West, an der Südlichen Seite des an die Speyerer Straße angrenzenden Gebäudeteils angeordnet ist. Der umgesetzte Gebäudeentwurf ist das Ergebnis intensiver Absprachen zwischen der Verwaltung und dem Bauherrn und soll nun auch planungsrechtlich gesichert werden. Die gelisteten Änderungen berühren jeweils isoliert betrachtet nicht die Grundzüge der Planung. Dennoch wird in Anbetracht der Summe der Änderungen die Durchführung einer erneuten, finalen, öffentlichen Auslegung für zielführend erachtet.

### 3. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Eine Beteiligung des Beirats von Menschen mit Behinderungen ist nicht erforderlich.

## 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
WO9	+	Ökologisches Bauen fördern
UM4	+	Klima- und Immissionsschutz vorantreiben
		<b>Begründung:</b> 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.
SL 11	+	<b>Ziel/e:</b> 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.

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

Zielkonflikte sind nicht erkennbar.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Bahnstadt – Wohnen an der Promenade" in der Fassung vom 04.06.2020
02	Entwurfsbegründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 04.06.2020
03	Verfahrensübersicht und Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen