

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0373/2020/BV**

Datum:  
05.11.2020

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
"Bahnstadt – Zweiter Bauabschnitt westlich des  
Gadamerplatzes";  
hier: Satzungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	17.11.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.12.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- 1. Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum Bebauungsplan „Bahnstadt – Zweiter Bauabschnitt westlich des Gadamerplatzes“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 2 zur Drucksache) wie in Anlage 1 zur Drucksache vorgeschlagen zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Bahnstadt – Zweiter Bauabschnitt westlich des Gadamerplatzes“ in der Fassung vom 19.10.2020 (Anlage 3 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als Satzung. Der Gemeinderat nimmt die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 19.10.2020 zustimmend zur Kenntnis (Anlage 4 zur Drucksache).*
- 3. 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>	
• Bebauungsplanerstellung, Leistungsphasen I-IV (Büro BBP)	ca. 18.615 €
• Schallgutachten (Büro Kohnen)	ca. 14.920 €
• INSPIRE-konforme Transformation des Bebauungsplans (Büro BBP)	ca. 3.570 €
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• Deckung bei Treuhandvermögen Bahnstadt	ca. 33.535 €
• Deckung bei Teilhaushalt 61	ca. 3.570 €
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

### **Zusammenfassung der Begründung:**

Nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange kann der zweite Bauabschnitt der Bahnstadt nunmehr planungsrechtlich zu einem Abschluss gebracht werden.

## **Begründung:**

### **1. Ziele der Planung**

Ziel der Planung war die bauliche Entwicklung einer neuen Stadtkante, welche sich aus einer klaren Linienführung definiert, die die ursprüngliche Nutzung des Güterbahnhofs erkennbar macht und dabei unterschiedlichste Nutzungsansprüche in einen urbanen und zugleich ökologisch hochwertigen Stadtraum integriert. Es sollten dabei die Qualitäten des baulichen Auftakts der Bahnstadt konsequent fortgesetzt werden. In diesem Rahmen stellte die Ausformung eines lebendigen, von einer besonderen Nutzungsmischung und Vielfalt der Bau- und Wohnformen geprägten Stadtquartiers ein übergeordnetes Ziel dar.

Die städtebauliche Struktur für die Wohngebiete basiert auf dem Entwurf des ersten Preisträgers des im Oktober 2008 abgeschlossenen Wettbewerbes „Wohnen an der Promenade“. Er konkretisiert die Vorgaben der Rahmenplanung und war Grundlage des Bebauungsplans und der folgenden Hochbauentwürfe. Die Struktur der Wohnbebauung entspricht einer Neuinterpretation der klassischen urbanen Blockrandbebauung mit einer klaren Gliederung, attraktiven räumlichen Beziehungen und einer Abstufung der baulichen Dichte und Geschossigkeit zum Landschaftsraum des Pfaffengrunder Feldes, um eine harmonische Stadtansicht von Süden zu erzeugen. Im Sinne der angestrebten Belebung und Nutzungsmischung wird die Wohnnutzung mit weiteren Nutzungen ergänzt. Die nordöstlich der Wohnquartiere liegenden Baufelder werden zudem als Mischgebiet ausgewiesen.

### **2. Ablauf des Verfahrens**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen an der Promenade“ wurde im Jahr 2009 die Bebauung der Bahnstadt eingeleitet. Aufgrund der starken Nachfrage und der guten Entwicklung im Wohnungsbau wurde es zeitnah erforderlich, weiteres Baurecht zu schaffen. Der Bebauungsplan „Bahnstadt – Zweiter Bauabschnitt westlich des Gadamerplatzes“ ermöglichte eine zügige Entwicklung des zweiten Bauabschnitts der Entwicklungsmaßnahme und sichert die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Gemeinderatssitzung am 10.11.2011 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am 16.11.2011.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde am 24.04.2012 in Form einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 28.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.04.2012 von der Planung unterrichtet.

Die im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen dienten der Ermittlung der wichtigen Informationen für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs, der nach dem Beschluss des Gemeinderats am 10.11.2011 vom 09.08.2012 bis einschließlich 21.09.2012 öffentlich auslag.

### **3. Planänderungen nach der Offenlage und Satzungsbeschluss**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierzu trägt die planende Gemeinde in einem ersten Schritt alle Belange zusammen, die nach Lage der Dinge abwägungsrelevant sind. Das Abwägungsmaterial wird durch die Erkenntnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ergänzt.

Die Anlage 01 zur Drucksache enthält die Abwägungsvorschläge der Verwaltung.

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung betrafen Grundstücksangelegenheiten, zu denen zwischenzeitlich ein sachgerechter Interessensausgleich erzielt werden konnte.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger und sonstiger Träger öffentlicher Belange führte lediglich zu redaktionellen Änderungen in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung. Weitere Änderungen nach der Offenlage des Bebauungsplans beziehen sich auf die Konkretisierung der Dachflächennutzung durch Photovoltaikanlagen.

Die städtebaulichen Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt. Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

### **4. Beteiligung des Bezirksbeirats**

Der Bezirksbeirat wird im Laufe eines Bebauungsplanverfahrens zum Aufstellungs- und zum Offenlagebeschluss beteiligt. Dies wurde im vorliegenden Fall im Bezirksbeirat West-/Südstadt durchgeführt.

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

Der Bebauungsplan bereitet rahmensetzend die Umsetzung von baulichen Projekten vor, ohne diese jedoch unmittelbar auf Ausführungsebene zu konkretisieren. Der Beirat von Menschen mit Behinderungen ist in den umsetzungsrelevanten Planungen und Verfahren zu beteiligen.

## 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:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen in der Fassung vom 19.10.2020 <b>(Steht nur digital zur Verfügung!)</b>
02	Stellungnahmen zum Planentwurf in der Fassung vom 19.10.2020 <b>(Steht nur digital zur Verfügung!)</b>
03	Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Bahnstadt – Zweiter Bauabschnitt Westlich des Gadamerplatzes" in der Fassung vom 19.10.2020 <b>(Steht nur digital zur Verfügung!)</b>
04	Entwurfsbegründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 19.10.2020 <b>(Steht nur digital zur Verfügung!)</b>
05	Schalltechnisches Gutachten, Firma Kohnen vom 25.05.2012 <b>(Steht nur digital zur Verfügung!)</b>
06	Ausschnitt Rahmenplan Bahnstadt <b>(Steht nur digital zur Verfügung!)</b>