

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0064/2021/BV**

Datum:  
17.03.2021

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:  
Dezernat II, Geschäftsstelle Bahnstadt

Betreff:

**Bebauungsplan "Kopernikusquartier"  
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	23.03.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	06.05.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Gemeinderat nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass bei der Beschlussvorlage Drucksache 0202/2020/BV (beschlossen am 08.10.2020) redaktionelle Korrekturen erforderlich sind.*

*Das Datum des Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften einschließlich der Entwurfsbegründung mit Umweltbericht wird wie folgt berichtigt: Das korrekte Datum ist der 25.05.2020 (Datum in der Vorlage war 15.05.2020).*

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

*Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum Bebauungsplan Bahnstadt Kopernikusquartier 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 Kopernikusquartier in der Fassung vom 20.01.2021 (Anlage 03 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung. Der Gemeinderat beschließt die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 20.01.2021 (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 Kosten Ergebnishaushalt	<b>circa 98.500</b>
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• Deckung aus Treuhandvermögen Bahnstadt	circa 98.500
<b>Folgekosten:</b>	
• Straßenbau, öffentliche Plätze	nicht einschätzbar

### **Zusammenfassung der Begründung:**

Der Bebauungsplan „Bahnstadt Kopernikusquartier“ schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des Geländes südlich des Czernyrings. Nach der abgeschlossenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Bahnstadt Kopernikusquartier“ kann nunmehr der Abwägungs- und Satzungsbeschluss erfolgen.

## **Begründung:**

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

Das städtebauliche Konzept für die Entwicklung des Kopernikusquartier basiert auf der Rahmenplanung Bahnstadt und wurde im Laufe des Verfahrens konkretisiert. Im Geltungsbereich sind gemäß der Rahmenplanung Flächen für Dienstleistungen, Läden und Wohnen vorgesehen, 20% der Wohnbauflächen sollen als gebundener Wohnraum errichtet werden.

Ziel der schrittweisen Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes war es, am zentralen Teil der Bahnstadt eine besondere städtebauliche Qualität zu schaffen, die den Besonderheiten des Ortes als Eingang der Bahnstadt aus Richtung Bergheim gerecht wird. Zudem galt es, den mittleren Teil der Bahnstadt, der durch die Nähe zu dem Europaplatz mit dem Bahnhofszugang geprägt wird, eine entsprechende stadträumliche Qualität zu verleihen. Zusammen mit dem bereits realisierten Gebäude der Westarkaden, bildet das Kopernikusquartier den baulichen Rahmen für den zentralen Zugang der Bahnstadt.

Das städtebauliche Konzept sieht eine aufgelockerte Blockrandbebauung vor, zwischen den Blocks bestehen Durchgangsmöglichkeiten, die eine fußläufige Verbindung der einzelnen Quartiere untereinander ermöglichen sollen. Der neu geplante Kopernikusplatz, der künftig den Eingang zur Bahnstadt prägen soll, wird durch ein höheres überkragendes Gebäude überstellt.

### **2. 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 Paragraph 166 Absatz 1 Satz 2 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 – Kopernikusquartier“ wird die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen für eine zügige Entwicklung der Entwicklungsmaßnahme im Bereich des Stadtquartiers „Kopernikusquartier“ schaffen. Dieser Beschluss sichert die Planung und bildet die Voraussetzungen für eventuell erforderliche Ordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

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

Für die Entwicklung der einzelnen Baufelder gibt es bereits interessierte Investoren, wovon von dreien ein erstes Bau- und Nutzungskonzept vorliegt. Im Rahmen von gemeinsamen Abstimmungsterminen und Workshops wurden die Bau- und Nutzungskonzepte weiterentwickelt und aufeinander abgestimmt. Ziel der Abstimmungen war es, ein insgesamt funktionierendes Stadtquartier zu erhalten, welches sich in das Bahnstadt - beziehungsweise Gesamtstadtgefüge - einfügt.

Folgende Planungsgrundsätze und -ziele sind für das Plangebiet besonders relevant:

- die Wiedernutzung von Gewerbe- und Verkehrsbrachen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden
- die Fortentwicklung und der Umbau vorhandener Ortsteile die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- 20% der Wohnbauflächen sollen als gebundener Wohnraum errichtet werden.

#### **4. Stand des Bebauungsplanverfahrens**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kopernikusquartier“ wurde am 24.07.2018 in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat gefasst und am 21.08.2018 im Stadtblatt veröffentlicht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im August 2019 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 übersandt.

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

Nach Beschluss des Gemeinderates über den Bebauungsplanentwurf im Juli 2020 wurden die Unterlagen von Oktober bis September 2020 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Träger sonstiger öffentlicher Belange wurden parallel erneut um Stellungnahme gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag sind in der Anlage 01 tabellarisch aufgeführt.

#### **5. Beteiligung Bezirksbeirat Bahnstadt**

Der Bezirksbeirat Bahnstadt wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses am 27.06.2018 und zum Offenlagebeschluss am 25.06.2020 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 Zielkonflikte

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 „Kopernikusquartier“
04	Entwurfsbegründung mit Umweltbericht
05	Ausschnitt Rahmenplanung Bahnstadt