

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0 3 3 0 / 2 0 2 1 / B V**

Datum:  
25.10.2021

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan  
"Bahnhof - Wohnen an der Promenade"  
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

### Beschluslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 15. Dezember 2021

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zu stimmung zur Beschluss-empfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	16.11.2021	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	09.12.2021	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

- 1. Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum Bebauungsplan "Bahnstadt - Wohnen an der Promenade" abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 02 zur Drucksache), wie in Anlage 01 zur Drucksache vorgeschlagen, zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Bahnstadt - Wohnen an der Promenade“ in der Fassung vom 29.09.2021 (Anlage 03 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung. Der Gemeinderat beschließt die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 29.09.2021 (Anlage 04 zur Drucksache).*
- 3. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als Satzung.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

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

**Zusammenfassung der Begründung:**

Nach der abgeschlossenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Bahnstadt - Wohnen an der Promenade“ kann nunmehr der Abwägungs- und Satzungsbeschluss erfolgen.

## Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 16.11.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 16.11.2021

### 6 **Bebauungsplan** **"Bahnstadt – Wohnen an der Promenade"** **hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss** Beschlussvorlage 0330/2021/BV

Pläne für den Bebauungsplan „Bahnstadt – Wohnen an der Promenade“ hängen im Sitzungssaal aus.

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und fragt nach Befangenheiten, Befangenheiten werden nicht angezeigt. Nach einer kurzen thematischen Einführung informiert Erster Bürgermeister Odszuck darüber, dass die bauliche Entwicklung abgeschlossen sei.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz meldet sich zu Wort und bittet um Zusendung einer Liste aller vorhandenen Pflanzenarten in deutscher Sprache aus der Anlage 04 der Vorlage mit dem Titel Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 20.10.2020 (Seite 30, Punkt 7.1.14 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

Erster Bürgermeister Odszuck sagt dies zu.

Im Anschluss stellt Erster Bürgermeister Odszuck die Beschlussvorlage zur Abstimmung:

## **Beschlussempfehlung des Gremiums**

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

- 1. Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum Bebauungsplan "Bahnstadt - Wohnen an der Promenade" abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 02 zur Drucksache), wie in Anlage 01 zur Drucksache vorgeschlagen, zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Bahnstadt - Wohnen an der Promenade“ in der Fassung vom 29.09.2021 (Anlage 03 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung. Der Gemeinderat beschließt die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 29.09.2021 (Anlage 04 zur Drucksache).*
- 3. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als Satzung.*

**Zusätzlich ergeht folgender Arbeitsauftrag:**

***Den Mitgliedern des Gemeinderates wird eine Liste aller vorhandenen Pflanzenarten in deutscher Sprache aus der Anlage 04 der Vorlage mit dem Titel Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 20.10.2020 (Seite 30, Punkt 7.1.14 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) zur Verfügung gestellt.***

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 15:00:01 Stimmen**

gezeichnet  
Jürgen Odszuck  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## Sitzung des Gemeinderates vom 09.12.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 09.12.2021

### 7 **Bebauungsplan "Bahnstadt – Wohnen an der Promenade"** hier: **Abwägungs- und Satzungsbeschluss** Beschlussvorlage 0330/2021/BV

Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt hängen im Sitzungssaal aus.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die Frage nach Befangenheiten. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Er verweist auf den Arbeitsauftrag des Stadtentwicklung- und Bauausschusses vom 16.11.2021. Die dort zugesagte Liste der Pflanzenarten werde nachgereicht.

Stadträtin Stolz bittet darum, diese Liste zusätzlich im Ratsinfosystem zu hinterlegen. Das sagt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner zu.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz vermisst in der Vorlage eine Reaktion auf die Empfehlung des Naturschutzbeauftragten.

Es gibt keinen weiteren Redebedarf. Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner ruft die Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses zur Abstimmung auf. Es ergeht folgender

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

- *Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum Bebauungsplan "Bahnstadt - Wohnen an der Promenade" 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 - Wohnen an der Promenade“ in der Fassung vom 29.09.2021 (Anlage 03 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung. Der Gemeinderat beschließt die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 29.09.2021 (Anlage 04 zur Drucksache).*
- *Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als Satzung.*

**Zusätzlich ergeht folgender Arbeitsauftrag:**

*Den Mitgliedern des Gemeinderates wird eine Liste aller vorhandenen Pflanzenarten in deutscher Sprache aus der Anlage 04 der Vorlage mit dem Titel Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 20.10.2020 (Seite 30, Punkt 7.1.14 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) zur Verfügung gestellt und im Ratsinfosystem hinterlegt.*

**gez.**  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Änderung und Arbeitsauftrag an die Verwaltung  
*Enthaltung1*

## **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.

Gemäß Rahmenplanung Bahnstadt wird an der südlichen Stadtkante ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches durch zwei stadträumliche Intervalle („Terrassen“) als Öffnungen zur Stadt und Balkon zur Landschaft stadträumlich gegliedert wird. Auf der „Schwetzinger Terrasse“ wird eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert. An der Stadteingangssituation an der Speyerer Straße werden zudem kerngebietstypische Nutzungen ermöglicht.

Die konkrete städtebauliche Gestaltung der neuen Stadtkante ergab sich vorwiegend aus dem Entwurf des Büros Grüttner Architekten aus Soest. Das Büro gewann den städtebaulichen Wettbewerb, der zur Planung der Bebauung an der Promenade durchgeführt wurde und Grundlage der nachfolgenden Hochbauentwürfe war. Weitere Wettbewerbsverfahren wurden zu den Freiflächengestaltungen und zur Kindertagesstätte durchgeführt. Zudem konnte mithilfe einer Mehrfachbeauftragung eine architektonisch markante Lösung zur Stadteingangssituation an der Speyerer Straße gefunden werden.

Eine schrittweise Konkretisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans schuf die Möglichkeit, baufeldweise die zulässigen Nutzungen zu regeln und im Verfahren auf neue Entwicklungen, Erkenntnisse und Anforderungen der vertiefenden Planungen zu reagieren.

Die somit im ersten Bauabschnitt erreichte funktionale und gestalterische Qualität sollte maßgeblich das Entwicklungsniveau der weiteren Bauabschnitte bestimmen und wegweisend für den iterativen Prozess sein, der eine fortlaufende Qualifizierung der Rahmenplanung beschreibt.

### **2. Ablauf des Bebauungsplanverfahrens**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bahnstadt - Zollhofgarten“ wurde am 28.04.2005 in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat gefasst und am 18.05.2005 im Stadtblatt veröffentlicht. Im Jahr 2008 wurde der Geltungsbereich in die getrennt voneinander weitergeführten Verfahren „Bahnstadt - Wohnen an der Promenade“ und „Bahnstadt - Campus II“ geteilt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan „Bahnstadt - Wohnen an der Promenade“ fand im Februar 2009 statt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, der Begründung und der umweltrelevanten Stellungnahmen erfolgte in der Zeit von 06.11.2009 bis 07.12.2009. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Anregungen wurden geprüft und bei bauleitplanerischer Relevanz in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Weitere Abstimmungen und Konkretisierungen der einzelnen Planungen führten zu Änderungen des Bebauungsplans, bei denen es sich im Wesentlichen um Modifikationen und eine Harmonisierung der Bautiefen und der Höhenentwicklung handelte. Zudem wurden die Ergebnisse des 2010 durchgeführten Wettbewerbs „Kindertagesstätte auf der Schwetzingter Terrasse“ in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Es fanden erneute öffentliche Auslegungen mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 04.11.2010 bis 06.12.2010 und vom 14.07.2011 bis 15.08.2011 statt. Die Anregungen wurden geprüft und bei bauleitplanerischer Relevanz in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das Bebauungsplanverfahren wurde im Jahr 2020 fortgeführt. Der bisherige Bebauungsplanentwurf wurde zwischenzeitlich in einigen Festsetzungen, unter anderem die Photovoltaiknutzung, das Stellwerk 8 und das Stadttor Ost betreffend, modifiziert. In Anbetracht der vorgenommenen Änderungen beschloss der Gemeinderat im Juli 2020 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs. Die Unterlagen lagen von Oktober bis November 2020 für die Dauer eines Monats öffentlich aus. Die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurden parallel erneut um Stellungnahme gebeten. In Folge einer Präzisierung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an der Pfaffengrunder Terrasse wurde die von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zudem im August 2021 erneut beteiligt.

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

### **3. Satzungsbeschluss**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange führte lediglich zu redaktionellen Änderungen in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, die Änderungen haben keine nachteiligen Auswirkungen auf andere Grundstücke oder die Betroffenheit Dritter.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

#### 4. Beteiligung Bezirksbeirat

Der Bezirksbeirat West-/Südstadt wurde am 16.03.2005 im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses und am 21.10.2009 zur ersten öffentlichen Auslegung beteiligt. Der Bezirksbeirat Bahnstadt wurde am 25.06.2020 zur erneuten öffentlichen Auslegung 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:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen <b>(Steht nur digital zur Verfügung!)</b>
02	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf <b>(Steht nur digital zur Verfügung!)</b>
03	Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bahnstadt - Wohnen an der Promenade“ in der Fassung vom 29.09.2021 <b>(Steht nur digital zur Verfügung!)</b>
04	Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 29.09.2021 <b>(Steht nur digital zur Verfügung!)</b>