

Vertraulich zu behandeln
bis zur ersten öffentlichen
Beratung in den Gremien
des Gemeinderats

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan
Weststadt Bahnstadt Zollhofgarten
Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat West.- /Südstadt	16.03.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	05.04.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	28.04.2005	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt und der Bauausschuss empfehlen folgenden

Beschluss des Gemeinderats:

Der Gemeinderat stimmt der Aufstellung des Bebauungsplans Bahnstadt Zollhofgarten zu.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Lageplan Zollhofgarten
A 2	Ausschnitt Staedtebauliches Konzept

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Unmittelbar betroffene Zielbereiche des Stadtentwicklungsplans

SL Städtebauliches Leitbild

- SL 1 Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadtteile bewahren.
Dieses Ziel wird durch den aufzustellenden Bebauungsplan erfüllt, da sich die Bebauung an die Anforderungen des Landschaftsraumes anpasst und die Höhen der Umgebung respektiert.
- SL 5 Bauland sparsam verwenden (Innen- vor Außenentwicklung).
Diesem Ziel wird mit dem Bebauungsplan gefolgt, da bereits genutzte Flächen umgenutzt werden sollen. Damit wird eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichs- beziehungsweise landwirtschaftlichen Flächen vermieden.
- SL 6 Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen.
Siehe SL 5
- SL 13 Dichtere Bauformen
Im Bereich der Bahnstadt soll in wesentlichen Teilbereichen eine starke Verdichtung erfolgen. Im Bereich des Zollhofgartens sind davon die nördlichen Abschnitte betroffen.

WO Wohnen

- Wo1 Wohnraum für alle; 8-10.000 Wohnungen mehr.
- Wo 2 Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt.
Mit dem Plangebiet können ca. 1.500 Wohneinheiten in unterschiedlichen Formen hergestellt werden. Damit werden generell die Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnraum und Flächen für den Mietwohnungsbau geschaffen. Bei der Entwicklung des Gebietes sind die künftigen Vorgaben des Wohnungsentwicklungsprogramms zu beachten.
- Wo6 Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten.
Das Plangebiet erfüllt das Ziel mit der Schaffung von unterschiedlich nutzbaren Freiräumen für die künftigen Bewohner. Des Weiteren können die Flächen auch durch die bestehende Bevölkerung genutzt werden und tragen damit zu einer Aufwertung des Umfeldes bei.

UM Umwelt

- UM 2 Dauerhafter Schutz von Wasser, Boden, Luft, Natur, Landschaft und Klima.
- UM 9 Dem Trend zur Zersiedlung entgegensteuern.

Mo Mobilität

- Mo 1 Umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr fördern.
- Mo 4 Ausbau und Verbesserung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur.
- Mo 7 Stadt der kurzen Wege und Verkehrsvermeidung fördern.

Durch die Nähe des Wohngebietes zum Bahnhof und zum Zentrum Heidelbergs können viele Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurück gelegt werden. Durch den geplanten Ausbau des ÖPNV und der neuen Straßen werden die Ziele erfüllt.

Begründung:

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Weststadt zwischen den ehemaligen Güterhallen bzw. den Einrichtungen der US-Armee im Norden, der Güteramtsstraße bzw. der Rudolf-Diesel-Straße im Osten sowie der Pfaffengrunder Feldflur und dem aufgelassenen Bahndamm im Südwesten. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 26 ha.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Durch den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch soll das Bebauungsplanverfahren förmlich eingeleitet werden.

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend planfestgestelltes Bahngelände bzw. unterliegt dem Fachplanungsrecht des Bundes, ein Baurecht für die beabsichtigten Nutzungen besteht noch nicht.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenkonzeptes des Architekturbüros Trojan + Trojan schaffen: Das Rahmenkonzept sieht für das Plangebiet im Süden überwiegend Wohnbebauung vor, die im Nordteil in Mischnutzung übergeht. Die Wohnquartiere werden durch eingestreute Grünflächen unterbrochen. Des Weiteren sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in diesem Bereich vorgesehen. Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der Erschließungsstraßen des Plangebietes.

Der Bebauungsplan muss aufgestellt werden, um die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der oben genannten Planungen zu schaffen.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist der Plangeltungsbereich als Bahnfläche dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird im Parallelverfahren gem. § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch aufgestellt. Die Bauflächen des Plangebietes sollen in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans als Misch- und Wohnbauflächen dargestellt werden.

4. Eigentumsverhältnisse und bestehende Nutzungen

Die Flächen befinden sich im Eigentum der aurelis real estate GmbH & Co KG, der Bundesrepublik Deutschland und der Stadt Heidelberg.

Die Grundstücke im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs werden derzeit noch durch verschiedene gewerbliche Nutzungen geprägt. So sind hier unter anderem ein Gartenfachmarkt, ein Holzhandel und ein Recyclingbetrieb angesiedelt. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen müssen aufgegeben bzw. verlagert werden, um die Planung umsetzen zu können. Um eine Umsetzung der Erschließungsstraßen im Sinne der Bahnstadt-Rahmenplanung erreichen zu können, tangiert der Bebauungsplan Flächen, die derzeit durch die US-Armee genutzt werden. Die restlichen Flächen des Plangeltungsbereiches betreffen Brachflächen und ehemalige Bahnflächen, die zur Zeit nicht für betriebliche Zwecke genutzt werden.

5. Rahmenplan Bahnstadt

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat am 26.06.2003 beschlossen, den städtebaulichen Rahmenplan Bahnstadt von Trojan + Trojan der weiteren Umsetzung zu Grunde zu legen.

Mit dem Beschluss durch den Gemeinderat erhält der städtebauliche Rahmenplan den Status eines öffentlichen Belanges im Sinne des § 1 Absatz. 5 Nummer 10 Baugesetzbuch, welcher bei den weiteren städtebaulichen Planungen „*insbesondere*“ zu berücksichtigen ist. Der städtebauliche Rahmenplan selbst entfaltet jedoch keine unmittelbare rechtliche Bindung für Dritte, auf seiner Grundlage können Bauvorhaben weder versagt noch genehmigt werden. Er stellt jedoch eine Selbstbindung der Gemeinde dar. Zur Umsetzung der Ziele der Rahmenplanung in eine rechtsverbindliche Planung sind daher Bebauungspläne zwingend erforderlich. Im Rahmen dieser Bebauungspläne stellt der städtebauliche Rahmenplan einen öffentlichen Belang dar, welcher in der Abwägung nach § 1 Absatz 6 BauGB zu berücksichtigen ist.

Seitens aurelis bzw. der Deutschen Bahn AG sollen parallel zur städtebaulichen Überplanung des neuen Stadtteils die Vorbereitungen zur Freimachung der Flächen getroffen werden. Die fachtechnischen und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen zum Rückbau der Eisenbahninfrastruktur sowie zur notwendigen Anpassung von Betriebsanlagen insbesondere im elektrotechnischen Bereich, werden derzeit geschaffen. Ab dem Jahr 2005 sollen sukzessive die Gleisanlagen und sonstigen Betriebseinrichtungen entsprechend dem städtebaulichen Planungsfortschritt sowie der Realisierungsabschnitte rückgebaut werden. Parallel hierzu wird das Entwidmungsverfahren beim Eisenbahnbundesamt betrieben.

6. Geplante Nutzungen

Die Nordseite des Plangebietes entlang der Grünen Meile soll die Einkaufsstraße des neuen Stadtteils werden. Die Grüne Meile hat ihren Arbeitstitel von der Lage der mittigen Straßenbahn in einem 12 m breiten, von Bäumen begrenzten grünen Rasenbett. Vorgesehen ist eine dichte städtische Baustruktur im Wechsel von freistehenden Bürolofts mit Gebäudeblöcken, die sowohl für Mischnutzung als auch größere Versorgungseinrichtungen geeignet sind. Im Erdgeschoss sollen Räume für Dienstleistungen oder Ladengeschäfte geschaffen werden.

Im verkehrsfreien Binnenbereich soll der Zollhofgarten liegen - eine 13.000 qm große öffentliche Grünanlage - die dem Quartier bei seiner Lage in der Mitte des Stadtteils eine sehr gute Wohn- und Umfeldqualität geben kann.

An der Südseite des Quartiers entlang der Straße Am Langen Anger ist eine 4- bis 5-geschossige urbane Wohnbebauung mit großen, begrünten Innenhöfen vorgesehen.

Südlich der Straße Am langen Anger schließen sich Flächen an, die überwiegend für Einfamilienhausstrukturen in unterschiedlichsten Bauformen vorgesehen sind.

Bei der Entwicklung des Gebietes sind die künftigen Vorgaben des Wohnungsentwicklungsprogramms zu beachten.

Den südlichen Abschluss soll der breite Grünzug der "Grünen Terrasse" mit weitem Ausblick auf den tiefer liegenden Landschaftspark bilden. Ein Netz von Fuß- und Radwegverbindungen verknüpft das Quartier mit den Stadtgebieten beidseits des Neckars und der Bahn.

7. Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt aus Richtung Osten über die Speyerer Straße und die Rudolf-Diesel-Straße. Aus Richtung Norden ist die Zufahrt über den Czernyring und die Güteramtstraße möglich. Für die innere Erschließung des Plangebietes ist in Verlängerung der Rudolf-Diesel-Straße eine neue Straße geplant („Am langen Anger“), die in der Folge dann bis zur Eppelheimer Straße geführt werden soll.

Des Weiteren wird das Plangebiet im Norden durch die Trasse der geplanten sogenannten Grünen Meile begrenzt, die für die interne Erschließung der Bahnstadt sowohl im Bereich des MIV wie auch ÖPNV (Straßenbahn) wichtige Funktionen übernehmen soll. Im Westen erfolgt die Erschließung über die geplante Nord-Süd-Achse, die die Straßen Am langen Anger, Grüne Meile künftig mit der Eppelheimer Straße verbinden soll.

8. Antrag

Es wird beantragt, der Aufstellung des Bebauungsplanes Bahnstadt Am Zollhofgarten in den Abgrenzungen des Lageplans vom 26.01.2005 zuzustimmen.

gez. Beate Weber