

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
"Bahnstadt - Wohnen an der Promenade"
hier: Überarbeitung des Entwurfs,
Teilbereich Baufeld W 5.1-West
und erneute öffentliche Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	14.09.2010	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	30.09.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Der Gemeinderat stimmt dem überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan „Wohnen an der Promenade“ für den Teilbereich des Baufeldes W 5.1-West (Anlage 01 zur Drucksache) und der Entwurfsbegründung (Anlage 02 zur Drucksache) zu und beschließt die erneute öffentliche Auslegung gemäß §§ 4a Absatz 3 und 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.*
2. *Der Gemeinderat beschließt gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Planinhalten abgegeben werden können.*
3. *Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung zu und beschließt die öffentliche Auslegung.*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Überarbeiteter Entwurf, im Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Bahnstadt-Wohnen an der Promenade, Baufeld W 5.1-West"
A 02	Überarbeiteter Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Bahnstadt-Wohnen an der Promenade, Baufeld W 5.1-West"

A. 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 13	+	Dichtere Bauformen Begründung: Die Überarbeitung des Baufeldes W 5.1-West nutzt durch eine hohe bauliche Verdichtung Flächen intensiv aus.
WO 1	+	Wohnraum für alle, 8.000 bis 10.000 Wohnungen mehr Begründung: Durch die Erhöhung der Baudichte kann in den beiden Wohngebäuden an der Promenade die Anzahl der Wohneinheiten um 50 % erhöht werden.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

1. Sachstand

Im Vorgriff auf den Bebauungsplan „Bahnstadt – Wohnen an der Promenade“ wurde von der Stadt gemeinsam mit der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH (EGH) im Jahr 2008 ein Wettbewerb durchgeführt, aus dem das Büro Grüttner-Architekten aus Soest als erster Preisträger hervorging. Eine Neuinterpretation der klassischen urbanen Blockrandbebauung mit einer klaren Gliederung, attraktive räumliche Beziehungen, eine Abstufung der baulichen Dichte und Geschossigkeit zum Landschaftsraum des Pfaffengrunder Feldes, eine Vielfalt von Haus- und Wohnungstypen und die Formulierung einer harmonischen und repräsentativen Stadtansicht von Süden kennzeichnen den Entwurf. Das Büro wurde in der Folge des Wettbewerbs beauftragt, die Aussagen des Wettbewerbsergebnisses städtebaulich zu überarbeiten und zu vertiefen, um somit über eine Beurteilungsgrundlage für die Beratung künftiger, dritter Bauherren zu verfügen. Diese Beratung und Abstimmung hat mit den künftigen Bauherren der Baufelder W 6 und W 5.2 bereits stattgefunden und konnte inhaltlich in den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf bereits berücksichtigt werden. Die Beratung mit dem künftigen Bauherrn im Baufeld W 5.1-West wurde zeitlich erst nach der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durchgeführt. Die individuellen Wünsche und Vorstellungen des Bauherrn konnten daher nicht berücksichtigt werden. Diese sollen nun im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs für diesen Teilbereich einfließen.

2. Änderungen des Planinhalts

Das vom Bauherrn entwickelte Baukonzept sieht eine Wohnbebauung vor, die sich hinsichtlich der Gebäudestellung und der Gebäudehöhe an den Festsetzungen orientiert, aber hinsichtlich Gebäudetiefen abweicht und eine von der Landesbauordnung abweichende Abstandsflächenfestsetzung erfordert. Vorgesehen ist die Errichtung von 5 Mehrfamilienhäusern und 1 Tiefgarage. Zur Konkretisierung der gestalterischen Vorgaben wurde die örtliche Bauvorschrift ergänzt. Die vorgenommenen inhaltlichen Änderungen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

gezeichnet
In Vertretung

Dr. Joachim Gerner
Bürgermeister