

**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

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 05. Oktober 2010

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	14.09.2010	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	30.09.2010	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) 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:**

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

## Sitzung des Bauausschusses vom 14.09.2010

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 14.09.2010

- 3** **Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Bahnstadt - Wohnen an der Promenade"**  
**hier: Überarbeitung des Entwurfs, Teilbereich Baufeld W 5.1-West und erneute öffentliche Auslegung**  
Beschlussvorlage 0253/2000/BV

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt die Frage der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel und Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, erläutern die Änderungen, die sich aus den Wünschen des Investors ergeben.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Hommelhoff, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadträtin Faust-Exarchos, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Jakob, Stadträtin Dr. Meißner, Stadträtin Spinnler, Stadtrat Gund

Es werden folgende Punkte angesprochen:

- Die beabsichtigte Großzügigkeit der Bebauung soll nicht aufgegeben werden.
- Als Solitär ist die Änderung denkbar. Es sind jedoch weitere Ausnahmewünsche/Verdichtungen zu befürchten.
- Die Bebauung wird zu eng, es sollten nicht Fehler aus anderen Gebieten wiederholt werden.
- Kann der Investor die Planung reduzieren?
- Die aufgelockerte Bebauung sollte gerade an dieser prominenten Lage und auf Grund der Gesamtansicht nicht aufgegeben werden.
- Können die Grünflächen durch Kinder genutzt werden?

Herr Erster Bürgermeister Stadel teilt mit, dass die sich ergebende Verringerung der Abstandsflächen baurechtlich grundsätzlich möglich ist, da sie den Eigentümer des Grundstückes selbst betrifft.

Frau Friedrich ergänzt, dass eine Veränderung der Hausbreiten zu einer erheblichen Umplanung führt, die vom Investor geplanten Häuser und Wohnungsschnitte nicht mit einer einfachen Reduzierung umzusetzen sind.

gezeichnet

Bernd Stadel  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung abgelehnt  
*Ja 03 Nein 05 Enthaltung 01*

## **Sitzung des Gemeinderates vom 30.09.2010**

**Ergebnis:** vor Eintritt in die Tagesordnung abgesetzt

## 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 <b>Begründung:</b> 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 <b>Begründung:</b> 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