

Bauleitplanung Stadt Heidelberg

Bebauungsplan *„Bahnstadt – Wohnen an der Promenade“* Überarbeitung des Entwurfs, Teilbereich Baufeld W 5.1-West

Begründung

Stand: Entwurf

(Fassung zur Planzeichnung vom 01.10.2010)

1 Erfordernis der Planüberarbeitung

Zur einheitlichen und zügigen Durchführung der Entwicklung der Bahnstadt wurde am 30.01.2008 die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Bahnstadt Heidelberg“ beschlossen.

Über die verbindliche Bauleitplanung mittels Teilbaugebungsplänen und entwicklungsrechtlichen Genehmigungen wird die Realisierung gesteuert.

Im Vorgriff auf den Bebauungsplan „Bahnstadt – Wohnen an der Promenade“ wurde von der Stadt gemeinsam mit der 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 Bauherren zu verfügen. Diese Beratung und Abstimmung mit den künftigen Bauherren der Baufelder WA 6 und WA 5.2 hatte bereits vor der Offenlegung des Bebauungsplans stattgefunden. So konnten individuelle, die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührende Anpassungen für diese Baufelder bereits im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt werden.

Für den Bebauungsplan „Bahnstadt - Wohnen an der Promenade“ erfolgte am 22.10.2009 der Beschluss zur öffentlichen Auslegung. Nach amtlicher Bekanntmachung am 28.10.2009 lagen vom 06.11.-07.12.2009 die Unterlagen im Technischen Bürgeramt öffentlich aus.

Die Beratung mit dem künftigen Bauherrn im Baufeld WA 5.1 – West wurde zeitlich erst nach der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durchgeführt. Im Verlauf der Gespräche wurde deutlich, dass Anpassungen analog zu den Festsetzungen für das Baufeld WA 5.2 notwendig sind, um das vom Bauherrn angestrebte Vorhaben zu ermöglichen. Diese Anpassungen ergeben sich unter anderem durch die baulichen Anforderungen des Passivhausstandards und spezielle Grundrisslösungen für die einzelnen Gebäude. Das städtebauliche Grundkonzept wird nicht berührt. Diese sollen nun im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs für diesen Teilbereich einfließen.

Das Plangebiet soll kurzfristig bebaut werden. Die für die gesamte Bahnstadt formulierten Ziele und Auflagen (Passivhausstandard, Dachbegrünung zu 66% der Dachflächen, Fernwärmeanschluss) werden umgesetzt. Die nicht geänderten Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans gelten weiterhin. Umweltbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplans „Bahnstadt – Wohnen an der Promenade“, Überarbeitung des Entwurfs, Teilbereich Baufeld W 5.1 – West nicht berührt. Die Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung erfolgt mit der Herstellung der Satzung.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Weststadt (Bahnstadt) und beinhaltet die Flurstücke Nummern 8005 und 8003.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von 7774 qm.

2 Geänderte Festsetzungen und sonstige Planinhalte des Bebauungsplans

Für den in der Planzeichnung abgegrenzten Geltungsbereich ersetzen folgende Festsetzungen die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61.32.15.02.02 (Entwurf vom 08. September 2009).

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(Ermächtigungsgrundlage: §9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Für die als „TF 1“ und „TF 3“ festgesetzten Baufelder werden analog zum Baufeld WA 5.2 die Bautiefen auf 14,00 m beziehungsweise 15,50 m erhöht. Um die angestrebte städtebauliche Konzeption sicherzustellen, ist durch die Erhöhung der Bautiefen die Festsetzung von zwei neuen Baulinien erforderlich.

Hinweis

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61.32.15.02.02 (Entwurf vom 08. September 2009) sind weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans.