

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0029/2014/BV**

Datum:  
16.01.2014

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Bahnstadt – Versorgungszentrum“,  
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über  
die öffentliche Auslegung**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt	05.02.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	11.02.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	13.03.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Weststadt / Südstadt und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnstadt – Versorgungszentrum“ (Anlage 01 zur Drucksache) einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 02 zur Drucksache) und der Entwurfsbegründung (Anlage 03 zur Drucksache) zu.*

*Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraf 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung dieser Unterlagen (Anlagen 01, 02, 03 zur Drucksache) sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den Themen Bodenschutz, Naturschutz, Immissionsschutz, Energie, Baumpflanzungen und Nahversorgung (Anlage 04 zur Drucksache), der artenschutzrechtlichen Untersuchung (Anlage 05 zur Drucksache), des Schallgutachtens (Anlage 06 zur Drucksache) und der städtebaulichen Wirkungsanalyse (Anlage 07 zur Drucksache).*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	<b>0,00</b>
Die Durchführung des Verfahrens verursacht für die Stadt keine Kosten, da diese vom Vorhabenträger übernommen werden.	
<b>Einnahmen:</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzierung:</b>	<b>0,00</b>

**Zusammenfassung der Begründung:**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bahnstadt – Versorgungszentrum“ dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine Genehmigung und Realisierung des Vorhabens. Nachdem die Anregungen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf als Grundlage für die Erarbeitung des Entwurfs dienten, soll nunmehr der Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und öffentlich ausgelegt werden.

## **Begründung:**

### **Beschreibung des Vorhabens**

Südlich der Czernybrücke soll auf dem von bestehender Eppelheimer Straße und den geplanten Straßen Galileistraße, Da-Vinci-Straße und Grüne Meile begrenzten Baufeld C5 ein gemischt genutzter Gebäudekomplex entstehen, der neben Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss auch Wohnungen und Büros beinhaltet.

Die Firma Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH hat für dieses Vorhaben eine Planung entwickelt, die die städtebaulichen Vorgaben der Rahmenplanung berücksichtigt: um einen zentralen Platz gruppieren sich drei Baukörper, die im Erdgeschoss neben einem Vollsortimenter, einem Discounter und einem Drogeriemarkt kleinere Ladenlokalflächen und Gastronomieeinheiten beinhalten. In den vier Obergeschossen befinden sich vorrangig Wohnungen. Im zur Czernybrücke orientierten Gebäudeteil sollen Büroflächen und im ersten Obergeschoss eine Kindertagesstätte entstehen.

Das Baufeld wird mit einer zweigeschossigen Tiefgarage unterbaut, die über eine Zufahrt von der westlich gelegenen Da-Vinci-Straße erschlossen wird. Entlang dieser Straße werden auch die Anlieferungszone für die Einzelhandelsbetriebe liegen.

Die Planung ist umfassend im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 02 zur Drucksache) dargestellt, der neben den Grundrissen und Fassaden ein Konzept für Werbeanlagen beinhaltet. Das Werbeanlagenkonzept sieht neben den in die Sockelzone integrierten Firmennamen vor, an vier Fassaden auch in den Obergeschossen Flächen mit direkt leuchtenden Werbetafeln für die großflächigen Einzelhandelsnutzungen zu belegen. Diese Werbetafeln entsprechen den Anforderungen dieser Betriebe.

In einer vom Büro Junker + Kruse erstellten städtebaulichen Wirkungsanalyse wurde festgestellt, dass durch die vorgesehene Einzelhandelsnutzung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und raumordnerische Verbote und Gebote nicht verletzt werden.

### **Verfahrensstand**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen dient der vollständigen Ermittlung dieses Abwägungsmaterials und versetzt die Gemeinde in die Lage, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan die von der Planung berührten privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Gesetzgeber sieht für die Ermittlung des Abwägungsmaterials ein mehrstufiges Verfahren vor, welches mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beginnt.

### **Einleitungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung**

Nach der Vorstellung des Vorhabens in einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung am 18.09.2012 hat die Firma Unmüssig mit Schreiben vom 20.09.2012 die Einleitung eines

vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt. Die Einleitung des Verfahrens wurde am 25.10.2012 vom Gemeinderat beschlossen (Drucksache 0411/2012/BV).

In der Zeit vom 06.05.2013 bis 03.06.2013 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Paragraf 3 Absatz 1 Baugesetzbuch statt. Zeitgleich erfolgte gemäß Paragraf 4 Absatz 1 Baugesetzbuch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Eine öffentliche Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 16.05.2013 durchgeführt.

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurden, sind detailliert in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Anlage 03 zur Drucksache) dargestellt.

### **Vertiefungen und Änderungen der Planungsinhalte gegenüber dem Vorentwurf**

Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Planung ausdifferenziert und durch Darstellungen von Fassaden, Frei- und Dachflächen sowie der Werbeanlagen im Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt.

Aus der vertiefenden Planung ergaben sich Ergänzungen und Anpassungen einzelner Festsetzungen. So wurde die Planzeichnung zum Bebauungsplan durch Planeinträge zu Baumstandorten, eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche und Bereichen für technische Dachaufbauten ergänzt. Die Höhen der Bebauung wurden um circa 1 m nach oben korrigiert, da die vertiefte Hochbauplanung entsprechende Änderungen erforderte. Die geplante Büronutzung des nordöstlichen Gebäudeteils bedingt durch die notwendigen Geschosshöhen eine Attikahöhe von maximal 21,50 m.

Auf Grundlage eines Schallgutachtens wurden Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen ergänzt.

### **Durchführungsvertrag**

Als wesentlicher Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag verpflichten (vergleiche Paragraf 12 Baugesetzbuch). Der Vertragsentwurf wird dem Gemeinderat mit einer gesonderten Vorlage zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Wesentliche Regelungen sollen zu folgenden Punkten Bestandteil des Vertrags werden:

- Verfügbarkeit der für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Grundstücke,
- Tragung der Planungs- und Gutachterkosten durch den Vorhabenträger,
- Durchführung des Vorhabens nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans unter Einhaltung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt innerhalb einer definierten Frist,
- detaillierte Abstimmung der Fassaden, der Freiflächengestaltung und des Werbekonzepts,
- Einhaltung des Passivhausstandards,
- Sicherstellung der vereinbarten Begrünung,
- Sicherung eines öffentlichen Wegerechts zur Querung des Baufelds

Die Verhandlungen sind noch nicht abgeschlossen, vorgesehen sind weitere Regelungen:

- zur Herstellung der öffentlichen Straßen, die das Baufeld erschließen werden,
- zu Ordnungsmaßnahmen, die für die Baureifmachung der Flächen erforderlich sind, sowie deren Kostentragung

## 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 12	+	Stärkere Funktionsmischung
SL 13	+	Dichtere Bauformen
		<b>Begründung:</b> Mit dem Vorhaben soll gemäß den Zielen der Rahmenplanung Bahnstadt auf dem Baufeld C5 eine mehrgeschossige, nutzungsgemischte Bebauung mit groß- und kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnungen und Büros realisiert werden.
MO 7	+	<b>Ziel/e:</b> „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern
		<b>Begründung:</b> Die Integration von Einzelhandelsnutzungen in den zentralen Bereich der Bahnstadt ermöglicht kurze Wege zwischen Wohnen und Einkaufen.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner

### Anlagen zur Drucksache:

Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 01	Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
A 02	Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans
A 03	Entwurf der Begründung
A 04	wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen
A 05	artenschutzrechtliche Untersuchung
A 06	Schallgutachten
A 07	städtebauliche Wirkungsanalyse