

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0171/2018/BV**

Datum:  
07.06.2018

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan  
„Bahnstadt - Kopernikusquartier,,  
Hier: Aufstellungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 26. Juli 2018

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bahnstadt	27.06.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	03.07.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	24.07.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Bahnstadt und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraf 2 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnstadt - Kopernikusquartier“ für den im Lageplan (Anlage 01 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• einmalige / laufende Kosten <b>Ergebnishaushalt</b>	71.000 €
• einmalige / laufende Kosten <b>Finanzhaushalt</b> Erschließungsaufwand noch offen, erst im Laufe des Planungsprozesses bezifferbar	0 €
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• Deckung bei Treuhandvermögen Bahnstadt	
<b>Folgekosten:</b>	
• Die Abschätzung der jährlichen Folgekosten ist derzeit noch nicht möglich.	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Um die vorgesehene Entwicklung der Bahnstadt zu verwirklichen, werden mit dem Bebauungsplan „Bahnstadt - Kopernikusquartier“ die planungsrechtlichen Grundlagen für die zügige Entwicklung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt im Bereich „Kopernikusquartier“ geschaffen.

Für die neu erforderliche Planstraße und die öffentliche Platzfläche am Czernyplatz sind im weiteren Verfahren die Kosten noch zu ermitteln.

## **Sitzung des Bezirksbeirates Bahnstadt vom 27.06.2018**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 03.07.2018**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 13 Nein 00 Enthaltung 01*

## **Sitzung des Gemeinderates vom 24.07.2018**

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen

## **Begründung:**

### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Am 30.01.2008 hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg die „Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Bahnstadt der Stadt Heidelberg“ beschlossen (Drucksache 0311/2007/BV). Gemäß Paragraf 166 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen und alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung zu verwirklichen. Der Bebauungsplan „Bahnstadt – Kopernikusquartier“ wird die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen für eine zügige Entwicklung der Entwicklungsmaßnahme im Bereich des Stadtquartiers „Kopernikusquartier“ schaffen.

Dieser Beschluss sichert die Planung und bildet die Voraussetzungen für eventuell erforderliche Ordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

### **2. Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bahnstadt im Bereich zwischen dem Czernyring im Norden, der zukünftigen Grünen Meile im Süden, dem Platz am Wasserturm im Osten und der Galileistraße im Westen. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet. Der Geltungsbereich ist circa 3,9 ha groß und umfasst die Baufelder C 3.1, C 3.2, C 3.3 und C 4 der Rahmenplanung, inklusive der inneren Straßenverkehrsflächen sowie der äußeren Straßenflächen jeweils bis zur Mitte der Straße.

### **3. Eigentumsverhältnisse und bestehende Nutzungen**

Der überwiegende Teil der im Geltungsbereich gelegenen Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt Heidelberg. Kleinere Flächen (ca. 530 m<sup>2</sup>) sind im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH).

Die baulichen Anlagen auf dem ehemals von der US-Army genutzten Grundstück wurden bereits überwiegend zurückgebaut, mit Ausnahme des für die Zwischennutzung der ALDI-Filiale belegten Areals. Nach Fertigstellung des Versorgungszentrums Westarkaden auf dem Baufeld C 5 der Bahnstadt, wird der Aldi-Markt dorthin umziehen. Danach werden Rückbau und Bodenmanagement abgeschlossen. Auf den Flächen der EGH sind keine baulichen Anlagen vorhanden.

### **4. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans**

Das städtebauliche Konzept für die Entwicklung des Kopernikusquartiers basiert auf der Rahmenplanung Bahnstadt und wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert. Im Geltungsbereich sind gemäß der Rahmenplanung Flächen für Dienstleistungen, Läden und Wohnen vorgesehen (siehe Anlage 02). 20% der Wohnbauflächen sollen als gebundener Wohnraum errichtet werden.

Westlich des Quartiers wird sich zukünftig das Versorgungszentrum der Bahnstadt befinden, nördlich und östlich schließt sich der Czernyring mit Einrichtungen von gesamtstädtischer Bedeutung und der Czernyplatz als Eingangssituation in die Bahnstadt an. Im Süden grenzt das Quartier an den Campusbereich mit Einrichtungen für Wissenschaft und Forschung.

Die Arbeitsplatzschwerpunkte sollen vor allem in den lärmintensiven Bereichen zur Abschirmung vor Belastungen von der Bahnstrecke und des Czernyrings angesiedelt werden. Die lärmempfindlicheren Nutzungen sind in den lärmabgewandten Bereichen vorzusehen.

In den Erdgeschosszonen zur Grünen Meile, zum Czernyring und zur Galileistraße sollen Räume für Dienstleistungen oder Ladengeschäfte geschaffen werden. Die Grüne Meile soll zukünftig die Einkaufsstraße der Bahnstadt werden, deshalb sollen vor allem dort Ladengeschäfte entstehen.

Die äußere Erschließung des Stadtquartiers erfolgt im Süden über die Grüne Meile, die für die interne Erschließung des Stadtteils Bahnstadt wichtige Funktionen übernehmen soll. Von der Grünen Meile aus gelangt man in die Kopernikusstraße, die lediglich als interne Stichstraße zur Erschließung der Baufelder C 3.2 und C 4 fungiert. Die Baufelder C 3.1 und C 3.3 werden durch eine neue Planstraße erschlossen, die eine Verbindung von der Grünen Meile zum Czernyring schafft. Diese Planstraße war ursprünglich nicht in der Rahmenplanung vorgesehen, ist aber aufgrund der Größe und Gliederung der Baufelder erforderlich; ferner wird am künftigen Czernyplatz eine öffentliche Platzfläche entstehen. Hierfür sind zusätzliche Mittel in den Wirtschaftsplan der Bahnstadt aufzunehmen. Auch wird das Plangebiet durch die Straßenbahntrasse innerhalb der Grünen Meile an das ÖPNV-Netz angebunden. Eine Straßenbahnhaltestelle für zwei Bahnlinien grenzt unmittelbar an das Baufeld C 4 an.

In der Mitte des Quartiers soll eine fußläufige Durchwegungsmöglichkeit von Osten nach Westen die Verbindung vom Bahnhofsvorplatz Süd zum Versorgungszentrum herstellen.

#### **4.1. Erste Bau- und Nutzungskonzepte**

Für die Entwicklung der einzelnen Baufelder gibt es bereits interessierte Investoren, wovon von dreien ein erstes Bau- und Nutzungskonzept vorliegt. Im Rahmen von gemeinsamen Abstimmungsterminen/ Workshops wurden die Bau- und Nutzungskonzepte weiterentwickelt und aufeinander abgestimmt. Ziel der Abstimmungen ist es, ein insgesamt funktionierendes Stadtquartier zu erhalten, welches sich in das Bahnstadt - beziehungsweise Gesamtstadtgefüge - einfügt. Die Ergebnisse dieses Abstimmungsprozesses, der noch nicht abgeschlossen ist, sollen in das Bebauungsplanverfahren einfließen.

Der aktuelle Stand der Konzepte für die Baufelder C 3.1, C 3.3 und C 4 ist in Anlage 03 beigelegt. Für das Baufeld C3.3 liegt noch keine Konzeptidee vor. Das Baufeld C 3.3 soll die Max-Jarecki-Stiftung im Tausch für das Baufeld T1a/T1b erhalten, da dieses nun mit dem Konferenzzentrum bebaut werden soll. Die entsprechenden vertraglichen Regelungen stehen aber noch aus.

### **5. Beteiligung Bezirksbeirat Bahnstadt**

Der Bezirksbeirat Bahnstadt wird im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses am 27.06.2018 beteiligt.

### **6. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Eine Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen erfolgt im weiteren Verfahren.

## 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 5		Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6		Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
SL 13		Dichtere Bauformen <b>Begründung:</b> Der Bebauungsplan dient der Nachnutzung ehemaliger Bahn und US-Army-Flächen in einem Teilbereich der Bahnstadt und schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine nachhaltige, dichte und Nutzungsgemischte Entwicklung im Sinne der europäischen Stadt.
AB 9		<b>Ziel/e:</b> Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten <b>Begründung:</b> Im Geltungsbereich sind neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzungen vorgesehen.

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

Keine.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs
02	Ausschnitt Rahmenplan mit aktuellen Anpassungen
03	Konzeptideen für die Quartiere C3.1, C3.2 und C4