

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0236/2018/BV**

Datum:  
29.08.2018

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan „Bahnstadt – Südlich der  
Eppelheimer Straße“  
Hier: Aufstellungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bahnstadt	25.09.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	23.10.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	22.11.2018	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 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnstadt – Südlich der Eppelheimer Straße“ für den im Lageplan (Anlage 01 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	<b>ca. 80.000 €</b>
Planungskosten Bebauungsplan	ca. 50.000 €
Kosten schalltechnisches Gutachten	ca. 20.000 €
Kosten Bürgerbeteiligung	ca. 10.000 €
<b>Einnahmen:</b>	
<b>Finanzierung:</b>	
über das Treuhandvermögen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Um die vorgesehene Entwicklung der Bahnstadt zu verwirklichen, werden mit dem Bebauungsplan „Bahnstadt – Südlich der Eppelheimer Straße“ die planungsrechtlichen Grundlagen für die zügige Entwicklung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt geschaffen.

## **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 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 – Südlich der Eppelheimer Straße“ wird die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen für eine Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme schaffen.

Weiterhin bildet er die Voraussetzungen für folgende nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mögliche Maßnahmen:

- Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung durch den Gemeinderat (§ 14 BauGB)
- Zurückstellung von Baugesuchen bis zur Dauer von zwölf Monaten (§ 15 Absatz 1 BauGB)
- Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)

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

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet. Der Geltungsbereich umfasst die Baufelder E 3, E 4.2 und E 4.3 der Rahmenplanung, inklusive Straßenverkehrsflächen.

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

Der Großteil der im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke befindet sich im Privateigentum. Ausnahmen bilden das Flurstück 4060/6, das sich im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH & Co (EGH) befindet sowie die Flurstücke 4060/8, 4060/9 und die westliche Teilfläche des Flurstücks 4074/5, die sich im Eigentum der Stadt Heidelberg befinden. Die städtischen Flächen wurden bereits für eine Entwicklung teilweise veräußert. Die Flächen für den öffentlichen Straßenraum befinden sich im Eigentum der EGH und der Stadt Heidelberg.

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

Die Bahnstadt ist als urbaner Stadtteil konzipiert. Die Rahmenplanung Bahnstadt wird im Laufe des Verfahrens in ein detailliertes städtebauliches Konzept überführt.

Die Rahmenplanung sieht für das Areal eine vorwiegend gewerbliche Nutzung vor, die aber in Teilen auch einer Wohnnutzung dienen kann.

So ist zur Konkretisierung der städtebaulichen Ziele für die an der Grünen Meile gelegenen Bereiche eine Mischnutzung geplant, die durch gewerbliche Nutzungen in den unteren Geschossen zur Belebung des öffentlichen Raumes beitragen und mit einer Wohnnutzung in

den darüber liegenden Geschossen einen Beitrag zur maßvollen Erhöhung des Wohnanteils in der Bahnstadt und zum angestrebten urbanen Flair leisten soll.

## 5. Nächste Schritte

In der Phase des Vorentwurfs zum Bebauungsplan soll die Rahmenplanung für diesen Bereich durch ein städtebauliches Konzept konkretisiert werden.

## 6. Vergabe der Planungsleistungen / Kosten

Es ist geplant, Büros mit der Erarbeitung des Bebauungsplans und des schalltechnischen Gutachtens zu beauftragen. Die ausführenden Büros stehen noch nicht fest. Die Mittel für die Beauftragung werden im Treuhandvermögen Bahnstadt für das Jahr 2019 bereitgestellt.

## 7. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird im Laufe des Verfahrens beteiligt.

## **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 Wohnformen
		<b>Begründung:</b> Der Bebauungsplan dient der Nachnutzung ehemaliger Bahnflächen in einem Teilbereich der Bahnstadt und schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine nachhaltige, dichte undutzungsgemischte Entwicklung im Sinne der europäischen Stadt.
		<b>Ziel/e:</b>
AB 9		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