

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0022/2018/BV

Datum:
06.09.2018

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

Bebauungsplan "Bahnstadt-West"
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über
die öffentliche Auslegung

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 stimmt dem Entwurf zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Bahnstadt West“ (Anlage 01 zur Drucksache) einschließlich der Entwurfsbegründung mit Umweltbericht (Anlage 02 zur Drucksache) jeweils in der Fassung vom 03.09.2018 zu.*
- *Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraf 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung dieser Unterlagen (Anlagen 01 und 02 zur Drucksache) sowie dem Schalltechnischen Gutachten (Anlage 03 zur Drucksache), der artenschutzrechtlichen Untersuchung (Anlage 04 zur Drucksache) sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 05 zur Drucksache).*
- *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung der im Bebauungsplanentwurf enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gemäß Paragraf 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (Anlage 1 zur Drucksache).*

In den Unterlagen, Gutachten und Stellungnahmen werden folgende umweltrelevanten Themen behandelt:

- **Schutzgut Mensch:**
Immissionen durch Verkehr-, Gewerbe- und Schienenlärm, Verkehrssituation, Wegebeziehungen; Barrierefreiheit
- **Schutzgut Boden:**
Bodenversiegelungen, Versickerungsfähigkeit, Altlasten, Kampfmittel
- **Schutzgut Wasser:**
Lage innerhalb Wasserschutzgebietszone III B, Verzögerung des Wasserabflusses durch Dachbegrünung
- **Schutzgüter Luft/Klima:**
Verbesserung des Mikroklimas durch Begrünungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Energieeinsparung: Passivhausstandard, Photovoltaik, Dachbegrünung
- **Schutzgüter Vegetation und Fauna:**
Verbesserung des Vegetationszustands durch Begrünungsmaßnahmen, Vorkommen von Mauereidechse und europäischen Vogelarten: Haussperling, Hausrotschwanz, Bachstelze, Blaumeise
- **Schutzgüter Kultur- und Sachgüter, Stadtbild:**
Aufwertung des Stadtbilds

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• einmalige / laufende Kosten Ergebnishaushalt	circa 98.500 €
• einmalige / laufende Kosten Finanzhaushalt Erschließungsaufwand noch offen, erst im Laufe des Planungsprozesses bezifferbar	0 €
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• Deckung bei Treuhandvermögen Bahnstadt	
Folgekosten:	
• Die Abschätzung der jährlichen Folgekosten ist derzeit noch nicht möglich.	

Zusammenfassung der Begründung:

Der Bebauungsplan „Bahnstadt – West“ schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des dritten Bauabschnitts der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt. Nachdem die Äußerungen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf für die Ausarbeitung der vorliegenden Entwurfsfassung dienten, soll nunmehr der Entwurf des Bebauungsplans vom Gemeinderat bestätigt und öffentlich ausgelegt werden.

Begründung:

1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Bahnstadt – West“ schafft die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des dritten Bauabschnitts der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet. Das Plangebiet ist circa 9 ha groß und umfasst die Baufelder W 1.1; W 1.2; ED 4 und ED 5, ED 6, ED 7, ED 3.1, ED 3.3, ED 4.1 der Rahmenplanung Bahnstadt, inklusive aller öffentlichen Räume, wie zum Beispiel das „Spitze Eck“, den „Morataplatz“, die „Eppelheimer Terrasse“ und die Straßenverkehrsflächen. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um bislang unbebaute Bereiche des ehemaligen Güterbahnhofs sowie ehemalige Gewerbeflächen an der Eppelheimer Straße.

Der Großteil der im Geltungsbereich gelegenen Flächen befindet sich im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH). Auf den Flächen der EGH sind größtenteils keine baulichen Anlagen vorhanden. Im Bereich des geplanten Straßenraums sind private, teilweise bebaute Grundstücke von der Planung betroffen. Die Verwaltung hat bereits über einen längeren Zeitraum mit den Eigentümern Verhandlungen über den Erwerb von Teilgrundstücken in der Bahnstadt geführt. Die Grundstücke die zur Erstellung des öffentlichen Straßenraums und der Platzflächen, vor allem zum Bau der Straßenbahn, erforderlich sind, wurden zwischenzeitlich überwiegend von der Stadt erworben.

Das städtebauliche Konzept für die Entwicklung basiert auf der Rahmenplanung Bahnstadt und wurde im Laufe des Verfahrens weiter konkretisiert. Im Geltungsbereich sind Flächen für Wohnungsbau, gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe und gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Bahnstadt West“ wird somit einerseits die wohnbauliche Entwicklung am südlichen Rand des Stadtteils an der Kante zum Pfaffengrunder Feld fortgeführt. Die geplante Bebauung soll ihrer besonderen Lage und Funktion als „Stadtkante“ gerecht werden. Andererseits werden mit dem Bebauungsplan „Bahnstadt West“ die gewerblichen Entwicklungen zwischen der Eppelheimer Straße und dem Langen Anger sowie am westlichen Stadteingang zur Bahnstadt planungsrechtlich abgesichert.

Für die Straßenverkehrs- und Platzflächen basiert die Planung auf dem Ergebnis des Wettbewerbs „Bahnstadt – Freiraum West“, der im Februar 2014 entschieden wurde (Drucksachennummer: 0136/2014/BV). Die zwischen den Wohnbaufeldern beziehungsweise zwischen Wohnbaufeld und Mischgebiet liegenden Platzbereiche „Eppelheimer Terrasse“, „Morataplatz“ und „Spitzes Eck“ sind als urbane, multifunktional nutzbare Plätze konzipiert. Die Erdgeschosszonen der an die Plätze angrenzenden Gebäude der Baufelder ED 4, ED 5, ED 3.3 und E 4.1 sind gewerblich nutzbar und können der verbrauchernahen Versorgung mit Waren und Dienstleistungen dienen. Die vorgesehenen Wohnbaufelder nehmen die Struktur der östlich bereits vorhandenen Wohnbaublöcke entlang des Langen Angers auf. Die Promenade soll analog zu der bisherigen Gestaltung weitergeführt werden.

Für die im Geltungsbereich liegende Straßenbahntrasse wurde über ein Planfeststellungsverfahren Baurecht geschaffen. Der Planfeststellungsbeschluss wurde am 25.09.2016 gefasst. Die Straßenbahn hat im Dezember 2017 ihren Betrieb aufgenommen.

Im Rahmen des Bebauungsplans soll die Umsetzung der für die gesamte Bahnstadt formulierten Ziele und Auflagen (Passivhausstandard, Dachbegrünung zu 66 Prozent der Dachflächen, Fernwärmeanschluss) sichergestellt werden.

2. Stand des Bebauungsplanverfahrens

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bahnstadt West“ (Drucksachenummer: 0260/2015/BV) wurde am 08.10.2015 in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat gefasst und am 14.10.2015 im Stadtblatt veröffentlicht.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange, die für die Abwägung privater und öffentlicher Belange von Bedeutung sind, zu ermitteln und bewerten. Der Gesetzgeber sieht für die Ermittlung des Abwägungsmaterials ein mehrstufiges Verfahren vor, welches mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beginnt.

Die Bekanntmachung für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 20.01.2016 im Stadtblatt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 28.01.2016 bis zum 29.02.2016 statt. In diesem Zeitraum wurde die Vorentwurfsplanung im Internet und im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme veröffentlicht. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die Unterlagen per Schreiben vom 26.01.2016 übersandt. Am 16.02.2016 wurde gemäß den Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg der Vorentwurf der Planung in einer öffentlichen Veranstaltung im Gebäude des Deutschen Roten Kreuzes, Langer Anger 2 vorgestellt.

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß Paragraf 3 Absatz 1 und Paragraf 4 Absatz 1 Baugesetzbuch abgegeben wurden, sind detailliert in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans (Anlage 02 zur Drucksache) dargestellt. Die planungsrelevanten Anregungen wurden geprüft und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Weiteres Verfahren:

Nach dem Beschluss des Gemeinderats zur Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan und der ortsüblichen Bekanntmachung der Auslegung im Stadtblatt werden die Unterlagen gemäß Paragraf 3 Absatz 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange werden gemäß Paragraf 4 Absatz 2 Baugesetzbuch parallel erneut um Stellungnahme gebeten. Die öffentliche Auslegung dient der vollständigen Ermittlung dieses Abwägungsmaterials und versetzt die Gemeinde in die Lage, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan als Satzung die von der Planung berührten privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

3. Wesentliche Vertiefungen und Änderungen der Planungsinhalte gegenüber dem Vorentwurf

Im Rahmen des Verfahrens wurde das städtebauliche Konzept im Bereich der Baufelder ED 6 und ED 5 überarbeitet:

Beim Baufeld ED 6 wurden die Baublöcke neu geordnet und die Platzfläche zwischen den Gebäuden aufgelöst, da diese aus städtebaulicher Sicht keinen Nutzen erwarten ließ. Am östlich Abschnitt des Baufeldes ist ein Hochpunkt vorgesehen, der mit seinen sieben bis acht Geschossen den westlichen Hochpunkt der Bahnstadt markiert und zusammen mit dem Hochpunkt auf ED 5 eine Torsituation bildet. Die Erschließung dieses Bereichs erfolgt über die Henkel-Teroson-Straße.

Beim Baufeld ED 5 wurde durch die Aufnahme der Achse der Marga-Faulstich-Straße das Grundstück in zwei Bereiche aufgeteilt. Im westlichen Bereich kann ein Trapez-Förmiges Gebäude entstehen, welches nach Westen hin von fünf Geschossen bis zu acht Geschossen in

der Höhe gestaffelt ist. Mit dem Kopfbau wird das Ende der Promenade baulich markiert. Dieser Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der östliche Bereich des Baufeldes greift die Baustruktur des Baufeldes ED 4 auf und wird als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Mit dieser Struktur werden vielfältige Durchwegungsmöglichkeiten und Bezüge zum angrenzenden Freiraum und zur Promenade geschaffen und der Notwendigkeit der Steigerung der Wohnbauflächen Rechnung getragen.

Die Baufelder ED7 und ED 3.1 werden als Gewerbegebiet festgesetzt, bei den Baufeldern ED3.3 und ED4.1 wurden die jeweils nördlichen Bauflächen als Gewerbegebiet und die südlichen Bauflächen zur Grünen Meile hin als Mischgebiet festgesetzt. Damit soll zum einen auf die Belastungssituation der nach Norden gerichteten Grundstücke reagiert werden, zum anderen werden nach Süden hin Wohnnutzungen ermöglicht.

4. Vergabe der Planungsleistungen:

Die Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch das Büro Piske aus Ludwigshafen. Das schalltechnische Gutachten wurde durch das Büro Kohnen aus Freinsheim und die artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Büro IUS aus Heidelberg bearbeitet. Die Mittel für die Beauftragung stehen im Treuhandvermögen Bahnstadt zur Verfügung.

5. Beteiligung Bezirksbeirat Bahnstadt

Der Bezirksbeirat Bahnstadt wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses am 16.07.2015 beteiligt. Des Weiteren wurde in der Sitzung am 18.01.2015 mündlich über den Stand der Überarbeitung des Städtebaulichen Konzepts berichtet.

Der Bezirksbeirat Bahnstadt wird zum Offenlagebeschluss in seiner Sitzung am 25.09.2018 beteiligt.

6. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Eine Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen ist nicht erforderlich.

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 Begründung: Der Bebauungsplan dient der Nachnutzung ehemaliger Bahnflächen in einem Teilbereich der Bahnstadt und schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine nachhaltige, dichte und Nutzungsgemischte Entwicklung im Sinne der europäischen Stadt. Ziel/e:
AB 9		Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten Begründung: Im Geltungsbereich sind neben Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Ziel/e:
WO 1		Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr Begründung: Der Bebauungsplan dient unter anderem der Schaffung von Wohnraum in einer dichten, urbanen Bebauung.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	<i>Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bahnstadt West“</i>
02	<i>Entwurfsbegründung mit Umweltbericht</i>
03	<i>Schalltechnische Untersuchung Kurzfassung (Langfassung wird auf Nachfrage zur Verfügung gestellt)</i>
04	<i>Artenschutzrechtliche Untersuchung</i>
05	<i>vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen</i>