

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0234/2018/BV

Datum:
29.08.2018

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Bahnstadt – Bahnhofplatz Süd,,
Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die
öffentliche Auslegung**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 24. Oktober 2018

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	11.09.2018	Ö	() ja () nein () ohne	
Bezirksbeirat Bahnstadt	25.09.2018	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	18.10.2018	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

- Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnstadt – Bahnhofplatz Süd“ und den örtlichen Bauvorschriften (Anlage 01 zur Drucksache) einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 02 zur Drucksache) sowie der Entwurfsbegründung mit Umweltbericht (Anlage 03 zur Drucksache) jeweils in der Fassung vom 08.08.2018 zu.
- Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraf 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung dieser Unterlagen (Anlagen 01 – 03 zur Drucksache), der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen (Anlage 04 zur Drucksache) sowie des schalltechnischen Gutachtens (Anlage 05 zur Drucksache).
- Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung der im Bebauungsplanentwurf enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gemäß Paragraf 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (siehe Anlage 01 zur Drucksache).

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

- Schutzgut Mensch:
Immissionen durch Verkehr-, Gewerbe- und Schienenlärm, Erschütterungen, Elektromagnetische Felder
- 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, Schaffung von Lebensräumen für Gebäudebrüter

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine (Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger.)	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bahnstadt – Bahnhofplatz Süd“ schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des baulichen Ensembles südlich des Hauptbahnhofs. Nachdem die Äußerungen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf für die Ausarbeitung der vorliegenden Entwurfsfassung dienen, soll nunmehr der Entwurf des Bebauungsplans vom Gemeinderat bestätigt und öffentlich ausgelegt werden.

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 11.09.2018

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 10 Nein 01 Enthaltung 00

Sondersitzung des Bezirksbeirates Bahnstadt vom 25.09.2018

Ergebnis der öffentlichen Sondersitzung des Bezirksbeirates Bahnstadt vom 25.09.2018

3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnstadt – Bahnhofplatz Süd“ Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung Beschlussvorlage 0234/2018/BV

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Pläne im Sitzungssaal ausgehängt.

Der Vorsitzende Herr Schmidt stellt die Frage der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Herr Czolbe vom Stadtplanungsamt geht anhand der Pläne auf den Inhalt der Vorlage ein und beantwortet im Anschluss (Verständnis-)Fragen hierzu seitens des Gremiums.

Nach einer kurzen Aussprache stellt Bezirksbeirat Dr. Berschin folgenden **Antrag**:

Die Verwaltung wird gebeten, mit der Gustav Zech Stiftung über eine provisorische Verbindung zwischen der Straßenbahnhaltestelle Hauptbahnhof Süd und dem Querbahnsteig während der Bauzeit zu verhandeln.

Herr Czolbe erklärt, man habe dieses Thema „auf dem Schirm“. Es hätten diesbezüglich auch schon Gespräche mit der Gustav Zech Stiftung stattgefunden.

Mit der Maßgabe des Antrags stellt der Vorsitzende Herr Schmidt den **Beschlussvorschlag der Verwaltung** wie folgt zur Abstimmung:

Beschlussvorschlag des Bezirksbeirates Bahnstadt (Arbeitsauftrag fett markiert):

Der Bezirksbeirat Bahnstadt empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- *Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnstadt – Bahnhofplatz Süd“ und den örtlichen Bauvorschriften (Anlage 01 zur Drucksache) einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 02 zur Drucksache) sowie der Entwurfsbegründung mit Umweltbericht (Anlage 03 zur Drucksache) jeweils in der Fassung vom 08.08.2018 zu.*
- *Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung dieser Unterlagen (Anlagen 01 – 03 zur Drucksache), der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen (Anlage 04 zur Drucksache) sowie des schalltechnischen Gutachtens (Anlage 05 zur Drucksache).*
- *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung der im Bebauungsplanentwurf enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gemäß Paragraph 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (siehe Anlage 01 zur Drucksache).*

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

- *Schutzgut Mensch:
Immissionen durch Verkehr-, Gewerbe- und Schienenlärm, Erschütterungen, Elektromagnetische Felder*
- *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, Schaffung von Lebensräumen für Gebäudebrüter*

Außerdem ergeht folgender Arbeitsauftrag:

Die Verwaltung wird gebeten, mit der Gustav Zech Stiftung über eine provisorische Verbindung zwischen der Straßenbahnhaltestelle Hauptbahnhof Süd und dem Querbahnsteig während der Bauzeit zu verhandeln.

gezeichnet
Hans Joachim Schmidt
Vorsitzender

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag

Sitzung des Gemeinderates vom 18.10.2018

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18.10.2018

7 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnstadt – Bahnhofplatz Süd“ Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung** Beschlussvorlage 0234/2018/BV

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Pläne im Sitzungssaal ausgehängt. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner verweist auf den Arbeitsauftrag des Bezirksbeirates Bahnstadt:

Die Verwaltung wird gebeten, mit der Gustav Zech Stiftung über eine provisorische Verbindung zwischen der Straßenbahnhaltestelle Hauptbahnhof Süd und dem Querbahnsteig während der Bauzeit zu verhandeln.

Da kein Diskussionsbedarf besteht, ruft er die Beschlussempfehlung der Verwaltung, ergänzt um den Arbeitsauftrag des Bezirksbeirates Altstadt, zur Abstimmung auf:

Beschluss des Gemeinderates (Arbeitsauftrag **fett** markiert):

- *Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnstadt – Bahnhofplatz Süd“ und den örtlichen Bauvorschriften (Anlage 01 zur Drucksache) einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 02 zur Drucksache) sowie der Entwurfsbegründung mit Umweltbericht (Anlage 03 zur Drucksache) jeweils in der Fassung vom 08.08.2018 zu.*
- *Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraf 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung dieser Unterlagen (Anlagen 01 – 03 zur Drucksache), der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen (Anlage 04 zur Drucksache) sowie des schalltechnischen Gutachtens (Anlage 05 zur Drucksache).*
- *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung der im Bebauungsplanentwurf enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gemäß Paragraf 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (siehe Anlage 01 zur Drucksache).*

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

- *Schutzgut Mensch:
Immissionen durch Verkehr-, Gewerbe- und Schienenlärm, Erschütterungen, Elektromagnetische Felder*
- *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, Schaffung von Lebensräumen für Gebäudebrüter*

Außerdem ergeht folgender Arbeitsauftrag:

Die Verwaltung wird gebeten, mit der Gustav Zech Stiftung über eine provisorische Verbindung zwischen der Straßenbahnhaltestelle Hauptbahnhof Süd und dem Querbahnsteig während der Bauzeit zu verhandeln.

gezeichnet

Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Nein 2 Enthaltung 1

Begründung:

1. Vorbemerkung

Nach dem Abzug der US-Streitkräfte aus Heidelberg wurden auch die in der Bahnstadt gelegenen militärisch genutzten Flächen frei für eine zivile Nachnutzung und die Umsetzung der in der Rahmenplanung Bahnstadt vorgesehenen baulichen Entwicklung.

Für das südlich des Hauptbahnhofs geplante bauliche Ensemble hat die Gustav Zech Stiftung im Jahr 2017 im Einvernehmen mit der Stadt Heidelberg einen Hochbaurealisierungswettbewerb ausgelobt, aus dem das Büro Winking Froh Architekten als Sieger hervorging. Das Büro wurde im Nachgang mit der weiteren Planung beauftragt.

Für die Konkretisierung der Gestaltung des künftigen Bahnhofsplatzes und der sonstigen Freiflächen in diesem Quartier wurde 2018 von der Stadt und der Gustav Zech Stiftung gemeinsam ein freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt, den das Büro POLA Landschaftsarchitekten gewann.

Beide Konzepte und deren Weiterentwicklung dienen als städtebauliche Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

2. Verfahrensstand

2.1. Einleitungsbeschluss

Auf Antrag des Vorhabenträgers (Gustav Zech Stiftung) beschloss der Gemeinderat am 25.07.2017 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der das erforderliche Planungsrecht für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts schaffen soll. Der Einleitungsbeschluss wurde am 16.08.2017 im Stadtblatt bekannt gemacht.

2.2. Frühzeitige Beteiligung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange, die für die Abwägung privater und öffentlicher Belange von Bedeutung sind, zu ermitteln und bewerten. 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.

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

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Paragraf 3 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde am 18.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans haben vom 26.04.2018 bis einschließlich 11.05.2018 im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum waren die Unterlagen im Internet abrufbar. Am 03.05.2018 fand zudem ein öffentlicher Erörterungstermin statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß Paragraf 4 Absatz 1 Baugesetzbuch parallel von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt.

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach Paragraf 3 Absatz 1 und Paragraf 4 Absatz 1 Baugesetzbuch abgegeben wurden, sind überschlägig in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Anlage 03 zur Drucksache) dargestellt. Die planungsrelevanten Anregungen wurden geprüft und dienen als Grundlage für die Erarbeitung des Entwurfs.

2.3. Wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Informationen

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung (Auflistung auf Seite 2.1) enthält einen Überblick über die bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen.

2.4. Weiteres Verfahren

Nach dem Beschluss des Gemeinderats zur Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan und der ortsüblichen Bekanntmachung der Auslegung werden die Unterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel um Stellungnahme gebeten. Neben der Planzeichnung und Begründung (mit Umweltbericht) zum Entwurf werden die bereits vorliegenden umweltrelevanten Informationen zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 02 zur Drucksache), der gemäß Paragraf 12 Absatz 3 Baugesetzbuch Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, stellt das Vorhaben detailliert dar und ist ebenfalls Bestandteil der Unterlagen der Beteiligung.

Dieser Beteiligungsschritt dient der umfassenden Ermittlung der öffentlichen und privaten Belange, die vor dem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gegen- und untereinander abgewogen werden.

2.5. Durchführungsvertrag

Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens muss sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens vertraglich verpflichten. Der Vertragsentwurf wird derzeit mit dem Vorhabenträger verhandelt und dem Gemeinderat in einer gesonderten Vorlage zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

3. Wesentliche Planinhalte

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen des in Anlage 02 zur Drucksache dargestellten städtebaulichen Konzepts. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnstadt – Bahnhofplatz Süd“ regelt insbesondere die nachfolgend aufgelisteten Inhalte:

- Er enthält differenzierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Flächen, der Bauweise und Höhenentwicklung für das Ensemble, das Büro-, Einzelhandels- und Dienstleitungsnutzungen, ein Hotel und Wohnungen aufnehmen soll. Städtebaulich bedeutsame Raumkanten werden durch die Festsetzung von Baulinien sichergestellt.

- Die im Plangebiet liegenden Erschließungs- und Platzflächen werden als Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und durch die Festsetzung von Baumstandorten und Flächen, die mit Gehrechten zu belasten sind, ergänzt.
- Aus den Erkenntnissen einer schalltechnischen Untersuchung resultieren Schallschutzfestsetzungen.
- Ergänzend werden Maßnahmen zur Dachbegrünung und zur Niederschlagswasserrückhaltung festgesetzt.
- Die Örtlichen Bauvorschriften regeln Anforderungen an Werbeanlagen und die Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Flächen.

4. Beteiligung des Bezirksbeirats Bahnstadt

Der Bezirksbeirat Bahnstadt wurde am 28.06.2017 im Rahmen des Einleitungsbeschlusses beteiligt. Aufgrund der Sitzungsreihenfolge und den am Ende des Jahres anstehenden Haushaltsberatungen soll der Bezirksbeirat Bahnstadt ausnahmsweise nach der Beratung im Bau- und Umweltausschuss am 25.09.2018 beteiligt werden.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird bei den ihn betreffenden Inhalten des Durchführungsvertrags und den nachfolgenden umsetzungsrelevanten Planungen und Verfahren 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 11	+	Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern
SL 12	+	Stärkere Funktionsmischung
SL 13	+	Dichtere Bauformen
		Begründung: Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines dichten, Nutzungsgemischten Ensembles um den künftigen Bahnhofplatz Süd.
MO7	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern
		Begründung: Mit der baulichen Entwicklung des Ensembles wird ein direkter und barrierefreier Zugang zum Querbahnsteig des Hauptbahnhofs geschaffen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Planzeichnung zum Bebauungsplanentwurf
02	Vorhaben- und Erschließungsplan
03	Entwurfsbegründung mit Umweltbericht
04	vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen
05	Schallgutachten