

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0031/2019/BV

Datum:
06.02.2019

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Bahnstadt – Fitnesscenter“
Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die
öffentliche Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bahnstadt	20.02.2019	Ö	() ja () nein () ohne	
Bau- und Umweltausschuss	26.02.2019	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	28.03.2019	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 – Fitnesscenter“ 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 18.01.2019 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)*
- 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:*
Vogelschutzglas, Beleuchtung der Gebäude

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
<ul style="list-style-type: none">Keine. (Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger.)	
Einnahmen:	
<ul style="list-style-type: none">keine	
Finanzierung:	
<ul style="list-style-type: none">keine	
Folgekosten:	
<ul style="list-style-type: none">keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bahnstadt – Fitnesscenter“ schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des baulichen Ensembles zwischen der Bahntrasse und der Eppelheimer Straße. 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. Vorbemerkung

Mit der Bebauung dieser bislang brachliegenden Fläche erfolgt ein weiterer Schritt in der Umsetzung der in der Rahmenplanung Bahnstadt vorgesehenen baulichen Entwicklung.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von circa 5.300 m². Das bauliche Konzept orientiert sich an den städtebaulichen Vorgaben der Rahmenplanung Bahnstadt und beinhaltet zur Eppelheimer Straße ein Foyer, das durch beidseitig angeordnete Gastronomieflächen eingerahmt wird. Das Gastronomieangebot soll zur Belebung der Erdgeschosszone beitragen. Zur Czernybrücke soll eine baumbestandene Platzfläche sowie Bereiche für die Außengastronomie entstehen. Die Fitnessnutzung ist ab dem ersten Obergeschoss bis zum Dachgeschoss vorgesehen.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sollen auf dem Grundstück in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Vorgaben der Entwicklungsmaßnahme wie der Passivhausstandard und die Dachbegrünung sollen umgesetzt werden.

2. Verfahrensstand

2.1. Einleitungsbeschluss

Auf Antrag des Vorhabenträgers (Firma Fitness Park Pfitzenmeier) hat der Gemeinderat am 12.04.2018 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der das erforderliche Planungsrecht für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts schaffen soll, beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde am 25.04.2018 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 Träger öffentlicher Belange beginnt.

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde am 18.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans haben vom 30.05.2018 bis einschließlich 01.07.2018 im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum waren die Unterlagen im Internet abrufbar. Am 06.06.2018 fand zudem ein öffentlicher Erörterungstermin statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß Paragraph 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 der (auch den Umweltbericht) enthaltenden Begründung 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 – Fitnesscenter“ 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 ein Fitnesscenter und Gastronomische Nutzungen im Erdgeschoss beinhalten wird. Städtebaulich bedeutsame Raumkanten werden durch die Festsetzung von Baulinien sichergestellt.
- Entlang der Eppelheimer Straße und auf der Platzfläche zur Czernybrücke hin werden Baumpflanzungen verbindlich festgesetzt. Abweichend von der im Rahmenplan Bahnstadt festgelegten Vorgehensweise im weiteren Bereich der Eppelheimer Straße, wo die Bäume in der Vorzone zwischen Gehweg und Gebäude auf dem Privatgrundstück gepflanzt werden, sollen im Bereich des Fitnesscenters 3 Bäume im Gehweg angeordnet werden. Dies hängt zusammen mit dem Zuschnitt des Grundstücks, das sich zur Czernybrücke hin verjüngt und

der Stellung des Gebäudes. Hier bedarf es im weiteren Verfahren noch der Prüfung und Abstimmung, ob die Pflanzungen im Gehweg mit der aktuellen und geplanten Leitungssituation langfristig vereinbar sind oder ob es alternative Standorte zum Beispiel in der Straßenmitte gibt.

- Ergänzend werden Maßnahmen zur Dachbegrünung und zur Niederschlagwasserrückhaltung 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. Es ist vorgesehen den Bezirksbeirat Bahnstadt zum Satzungsbeschluss erneut zu beteiligen.

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 verdichteten Ensembles am Beginn der Eppelheimer Straße
MO7	+	Ziel/e: „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern Begründung: Mit der baulichen Entwicklung des Ensembles wird ein publikumswirksames Vorhaben in unmittelbarer Nähe zu einer Straßenbahnhaltestelle 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