

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0108/2019/BV**

Datum:  
22.03.2019

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bahnstadt –  
Bahnhofsplatz Süd;  
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 13. Mai 2019

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	02.04.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	09.05.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Bahnstadt – Bahnhofplatz Süd“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 02 zur Drucksache) wie in Anlage 01 zur Vorlage vorgeschlagen zu. Die Behandlung der Stellungnahmen (Anlage 01 zur Drucksache) wird Bestandteil der Begründung.*
- Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 12.03.2019 (Anlage 03 zur Drucksache) zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- Der Gemeinderat beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnstadt – Bahnhofplatz Süd“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 03 und 04 zur Drucksache) – jeweils in der Fassung vom 12.03.2019 – gemäß Paragraph 10 Baugesetzbuch und Paragraph 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzung. Die Begründung gemäß Paragraph 9 Absatz 8 Baugesetzbuch in der Fassung vom 12.03.2019 (Anlage 05 zur Drucksache) wird beschlossen.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine (Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger.)	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• keine	
<b>Folgekosten:</b>	
• Öffnung der Fassade des Querbahnsteigs	Kosten noch nicht bezifferbar
• Reinigungskosten der öffentlichen Flächen jährlich circa	190.000,-

**Zusammenfassung der Begründung:**

Nach der abgeschlossenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Bahnstadt – Bahnhofplatz Süd“ kann nunmehr der Abwägungs- und Satzungsbeschluss erfolgen.

## **Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 02.04.2019**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 13 Nein 0 Enthaltung 1*

## **Sitzung des Gemeinderates vom 09.05.2019**

**Ergebnis:** beschlossen  
*Nein 2*

## **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 Bahnhofplatzes 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. Beschreibung des Vorhabens**

Das Vorhaben sieht die Errichtung von fünf unterschiedlich großen Gebäuden um den Bahnhofplatz Süd vor. Im westlichen Bereich ist ein Wohngebäude geplant, das mit gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen soll. Neben dem Wohngebäude sollen ein Bürogebäude und ein Hotel entstehen. Auf der Ostseite des Areals ist ein großes Gewerbe- und Bürogebäude vorgesehen, in das auf der dem Platz zugewandten Seite eine Kolonnade integriert wird. Mit dieser wird eine direkte fußläufige Verbindung zwischen dem Querbahnsteig des Hauptbahnhofs und der Straßenbahnhaltestelle im Czernyring ermöglicht. Es ist geplant diese Wegebeziehung mittels einer Gleiszugangsbrücke mit dem Bahnhof zu verbinden. Unter dem Areal werden vollflächig zwei Garagen- und Erschließungsgeschosse angeordnet.

Die Anbindung des Plangebietes an das Straßenverkehrsnetz erfolgt über den Czernyring und den das Areal umschließenden Max-Planck-Ring. Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die neue Straßenbahntrasse im Czernyring gesichert. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das Erschließungsgeschoss.

Neben den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen für die geplanten Nutzungen sollen öffentlich nutzbare Kurzzeitparkplätze für Fahrräder und Kraftfahrzeuge in die Parkebenen integriert werden.

### **3. Planungsrecht**

Das erforderliche Planungsrecht für das Vorhaben soll über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden. Der Vorhabenträger hat dafür die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Gemäß den Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg fand eine Veranstaltung statt, in der der Vorhabenträger die Öffentlichkeit über Ziele und Zwecke der Planung informierte. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat daraufhin in öffentlicher Sitzung am 25. Juli 2017 gemäß Paragraph 12 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen, für den Bereich Bahnstadt - Bahnhofplatz Süd ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten (siehe Drucksache 0210/2017/BV).

### **4. Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf**

In der Zeit vom 26. April 2018 bis einschließlich 11. Mai 2018 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 Baugesetzbuch statt. In diesem Zeitraum lagen die Planunterlagen im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg aus und waren im Internet einzusehen. In einer öffentlichen Veranstaltung wurde am 03. Mai 2018 die Planung vorgestellt.

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

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind unter Punkt 7.3 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt und dienen der Ausarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans.

### **5. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf**

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 18. Oktober 2018 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen (siehe Drucksache 0234/2018/BV).

Nach Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Stadtblatt bestand vom 15. November 2018 bis einschließlich 17. Dezember 2018 die Gelegenheit, den Bebauungsplanentwurf, die Entwurfsbegründung einschließlich des Umweltberichts, den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Technischen Bürgeramt und im Internet einzusehen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung unterrichtet.

Die im Rahmen dieser Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage 02 der Drucksache beigefügt, die Behandlungsvorschläge sind in Anlage 01 zur Drucksache dargestellt.

## **6. Durchführungsvertrag**

Ein wesentlicher Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet. Der Gemeinderat hat dem Abschluss des Vertrags am 14. Februar 2019 zugestimmt (siehe Drucksache 0005/2019/BV). Neben der Verpflichtung, das Vorhaben innerhalb vereinbarter Fristen auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans und gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchzuführen, enthält der Durchführungsvertrag Regelungen zu Barrierefreiheit, Erschließung, Umweltbelangen sowie Gestaltung des Gebäudes und der Freiflächen.

## **7. Satzungsbeschluss**

Nach der Offenlage des Entwurfs und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten lediglich redaktionelle Änderungen in der Planzeichnung und in der Begründung. Die Darstellungen der Fassaden im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden an die geplante Höhenentwicklung der angrenzenden Straßen angepasst und entsprechend der aktuellen Planung im Detail fortgeschrieben. Die städtebaulichen Grundzüge der Planung werden durch die Aktualisierung nicht berührt.

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

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wurde unter anderem bei der Entwicklung des Konzepts für die Barrierefreiheit beteiligt. Das Konzept ist Anlage des Durchführungsvertrages.

## 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
		<b>Begründung:</b> Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines dichten, Nutzungsgemischten Ensembles um den künftigen Bahnhofplatz Süd.
		<b>Ziel/e:</b>
MO7	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern
		<b>Begründung:</b> 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  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
02	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf
03	Vorhaben- und Erschließungsplan
04	Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
05	Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht