

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0202/2020/BV

Datum:
23.06.2020

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan „Kopernikusquartier“,
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über
die öffentliche Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bahnstadt	25.06.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	30.06.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	08.10.2020	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 „Kopernikusquartier“ (Anlage 01 zur Drucksache) einschließlich der Entwurfsbegründung mit Umweltbericht (Anlage 02 zur Drucksache) jeweils in der Fassung vom 15.05.2020 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, Erhalt Baumbestand und Neupflanzung, Vorkommen von Mauereidechse und europäischen Vogelarten: Haussperling, Hausrotschwanz,
- **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 – Kopernikusquartier“ schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des zentralen Quartiers südlich des Czernyrings. 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. Für die neuen Straßen und die öffentliche Platzfläche am Czernyplatz sind im weiteren Verfahren die Kosten noch zu ermitteln.

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 Satz 2 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 – Kopernikusquartier“ wird die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen für eine zügige Entwicklung der Entwicklungsmaßnahme im Bereich des Stadtquartiers „Kopernikusquartier“ schaffen. Dieser Beschluss sichert die Planung und bildet die Voraussetzungen für eventuell erforderliche Ordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bahnstadt im Bereich zwischen dem Czernyring im Norden, der zukünftigen Grünen Meile im Süden, dem Platz am Wasserturm im Osten und der Galileistraße im Westen. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet. Der Geltungsbereich ist circa 3,9 ha groß und umfasst die Baufelder C 3.1, C 3.2, C 3.3 und C 4 der Rahmenplanung, inklusive der inneren Straßenverkehrsflächen sowie der äußeren Straßenflächen jeweils bis zur Mitte der Straße.

3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Das städtebauliche Konzept für die Entwicklung des Kopernikusquartiers basiert auf der Rahmenplanung Bahnstadt und wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert. Im Geltungsbereich sind gemäß der Rahmenplanung Flächen für Dienstleistungen, Läden und Wohnen vorgesehen, 20% der Wohnbauflächen sollen als gebundener Wohnraum errichtet werden.

Für die Entwicklung der einzelnen Baufelder gibt es bereits interessierte Investoren, wovon von dreien ein erstes Bau- und Nutzungskonzept vorliegt. Im Rahmen von gemeinsamen Abstimmungsterminen und Workshops wurden die Bau- und Nutzungskonzepte weiterentwickelt und aufeinander abgestimmt. Ziel der Abstimmungen ist es, ein insgesamt funktionierendes Stadtquartier zu erhalten, welches sich in das Bahnstadt - beziehungsweise Gesamtstadtgefüge - einfügt. Die Ergebnisse dieses Abstimmungsprozesses, der noch nicht abgeschlossen ist, sollen in das Bebauungsplanverfahren einfließen.

Folgende Planungsgrundsätze und -ziele sind für das Plangebiet besonders relevant:

- die Wiedernutzung von Gewerbe- und Verkehrsbrachen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden
- die Fortentwicklung und der Umbau vorhandener Ortsteile
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

4. Stand des Bebauungsplanverfahrens

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kopernikusquartier“ (Drucksachennummer: 0171/2018/BV) wurde am 24.07.2018 in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat gefasst und am 21.08.2018 im Stadtblatt veröffentlicht.

Die Bekanntmachung für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 21.08.2018 im Stadtblatt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 29.08.2018 bis zum 30.09.2018 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 26.08.2018 übersandt.

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß Paragraf 3 Absatz 1 und Paragraf 4 Absatz 1 Baugesetzbuch abgegeben wurden, sind 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.

5. Wesentliche Vertiefungen und Änderungen der Planungsinhalte gegenüber dem Vorentwurf

Konkretisierung der Straßenflächen und der Durchwegung zwischen den Baufeldern C3.1 und C3.2, Anpassung des Baufeldes für C4 im Norden. Festsetzung von TG Flächen, die die privaten Straßenverkehrsflächen zwischen C3.1 und C3.2 unterbauen.

6. Vergabe der Planungsleistungen:

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

7. Beteiligung Bezirksbeirat Bahnstadt

Der Bezirksbeirat Bahnstadt wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses am 27.06.2018 beteiligt. Zum Offenlagebeschluss wird der Bezirksbeirat in seiner Sitzung am 25.06.2020 beteiligt.

8. 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 undutzungsgemischte 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	Ausschnitt Rahmenplan Bahnstadt
02	Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kopernikusquartier“
03	Entwurfsbegründung mit Umweltbericht
04	Schalltechnische Untersuchung Kurzfassung (Langfassung wird auf Nachfrage zur Verfügung gestellt)
05	vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen