

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

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 14. Oktober 2020

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bahnstadt	25.06.2020	Ö	() ja () nein () ohne	
Bau- und Umweltausschuss	15.09.2020	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	08.10.2020	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 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 €

<ul style="list-style-type: none">• einmalige / laufende Kosten Finanzhaushalt Erschließungsaufwand noch offen, erst im Laufe des Planungsprozesses bezifferbar	0 €
Einnahmen:	
<ul style="list-style-type: none">• keine	
Finanzierung:	
<ul style="list-style-type: none">• Deckung bei Treuhandvermögen Bahnstadt	
Folgekosten:	
<ul style="list-style-type: none">• 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 dienten, 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.

Sitzung des Bezirksbeirates Bahnstadt vom 25.06.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Bahnstadt vom 25.06.2020

3 **Bebauungsplan „Kopernikusquartier“** **hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung** Beschlussvorlage 0202/2020/BV

Ein Plan zum Tagesordnungspunkt hängt im Sitzungssaal aus.

Die Vorsitzende Frau Magin stellt die Frage nach Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Herr Strömer vom Stadtplanungsamt führt anhand einer Powerpoint-Präsentation (analog zur Anlage 02 zur Drucksache 0202/2020/BV) ins Thema ein.

Bezirksbeirat Hauck regt an, mehr größere Wohnungen zu planen. Die Corona-Krise habe gezeigt, dass bedingt durch die Homeoffice-Situationen zukünftig erhöhter Raumbedarf bestehen werde.

Herr Strömer erklärt, dass es bekanntermaßen einen hohen Bedarf an kleinen Wohneinheiten gebe, nimmt die Anregung aber gerne mit.

Nach Klärung weiterer Fragen stellt die Vorsitzende Frau Magin die Empfehlung der Verwaltung zur Abstimmung.

Empfehlung des Bezirksbeirates Bahnstadt (Arbeitsauftrag in fett):

Der Bezirksbeirat Bahnstadt empfiehlt 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*

Arbeitsauftrag an die Verwaltung:

Im weiteren Verfahren sollte die Möglichkeit der Schaffung größerer Wohneinheiten in die Überlegungen einfließen.

gezeichnet
Angelika Magin
Vorsitzende

Ergebnis: zustimmende Empfehlung mit Arbeitsauftrag
Enthaltung 1

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.09.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.09.2020

8 **Bebauungsplan „Kopernikusquartier“** **hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung** Beschlussvorlage 0202/2020/BV

Erster Bürgermeister Odszuck stellt die Vorlage vor. Auf Nachfrage werden keine Befangenheiten angezeigt. Er weist auf die zum Tagesordnungspunkt ausgehängten Pläne hin. Er informiert zum Arbeitsauftrag des Bezirksbeirates Bahnstadt, dass die gewünschte Festlegung von Wohnungsgrößen mittels eines Bebauungsplans nicht möglich sei, aber man einen entsprechenden Wunsch an den Investor herantragen könne. Er erteilt Stadtrat Leuzinger das Wort.

Stadtrat Leuzinger stellt folgenden **Sachantrag** von Die PARTEI.

(Änderungen **fett und unterstrichen und gegebenenfalls durchgestrichen**)

Textliche Festsetzungen:

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch (BauGB))
 - 1.3 Im Sondergebiet „Wissenschaftsgebiet“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) können ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Anlagen für **kirchliche**, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - 1.4 In den urbanen Gebieten sind gemäß §6a Absatz 2 und Absatz 4 sowie §1 Absatz 7 BauNVO allgemein zulässig:
 - sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltung sowie für **kirchliche**, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - 1.6 In den Urbanen Gebieten sind gemäß §6a Absatz 4 BauNVO und §1 Absatz 9 BauNVO unzulässig
 - Sonstige Gewerbebetriebe, wenn deren Angebot auf **kirchliche** Animation zielt, hierzu zählen insbesondere **Kirchen**lokale, **Bibel-Kreis**-Bars, **Gebets**-lokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen **religiösen** Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellung mit **kirchlichem** Charakter ausgerichtet ist.

Die Partei sehe hier einen Konflikt zwischen dem Ausschluss von Vergnügungsstätten et cetera und kirchlichen Zwecken.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Michelsburg, Stadtrat Wetzel, Stadträtin Dr. Schenk, Stadtrat Steinbrenner, Stadtrat Lachenauer

Folgende Fragen werden angesprochen:

- Der Bebauungsplan beachte das Klimagutachten nicht ausreichend, neue Hotspots und Widerstände gegen Luftströmungen sollten vermieden werden. Es sei nicht vernünftig abgewogen. Es gebe einen Grundsatzbeschluss, der Solarenergie festschreibe. Hier würde 66 % Dachbegrünung und lediglich 25 % Solarenergie festgeschrieben. Es sei mehr möglich. Die Lärmbelastungen sollten an der Quelle des Entstehens angegangen werden.

Daher müssten, wie schon mehrfach gesagt, Gespräche mit der Deutschen Bundesbahn zum Thema Schallschutz stattfinden. Dem Bebauungsplan könne aus den vorgenannten Gründen nicht zugestimmt werden.

- Anstelle der Regelung in der Baumschutzsatzung solle eine Festsetzung von Baumstandorten im Bebauungsplan erfolgen.
- Sei es möglich, auf einem Gebäude Dachbegrünung und auf einem anderen Photovoltaik vorzusehen?

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert, man habe sich sehr wohl ausführlich mit dem Thema Schallschutz beschäftigt und Gespräche mit der Bahn geführt. Es sei Fassadenbegrünung vorgesehen. Dazu sei auch ein Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen angekündigt. Es handle sich um bereits weitgehend versiegelte Flächen. Man habe sich mit dem Erhalt der wenigen vorhandenen Bäume auseinandergesetzt und dies in die Baumreihe in der grünen Achse eingebunden.

Das aufwändige und ausgeklügelte Regenwasserretentionskonzept Bahnstadt stehe einer Aufteilung von Gebäuden in Begrünung und Nutzung mit Photovoltaik entgegen, jedes Gebäude müsse seinen Beitrag zum verzögerten Regenwasserabfluss leisten. Die Dachflächen seien aber groß genug, um eine effektive Anlage errichten zu können.

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, erläutert, man habe eine Ergänzung zum bestehenden Gesamtkonzept mit dem Regierungspräsidium erwirken können, nun auch 25 % Photovoltaik vorzusehen. Dies werde jetzt Bestandteil der Festsetzungen aller Bebauungspläne in der Bahnstadt.

Stadtrat Wetzel bringt folgenden **Sachantrag** der Fraktion Bündnis90/Die Grünen ein:

Im Bebauungsplan wird ergänzt: Die Fassaden sind mit mindestens 30% Fläche zu begrünen. Die Bepflanzung muss über Bodenanschluss erfolgen.

Es sei notwendig, von Anfang an Fassadenbegrünung vorzusehen, die Fassadengestaltung müsse sich daran ausrichten.

Frau Friedrich teilt mit, die Anforderungen zur Fassadenbegrünung seien Konsens, man müsse allerdings überlegen, wie die jeweilige Fassadengestaltung ausgestaltet sei. Man habe in diesem Fall bereits relativ lange mit dem Bauherrn verhandelt und es gebe in den Erdgeschosszonen nicht sehr viele geschlossene Flächen. Man müsse das von Anfang an einplanen, nachträglich sei es schwierig. Sie schlägt vor, den Wunsch als Anregungen mitzunehmen und an die Bauherren weiterzugeben.

Erster Bürgermeister Odszuck begrüßt den Vorschlag, die Forderung als Verhandlungsauftrag zu erteilen. Er fährt in der Rednerliste fort:

- Der Grundsatzbeschluss des Gemeinderates zur Fassadenbegrünung müsse eingehalten werden.
- Die Planung sei offenbar bereits weit fortgeschritten. Ein vor drei Monaten getroffenen Grundsatzbeschluss solle keine unverhältnismäßigen Umplanungen verursachen. Es sollten in diesem Fall nicht fixe Prozentzahlen gefordert werden, sondern kooperativ mit dem Bauherrn zusammengearbeitet werden.
- Man solle stattdessen Fassadenbegrünung bis zu 30 Prozent vorsehen.

- Es sollte eine fixe Mindestgrößenordnung für eine Fassadenbegrünung im Bebauungsplan festgesetzt werden und zusätzlich ein Verhandlungsmandat.
- Besonders wichtig sei der Bodenanschluss.

Stadtrat Steinbrenner teilt nach Abstimmung in der Fraktion mit, dass der **Sachantrag abgeändert** und nun als Verhandlungsmandat gestellt werde:

Es wird folgender Arbeitsauftrag erteilt:
Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Bauherrn in Verhandlung zu treten, um einen möglichst hohen Fassadenbegrünungsanteil zu erwirken.

Man wisse, dass sich die Stadtverwaltung sehr für die Ziele des Gemeinderates einsetze und erwarte, dass ein möglichst hoher Anteil erreicht werde. Man werde sich das Ergebnis dann noch einmal ansehen und ein späteres Eingreifen vorbehalten.

Erster Bürgermeister Odszuck stellt den **Sachantrag** der Fraktion Bündnis90/Die Grünen zur Abstimmung:

Es wird folgender Arbeitsauftrag erteilt:
Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Entwicklern in Verhandlung einzutreten, um einen möglichst hohen Fassadenbegrünungsanteil zu erwirken.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 11:02:01 Stimmen

Erster Bürgermeister Odszuck lässt anschließend über den Sachantrag der PARTEI abstimmen:

(Änderungen **fett und unterstrichen und gegebenenfalls durchgestrichen**)

Textliche Festsetzungen:

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch (BauGB))

1.3 Im Sondergebiet „Wissenschaftsgebiet“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für **kirchliche**, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.4 In den urbanen Gebieten sind gemäß §6a Absatz 2 und Absatz 4 sowie §1 Absatz 7 BauNVO allgemein zulässig:

- sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltung sowie für **kirchliche**, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.6 In den Urbanen Gebieten sind gemäß §6a Absatz 4 BauNVO und §1 Absatz 9 BauNVO unzulässig

- Sonstige Gewerbebetriebe, wenn deren Angebot auf **kirchliche** Animation zielt, hierzu zählen insbesondere **Kirchen**lokale, **Bibel-Kreis**-Bars, **Gebets**-lokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen **religiösen** Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellung mit **kirchlichem** Charakter ausgerichtet ist.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich abgelehnt mit 02:07:02 Stimmen

Erster Bürgermeister Odszuck lässt über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen:

Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt 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*

Des Weiteren ergeht folgender Arbeitsauftrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Entwicklern in Verhandlung zu treten, um einen möglichst hohen Fassadenbegrünungsanteil zu erwirken.

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die
Verwaltung

Ja 12 Nein 01 Enthaltung 01

Sitzung des Gemeinderates vom 08.10.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 08.10.2020

04 **Bebauungsplan „Kopernikusquartier“** **hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung** Beschlussvorlage 0202/2020/BV

Ein Plan zu diesem Tagesordnungspunkt hängt im Sitzungssaal.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt die Befangenheitsfrage. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Er verweist auf die Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.09.2020.

Auf Nachfrage von Stadträtin Stolz bestätigt er, dass auch der Arbeitsauftrag aus dem Bezirksbeirat Bahnstadt in die Beschlussfassung einfließe.

Stadtrat Leuzinger stellt folgenden **Sachantrag**.

(Änderungen **fett und unterstrichen und gegebenenfalls durchgestrichen**)

Textliche Festsetzungen:

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch (BauGB))
 - 1.3 Im Sondergebiet „Wissenschaftsgebiet“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) können ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Anlagen für **kirchliche**, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - 1.4 In den urbanen Gebieten sind gemäß §6a Absatz 2 und Absatz 4 sowie §1 Absatz 7 BauNVO allgemein zulässig:
 - sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltung sowie für **kirchliche**, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - 1.6 In den Urbanen Gebieten sind gemäß §6a Absatz 4 BauNVO und §1 Absatz 9 BauNVO unzulässig
 - Sonstige Gewerbebetriebe, wenn deren Angebot auf **kirchliche** Animation zielt, hierzu zählen insbesondere **Kirchenlokale**, **Bibel-Kreis**-Bars, **Gebets**-lokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen **religiösen** Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellung mit **kirchlichem** Charakter ausgerichtet ist.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz ist nicht zufrieden mit der Vorlage. Es fehle die Festschreibung für Solarenergie. Außerdem sei das Klimagutachten sowie die Bahn als Lärmquelle unberücksichtigt geblieben. Daher könne er nicht zustimmen.

Stadtrat Grädler möchte wissen, ob Photovoltaikanlagen festgeschrieben werden könnten.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner sagt zu, das Thema im weiteren Verfahren mitzunehmen und anzusprechen.

Er ruft den Antrag von **Stadtrat Leuzinger** zur **Abstimmung** auf.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 1 Ja-Stimme und 10 Enthaltungen

Anschließend ruft er die **Beschlussempfehlung** des Bau- und Umweltausschusses zur **Abstimmung** auf:

Beschluss des Gemeinderates (Arbeitsaufträge in **fett** dargestellt):

- *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 04 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 01 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*

Des Weiteren ergehen folgende Arbeitsaufträge:

Im weiteren Verfahren sollte die Möglichkeit der Schaffung größerer Wohneinheiten in die Überlegungen einfließen.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Entwicklern in Verhandlung zu treten, um einen möglichst hohen Fassadenbegrünungsanteil zu erwirken.

Im weiteren Verfahren soll die Festschreibung von Photovoltaikanlagen thematisiert werden.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Nein 3 Enthaltung 2

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 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	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
06	Sachantrag Die PARTEI vom 15.09.2020 Tischvorlage in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 15.09.2020
07	Sachantrag der Fraktion B'90/ Die Grünen vom 15.09.2020 Tischvorlage in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 15.09.2020