

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 0 15/2024/BV

Datum:
09.01.2024

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

Bebauungsplan "Bahnstadt – Fachmarktzentrum"
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 15. März 2024

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bahnstadt	31.01.2024	Ö	() ja () nein () ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	20.02.2024	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	14.03.2024	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Bahnstadt und der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der zum Bebauungsplan „Bahnstadt Fachmarktzentrum“ abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 02 zur Drucksache) wie in Anlage 01 zur Drucksache vorgeschlagen zu. Die Behandlung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Bahnstadt Fachmarktzentrum“ in der Fassung vom 10.10.2023 (Anlage 03 zur Drucksache) gemäß Paragraph 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung. Der Gemeinderat beschließt die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 10.10.2023 (Anlage 04 zur Drucksache).

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
keine	
Einnahmen:	
keine	
Finanzierung:	
keine	
Folgekosten:	
keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Nach der abgeschlossenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Bahnstadt Fachmarktzentrum“ kann nunmehr der Abwägungs- und Satzungsbeschluss erfolgen.

Sitzung des Bezirksbeirates Bahnstadt vom 31.01.2024

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 20.02.2024

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 14.03.2024

Ergebnis: einstimmig beschlossen

Begründung:

1. Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Bebauungsplanaufstellung war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Fachmarktzentrums im nordwestlichen Teil der Bahnstadt, zwischen der Fernbahntrasse und dem ehemaligen Bahnbetriebswerk im Norden, den bebauten Bereichen an der Eppelheimer Straße im Osten, der Eppelheimer Straße im Südosten sowie dem zu damaliger Zeit aufgelassenen Bahndamm im Südwesten zu schaffen. Es sollte den Umsiedlungs- und Erweiterungswünschen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben Rechnung getragen werden und damit die städtebauliche Entwicklung im Sinne der Rahmenplanung Bahnstadt ermöglicht werden.

Grundlage für die Entwicklung der Bebauungsplaninhalte war zunächst ein konkretes, mit der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg und dem Stadtplanungsamt abgestimmtes Konzept der Firma Bauhaus zur Realisierung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkts mit einer Verkaufsfläche von ca. 20.100 m². Neben diesem Markt sollten weitere Einzelhandelsbetriebe das Fachmarktzentrum ergänzen. Die Ansiedlung der Firma XXXLutz erfolgte dann jedoch auf Grundlage eines separaten, vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens auf dem Baufeld südlich des ehemaligen Bahnbetriebswerks, weshalb der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans infolgedessen entsprechend verkleinert wurde.

Neben der gewerblichen Entwicklung besteht ein weiteres Ziel des Bebauungsplans in der Erhaltung des denkmalgeschützten Bahnbetriebswerks mit Wasserturm im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs. Das Bauwerk soll langfristig insbesondere für den Gemeinbedarf für kulturelle Zwecke vorgehalten werden.

Der nördliche Randbereich des Plangebietes ist als Versickerungsfläche zur Grundwasserneubildung notwendig und dient als Ausgleichsfläche im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Entlang dieses Grünstreifens sieht die Rahmenplanung einen Fuß- und Radweg vor, der entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wird.

2. Durchführung des Bebauungsplanverfahrens

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bahnstadt – Fachmarktzentrum“ gemäß Paragraph 2 Baugesetzbuch wurde 02. Oktober 2003 in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat gefasst und am 22. Oktober 2003 im Stadtblatt veröffentlicht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 19. Dezember 2008 eingeleitet. Am 29. Januar 2009 fand ein Erörterungstermin statt, in dem den Behörden und Trägern öffentlicher Belange der Vorentwurf des Bebauungsplans vorgestellt wurde. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand nach Ankündigung im Stadtblatt am 28. Januar 2009 in der Zeit vom 05. bis 20. Februar 2009 statt. In dieser Zeit lagen die Pläne und Grundlagen zur Einsicht im Technischen Bürgeramt aus. Ab 10. Februar 2009 waren die Unterlagen im Internet abrufbar. Alle planungsrelevanten Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 und Paragraph 4 Absatz 1 Baugesetzbuch abgegeben wurden, sind in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans (Anlage 04 zur Drucksache) dargestellt.

Nach Beschluss des Gemeinderates über den Bebauungsplanentwurf am 20. Mai 2009 wurden die Unterlagen in der Zeit vom 04. Juni 2009 bis 06. Juli 2009 öffentlich ausgelegt. Die Planunterlagen wurden im gleichen Zeitraum auch im Internet veröffentlicht. Die Träger sonstiger öffentlicher Belange wurden parallel erneut um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag sind in der Anlage 01 tabellarisch aufgeführt.

3. Umsetzung der Planung und Abschluss des Bebauungsplanverfahrens

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger und sonstiger Träger öffentlicher Belange führte lediglich zu redaktionellen Änderungen des Bebauungsplans. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, die Änderungen haben keine nachteiligen Auswirkungen auf andere Grundstücke oder die Betroffenheit Dritter.

Das Plangebiet konnte folglich nach Abschluss der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung kurzfristig auf Grundlage einer Genehmigung gemäß Paragraf 33 Baugesetzbuch von der Firma Bauhaus bebaut werden.

Um die Möglichkeit der Ergänzung des Fachmarktzentrums durch weitere Betriebe planungsrechtlich offen zu halten, wurde das Bebauungsplanverfahren zunächst nicht abgeschlossen. Nachdem die Firma XXXLutz einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt hatte und dieses Verfahren mittlerweile abgeschlossen wurde, kann nunmehr auch der Satzungsbeschluss für das vorliegende Bebauungsplanverfahren gefasst werden.

Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan redaktionell aktualisiert und entsprechend der EU-Richtlinie 2007/2/EG (INSPIRE) aufbereitet.

4. Beteiligung Bezirksbeirat

Der Bezirksbeirat Wieblingen wurde am 12.05.2009 zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans beteiligt. Das Plangebiet lag zu diesem Zeitpunkt teilweise in den Gemarkungen Wieblingen und Weststadt. Da der überwiegende Teil des Geltungsbereiches in der Gemarkung Wieblingen lag, wurde der Bezirksbeirat Wieblingen am 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 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
QU 2	+	Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen

Begründung:

Die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes erfolgt auf in integrierter Lage. Die Fläche wird im Sinne eines Flächenrecyclings umgenutzt und verdichtet bebaut.

Zudem fördert das Vorhaben gleichermaßen die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens sowie ein Flächenrecycling.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
02	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf
03	Bebauungsplan in der Fassung vom 10.10.2023
04	Entwurfsbegründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 10.10.2023