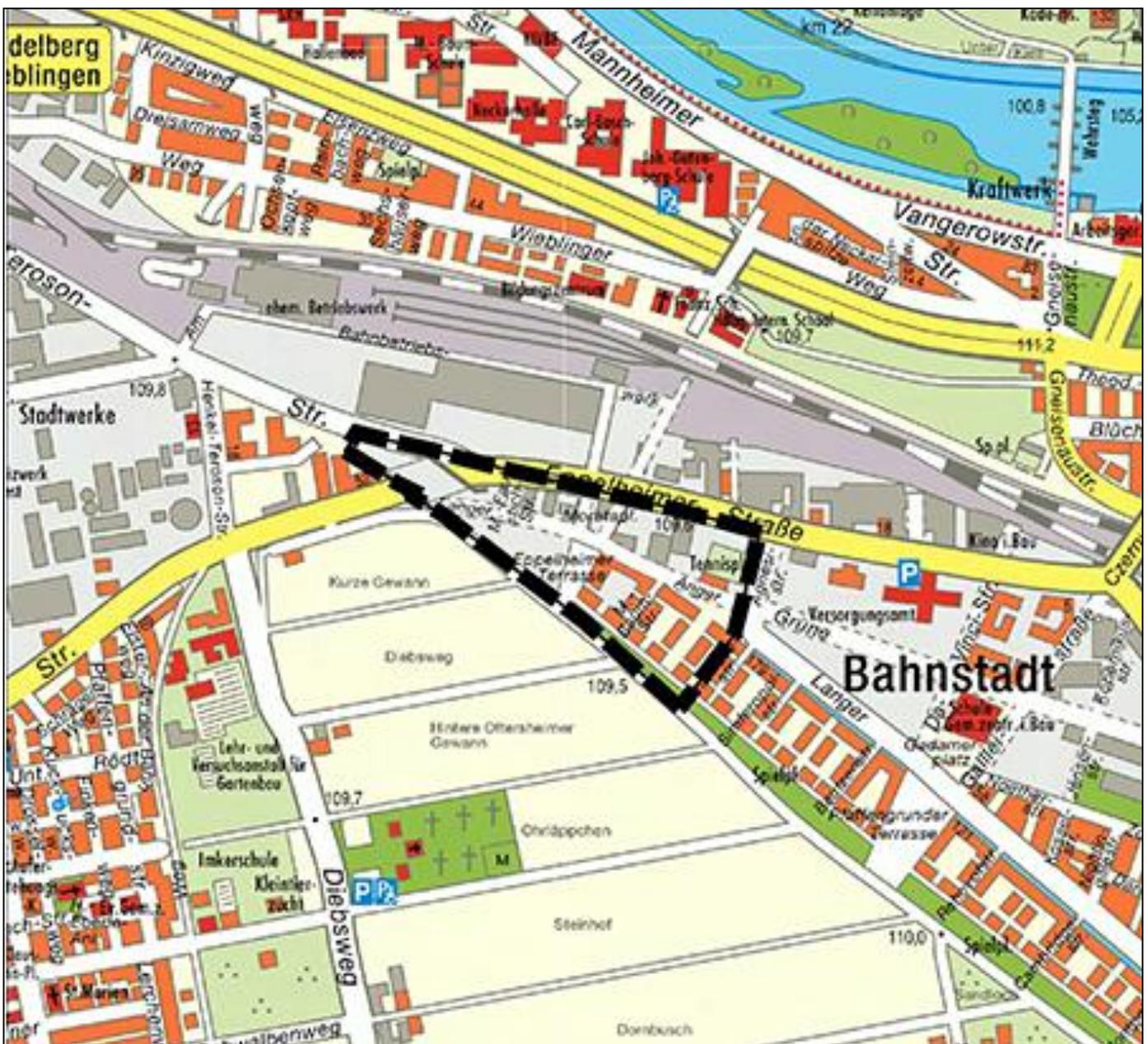


Planungsbrief Nr. 46

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Heidelberg-Bahnstadt
„Bahnstadt West“

Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung

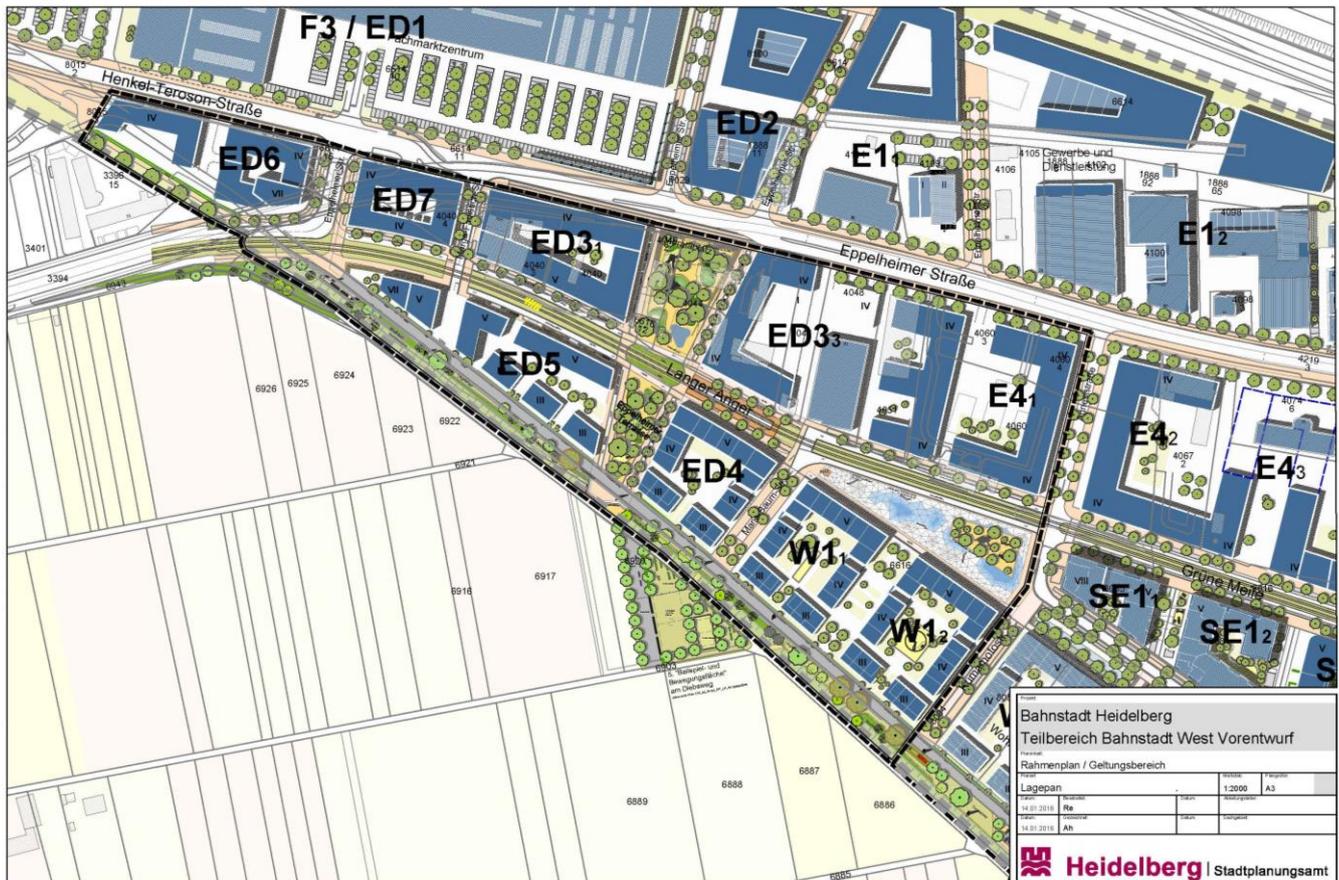


Lageplan mit Abgrenzung des Planungsbereiches

Rahmenplanung Bahnstadt

Bahnstadt Heidelberg
Teilbereich Bahnstadt West Vorentwurf

Heidelberg
Bahnstadt 2016



Rahmenplanung Bahnstadt, Teilbereich West, Aktualisierung 2016, Vorentwurf

Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Heidelberg beabsichtigt mit der Bahnstadt einen neuen Stadtteil im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu verwirklichen.

Grundlage der Entwicklung ist die Rahmenplanung für die Bahnstadt, die 2003 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Diese wurde unter anderem durch die Integration themenspezifischer Fachbeiträge verschiedentlich fortgeschrieben.

Zur einheitlichen und zügigen Durchführung der Entwicklung der Bahnstadt wurde am 30.01.2008 die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Bahnstadt Heidelberg“ beschlossen.

Die planungsrechtliche Absicherung der Entwicklung der einzelnen Bauabschnitte der Bahnstadt erfolgt durch Teilbebauungspläne.

Aufgrund der anhaltend starken Nachfrage wird es nun erforderlich, weiteres Baurecht für den westlichen Bereich der Bahnstadt zu schaffen. Das städtebauliche Konzept für diese Entwicklung basiert auf der Rahmenplanung Bahnstadt und wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert.

Im Geltungsbereich sind gemäß der Rahmenplanung Flächen für Wohnungsbau, Mischgebiete und Flächen für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Einerseits wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Bahnstadt West“ die wohnbauliche Entwicklung am südlichen Rand des Stadtteils an der Kante zum Pfaffengrunder Feld fortgeführt. Die geplante Bebauung soll ihrer besonderen Lage und Funktion als „Stadtkante“ gerecht werden. Andererseits werden mit dem Bebauungsplan „Bahnstadt West“

die gewerblichen Entwicklungen zwischen der Eppelheimer Straße und dem Langen Anger bzw. der Grünen Meile sowie am westlichen Stadteingang zur Bahnstadt planungsrechtlich abgesichert.

Der Bebauungsplan schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Baufelder W 1.1; W 1.2; ED 3.1, ED 3.3, ED 4, ED 5, ED 6, ED 7 sowie E 4.1 der Rahmenplanung, inklusive aller öffentlichen Räume, wie zum Beispiel das „Spitze Eck“, der „Morataplatz“, die „Eppelheimer Terrasse“ und die Straßenverkehrsflächen.

Im Rahmen des Bebauungsplans soll die Umsetzung der für die gesamte Bahnstadt formulierten Ziele und Auflagen (Passivhausstandard, Dachbegrünung, Fernwärmeanschluss) sichergestellt werden.

Städtebauliches Konzept

Die neue Bahnstadt ist in Stadtquartiere unterteilt, die je nach Standort und Umfeld verschiedene Stadtfunktionen und eine entsprechend unterschiedliche Baustruktur, Dichte und Durchgrünung aufweisen.

Innerhalb des Planungsgebiets ergeben sich einerseits Stadtquartiere mit einem Schwerpunkt für gewerbliche Nutzungen sowie andererseits Quartiere mit einem Schwerpunkt für Wohnnutzungen. Als bindendes Glied zwischen diesen Schwerpunktnutzungen ist ein gemischter Nutzungsabschnitt geplant.

Die Stadtquartiere mit vorwiegend gewerblicher Nutzung sind südlich der Eppelheimer Straße sowie südlich der Henkel-Teroson-Straße angeordnet. Konzipiert sind diese Flächen für eine vorwiegend nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung für Handel, Dienstleistungen, Verwaltungen und Büronutzungen. Sie sollen damit eine hohe Dichte qualifizierter Arbeitsplätze in geringer Entfernung zu den Wohnquartieren bieten und so zu einer Stadt der kurzen Wege beitragen. Die Baustruktur dieser Quartiere orientiert sich – wie auch die übrigen Quartiere der Bahnstadt – an der klassischen urbanen Block-

randbebauung mit mehrgeschossigen Baukörpern.

Die Stadtquartiere mit vorwiegender Wohnnutzung liegen zwischen Langem Anger und der Promenade zum Pfaffengrunder Feld. Sie führen damit die bereits realisierte Wohnbebauung in der Bahnstadt nach Westen fort. Die Baustruktur dieser Baufelder übernimmt die wesentlichen Eckpunkte der angrenzenden Wohnbebauung:

- Neuinterpretation der klassischen urbanen Blockrandbebauung
- einfache, klare Gliederung mit vielfältigen und attraktiven räumlichen Beziehungen
- Abstufung der Baudichte und Geschossigkeit zur Promenade
- Formulierung einer einheitlichen, repräsentativen Stadtansicht von Süden
- Vielfalt von Haus- und Wohnungstypen mit unterschiedlich großen Wohnflächen für diverse Wohnformen
- Durchwegung der Blockinnenbereiche
- in die Baustruktur integrierte Parkierungslösung in Tiefgaragen.

Mit dem Blick auf das Ziel eines durchmischten, urbanen Stadtquartiers sollen insbesondere in der

Erdgeschosszone der der Eppelheimer Terrasse zugewandten Häuser nur gewerbliche Nutzungen möglich sein, die der Versorgung des Gebiets mit Waren und Dienstleistungen dienen und das Wohnen nicht beeinträchtigen.

Als Bindeglied zwischen den gewerblichen Nutzungen und den Wohnnutzungen ist nördlich des Langen Angers eine Mischnutzung vorgesehen, die dazu beitragen soll, einen ausgewogenen Nutzungsmix innerhalb der Bahnstadt zu gewährleisten. Die Erdgeschosszone und das erste Obergeschoss bleiben gewerblichen Nutzungen vorbehalten; erst ab dem zweiten Obergeschoss sollen regelmäßig Wohnungen möglich sein. In der baustrukturellen Ausformung orientiert sich das Mischgebiet wie die Wohnbebauung an der klassischen urbanen Blockrandbebauung.

Stadtstrukturell bildet das Planungsgebiet den westlichen Eingang zur Bahnstadt. Analog zum östlichen Stadteingang an der Speyerer Straße ist daher an der Eppelheimer Straße die Ausbildung eines markanten Stadteingangs mit bis zu sieben Vollgeschossen vorgesehen.

Bebauungsplanvorentwurf



Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende soziale Bodenordnung gewährleisten.

Darüber hinaus sollen sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Wie können Sie sich beteiligen

Als Bürger haben Sie die Gelegenheit, sich gemäß § 3 BauGB zweistufig an der Planung für einen Bebauungsplan zu beteiligen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB

Sie können sich frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung, vorhandene Planungsalternativen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren. Sie finden die Planunterlagen in der angegebenen Frist im technischen Bürgeramt und im Internet unter [www.heidelberg.de/Planen, Bauen, Wohnen/ Aktuelle Bebauungsplanverfahren](http://www.heidelberg.de/Planen,Bauen,Wohnen/AktuelleBebauungsplanverfahren).

Zusätzlich haben Sie Gelegenheit, sich im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Planung zu informieren.

Zeitraum der Einsichtnahme im Technischen Bürgeramt und im Internet vom 28.01. bis einschließlich 29.02.2016

Erörterungsveranstaltung:

Dienstag, den 16. Februar 2016 um 18.00 Uhr im Gebäude des Deutschen Roten Kreuzes, Langer Anger 2, 69115 Heidelberg (Innenhof, rechter Gebädeflügel, Eingang Schulungsraum)

Zeitgleich werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung unterrichtet, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind beispielsweise Stadtwerke, Verkehrsbehörden, Naturschutzbeauftragte etc.

Öffentlichkeit und Behörden haben Gelegenheit, sich während der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu äußern und die Planung zu erörtern. Sie können Ihre Stellungnahmen während der Erörterungsveranstaltung sowie im Anschluss daran innerhalb des Zeitraums der Einsichtnahme im Technischen Bürgeramt mündlich oder schriftlich abgeben.

Der Entwurf wird erarbeitet

Die von Ihnen und den Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Stellungnahmen dienen als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Ist die Planung soweit konkretisiert, werden in der Regel die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung eingeholt. Die Behörden haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben.

Nach Abschluss der Behördenbeteiligung beraten die Bezirksbeiräte des jeweiligen Stadtteils und der Bau- und Umweltausschuss den Entwurf. Auf der Grundlage der Empfehlungen dieser Gremien fasst der Gemeinderat den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs.

Die Sitzungen des Gemeinderates sind immer öffentlich. Ort, Zeitpunkt und Tagesordnung der Sitzung des Gemeinderats werden im „stadtblatt“ (Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg) veröffentlicht.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung, die öffentliche Auslegung wird im Stadtblatt bekannt gegeben. Bebauungsplanentwurf, Begründung und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen liegen für den Zeitraum eines Monats im Technischen Bürgeramt und im Internet aus. Sie können sich nun darüber informieren, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die eigenen Anregungen aus der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Planung berücksichtigt wurden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf abgegeben werden. Wichtig dabei ist, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen beim Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die zweite Stufe der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung kann zeitgleich erfolgen. Wird der Entwurf aufgrund der Ergebnisse der Auslegung in seinen Grundzügen geändert, so ist die öffentliche Auslegung zu wiederholen.

Satzungsbeschluss

Es erfolgt nun die Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Verwaltung. Die Verwaltung arbeitet einen Vorschlag für die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander aus. Auf die Einstellung aller Stellungnahmen, die im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgetragen wurden, in den Abwägungsvorgang besteht ein Rechtsanspruch, nicht jedoch auf die tatsächliche Berücksichtigung. Dies gilt vor allem dann, wenn gewichtige gegenläufige Belange entgegengehalten werden müssen.

Über die Vorschläge der Verwaltung berät zunächst der Bau- und Umweltausschuss und daran anschließend der Gemeinderat, der den Beschluss zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens (Satzungsbeschluss) fasst. Die Bürgerinnen und Bürger, die Stellungnahmen zur Planung abgegeben haben, erhalten jetzt eine persönliche Benachrichtigung über die Gemeinderatsentscheidung.

In den Fällen, in denen der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, prüft das Regierungspräsidium in Karlsruhe, ob bei der Planaufstellung die gesetzlichen Vorschriften beachtet worden sind. Das Inkrafttreten des Bebauungsplans wird anschließend im Stadtblatt verkündet. Der Plan ist damit für jedermann verbindliches Ortsrecht. Er liegt dann während der Dienststunden im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme für jeden Interessierten bereit.

Für weitere Informationen:

Stadtplanungsamt Heidelberg
Sachbearbeiter Herr Rees
Tel.: 06221-58 23 160
E-Mail:
Stadtplanung@Heidelberg.de