

## Bebauungspläne / Vorhabenbezogene Bebauungspläne

Mittels der Aufstellung von Bebauungsplänen soll die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorbereitet und geleitet werden. Bebauungspläne sollen - ebenso wie Flächennutzungspläne - 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.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein von einem Investor erstellter und mit der Gemeinde abgestimmter Plan über die Durchführung eines Bauvorhabens einschließlich der Erschließung. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der von der Gemeinde als Satzung erlassen wird. Die Durchführung des Vorhabens wird in einem zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließenden Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geregelt.

### 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 der Behörden

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/](http://www.heidelberg.de/) Planen, Bauen, Wohnen / Aktuelle Bebauungsplanverfahren. Zusätzlich haben Sie Gelegenheit, sich im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung über die Planung zu informieren.

terungsveranstaltung über die Planung zu informieren.

**Zeitraum der Einsichtnahme im Technischen Bürgeramt und im Internet vom 30.05.2018 bis einschließlich 01.07.2018**

**Erörterungsveranstaltung Mittwoch, den 06.06.2016 um 18:00 Uhr im Gebäude des DRK Rhein Neckar/Heidelberg e.V. (Schulungsraum), Langer Anger 2, 69115 Heidelberg+**

Im Rahmen der Erörterungsveranstaltung besteht die Gelegenheit, sich über die Planung zu unterrichten, sich zu äußern und die Planung mit den Vertretern der Verwaltung und des Vorhabenträgers zu erörtern. Sie können Ihre Stellungnahmen während der Erörterungsveranstaltung sowie innerhalb des Zeitraums der Einsichtnahme im Technischen Bürgeramt mündlich oder schriftlich abgeben. Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit werden auch die relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Planung beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

### 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. Im Anschluss daran beraten die Bezirksbeiräte des jeweiligen Stadtteils und der Bauausschuss 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.

### Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und erneute Behördenbeteiligung

Die zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung, die öffentliche Auslegung des Planentwurfs wird ebenso wie die frühzeitige Beteiligung im „stadtblatt“

bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplans bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung 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 ganz konkret berücksichtigt wurden. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden.

### Abwägungs- und 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 entgegeng gehalten werden müssen. Über die Vorschläge der Verwaltung beraten zunächst der Bauausschuss und daran anschließend der Gemeinderat, der den Beschluss zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens fasst (Abwägungs- und Satzungsbeschluss). Die Bürgerinnen und Bürger, Vereine und Verbände, die Stellungnahmen zur Planung abgegeben haben, erhalten jetzt eine persönliche Benachrichtigung über die Gemeinderatsentscheidung.

Für weitere Informationen:  
**Stadtplanungsamt Heidelberg**

**Sachbearbeiter: Herr Rees**  
**Tel.: 06221-5823160**

**E-Mail:**  
**Stadtplanung@Heidelberg.de**

# Planungsbrief Nr. 52

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

### Heidelberg- Bahnstadt „Fitnesscenter“

## Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung

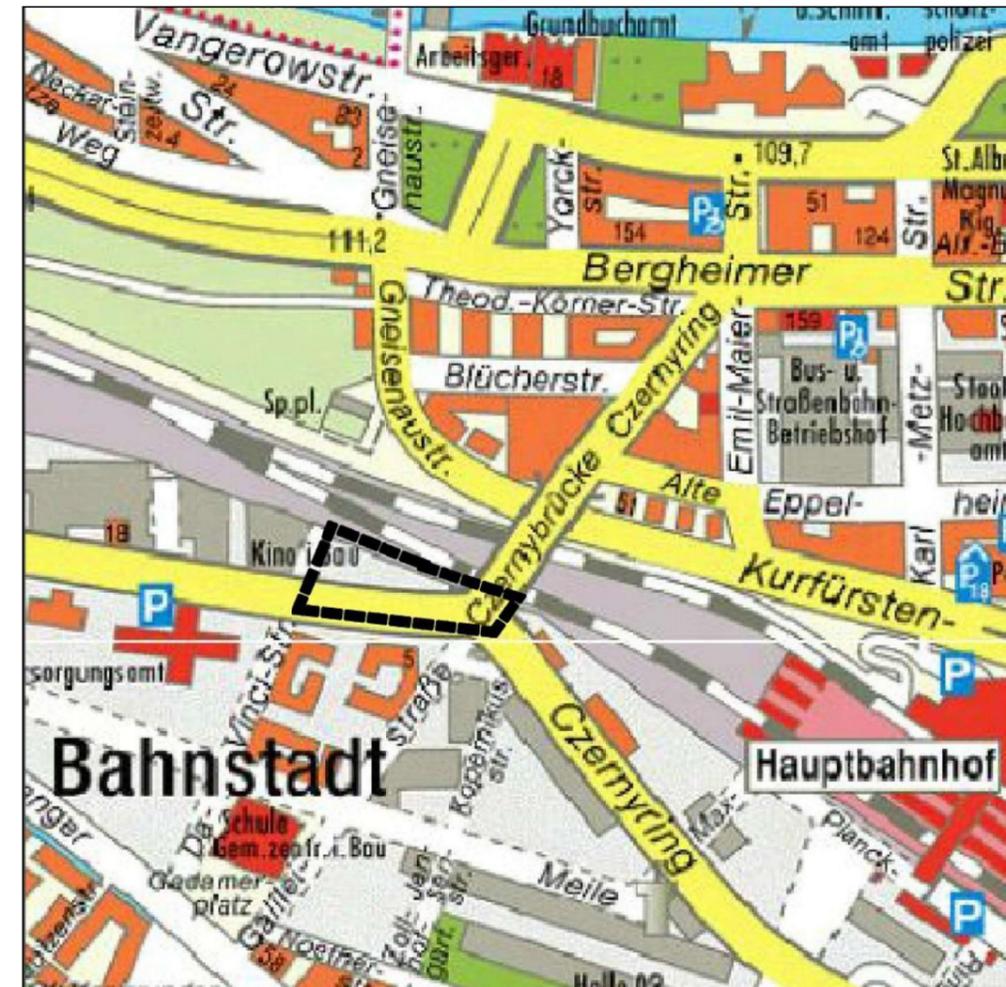
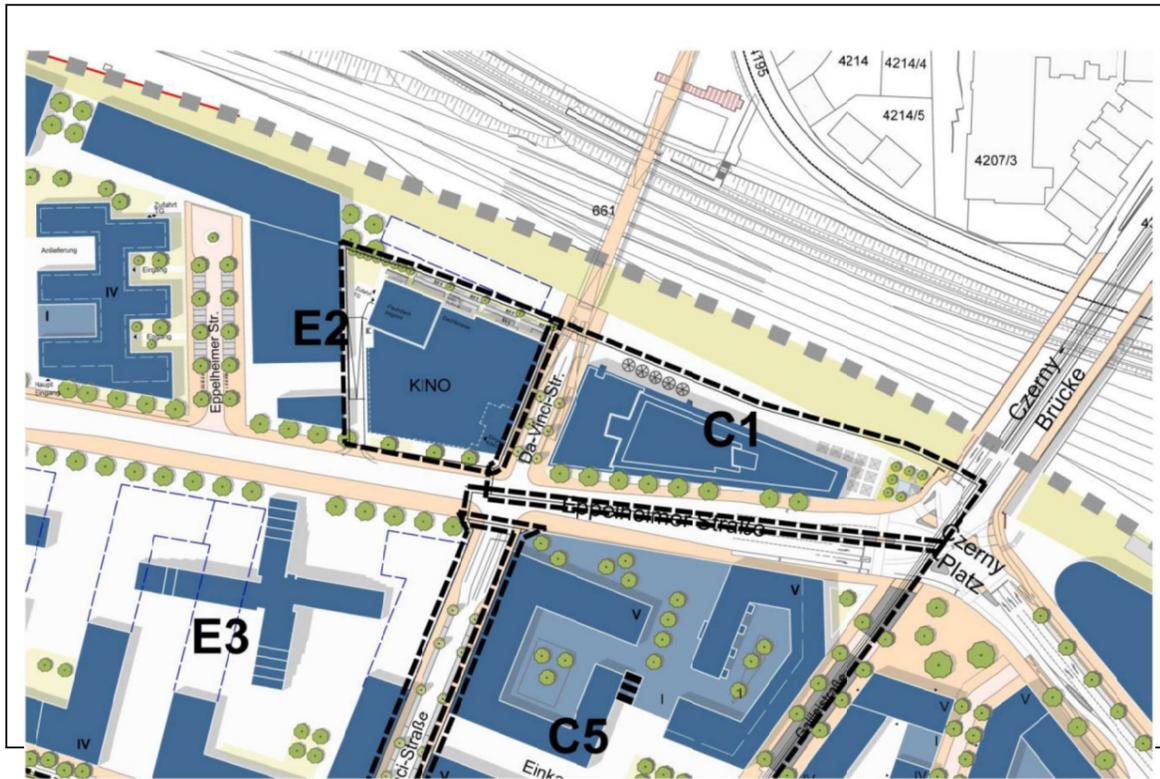
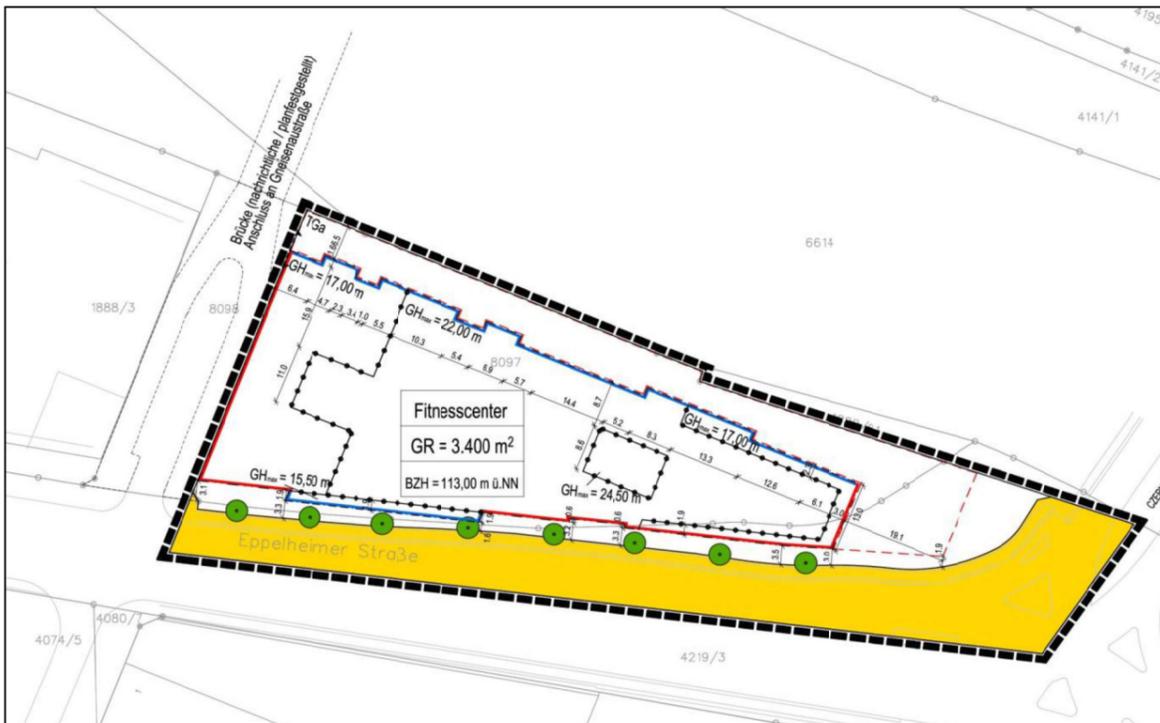


Abb. Lageplan mit Abgrenzung des Planbereiches

## Ausschnitt Rahmenplan



## Bebauungsplanvorentwurf



## Ansicht Eppelheimer Straße



### 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.

Im Baufeld C1 der Bahnstadt Heidelberg plant die Firma Pfitzenmeier ein Fitnesszentrum zu errichten. Zusätzlich sollen in untergeordnetem Umfang sonstige Nutzungen, wie z.B. Gastronomie möglich werden. Dafür werden die notwendigen Festsetzungen im Planbereich getroffen.

Für die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts für den Neubau des Fitnesszentrums ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig. Im Rahmen des Bebauungsplans soll die Umsetzung der für die gesamte Bahnstadt formulierten Ziele und Auflagen (Passivhausstandard, Dachbegrünung, Fernwärmeanschluss) sichergestellt werden.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fitnesscenter“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung
- die Fortentwicklung und der Umbau vorhandener Ortsteile
- die Wiedernutzung einer Gewerbebrache im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- die Minimierung und Minderung der Belastungen der Umwelt
- die Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen
- die Sicherstellung einer angemessenen Gestaltung des Ortsbilds
- der sparsame Umgang mit Energie

### Städtebauliches Konzept

Die Unternehmensgruppe Pfitzenmeier beabsichtigt auf dem Baufeld C1 in der Bahnstadt HD ein Wellness- und Fitnesspark mit Gastronomie-Bereich und Tiefgarage zu errichten.

Das bauliche Konzept orientiert sich an den städtebaulichen Vorgaben der Rahmenplanung Bahnstadt und beinhaltet zur Eppelheimer Straße ein großzügiges Foyer, das als Erweiterung des öffentlichen Raums erfahrbar sein soll und mit einem Gastronomieangebot zur Belebung der Erdgeschosszone beitragen wird. Über dem Gastronomiebereich entwickelt sich auf 3 weiteren Geschossebenen der Wellness- und Fitnesspark mit

dem Aquadom, verschiedenen Trainings- und Kursraumflächen, dem Wellnessbereich mit eigenem Entspannungsbecken, sowie Dachterrassenflächen.

Baurechtlich notwendige Stellplätze werden auf dem Grundstück in einer Tiefgarage nachgewiesen. Vorgaben der Entwicklungsmaßnahme wie der Passivhausstandard und die Dachbegrünung sollen umgesetzt werden.

### Begründung für den Bebauungsplan

Zu jedem Bebauungsplan gehört eine Begründung, in der die städtebaulichen Ziele und Festsetzungen des Planes erläutert werden. Ergänzt wird die Begründung durch die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, in dem die Umweltprüfung und die Abwägung zusammengefasst ist. Schließlich gehört zum Bebauungsplan der Umweltbericht, der nach der Anlage 1 zum BauGB erstellt wird. Der Bebauungsplan, seine Begründung und die zusammenfassende Erklärung können von jedermann eingesehen werden.

### Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, die nach der Planzeichenverordnung erarbeitet wird und die in zeichnerischer Form die verschiedenen Festsetzungen sowie den Geltungsbereich enthält. Da sich nicht alle möglichen Regelungen in zeichnerischer Form darstellen lassen, wird die Zeichnung um textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften ergänzt.