

Bauleitplanung

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB**

Bebauungsplan „Bahnstadt – Gadamerplatz“

15.08.00

## **1. Allgemeines**

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Heidelberg verwirklicht mit der Bahnstadt einen neuen Stadtteil im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. In städtebaulich hochwertiger Lage entsteht ein urbaner Stadtteil mit eigener Identität, hoher Nutzungsmischung und zukunftsweisenden Bauformen, der sozialen und ökologischen Ansprüchen gerecht wird.

Über die verbindliche Bauleitplanung mittels Teilbebauungsplänen und entwicklungsrechtlichen Genehmigungen wird die Realisierung der Bahnstadt gesteuert.

Den größten Anteil des Plangebiets nahmen vor Beginn des Bodenmanagements die seit 1990 überwiegend brachliegenden Flächen und Betriebsgebäude des ehemaligen Rangier- und Güterbahnhofs ein. Die betroffenen Flächen werden auf Grundlage der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt neu geordnet und aufgewertet.

Das übergeordnete Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnstadt – Gadamerplatz“ stellte die Entwicklung eines zentralen öffentlichen Stadtplatzes und das für vielfältige Nutzungen zur Verfügung stehende Stadtteilzentrum dar. In dem Baukomplex sollten eine Grundschule, eine Kindertagesstätte und ein Bürgerzentrum räumlich zusammengeführt werden. Neben einer effizienten Raumnutzung lagen die Ziele dieser Vereinbarung in der aktiven Förderung der Begegnung an diesem zentralen Ort der Bahnstadt.

Um eine optimale bauliche Struktur als Grundlage für die gemeinsame Nutzung der Institutionen zu schaffen, wurde im Jahr 2012 ein offener, kombinierter Hochbau- und Freiflächenrealisierungswettbewerb in zwei Phasen ausgeschrieben. Der Siegerentwurf diente in seiner Weiterentwicklung als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

## **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde Rechnung getragen, indem auf einer bereits baulich intensiv genutzten Fläche eine städtebaulich verträgliche Nachfolgenutzung planungsrechtlich abgesichert wurde. Dadurch konnte insbesondere eine Inanspruchnahme bisheriger Freiflächen vermieden werden.

Durch die Planung wird mit der Gestaltung einer bislang untergenutzten und ungeordneten Fläche eine Aufwertung herbeigeführt. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das geplante Vorhaben in seiner Summe aus ineinander verketteten Wechselwirkungen zu Verbesserungen insbesondere für die Schutzgüter Menschen und Landschaft führt.

Die bestehenden und hinzukommenden Verkehrslärmimmissionen erfordern passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, die im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren gelöst werden konnten.

Der Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist bereits durch die Anlage von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets erfolgt. Innerhalb des Geltungsbereichs wird durch die Anpflanzung von Bäumen und die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung eine Aufwertung für diese Schutzgüter erreicht. Diese Maßnahmen dienen auch der Verbesserung hinsichtlich der Schutzgüter Wasser, Luft und Klima, die durch die Bahnstadtentwicklung bedingte Zunahme von Verkehr und die bauliche Entwicklung beeinträchtigt werden.

Hinsichtlich des Schutzguts Boden trugen die Kampfmittelräumung und das durchgeführte Bodenmanagement zur Verbesserung des ursprünglichen Zustandes bei. Da aufgrund der anthropogenen Überformung (aufgeschütteter Bahndamm) keine natürlichen Bodeneinheiten vorhanden waren und sich das Areal als Fläche ohne natürliche Bodenfunktionen darstellte, führte das Vorhaben trotz weitgehender Versiegelung zu keiner Verschlechterung in Bezug auf das Schutzgut Boden.

Auf Kultur- und sonstige Sachgüter hat die Planung keine Auswirkungen.

## **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **4.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### **4.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Stellungnahmen mit Belangen, die grundlegend gegen die Planung gesprochen hätten, wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht vorgetragen. Vielmehr wurden vor allem redaktionelle und rechtliche Anmerkungen zu einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie Hinweise zu Einzelbelangen wie etwa zu den Themen Verkehr und Freiraum, dem Gleisbereich der Straßenbahn, der Barrierefreiheit und dem Leitungsschutz vorgetragen.

## **5. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

### **5.1 Nutzungsalternativen**

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht konkret geprüft, da dem Bebauungsplan die Rahmenplanung Bahnstadt als übergeordnete Vorgabe zugrunde liegt.

Kleinräumig wurden im Rahmen der Fortschreibung der Rahmenplanung verschiedene Varianten zur Anordnung und Abgrenzung der einzelnen Gebietsarten diskutiert. In Bezug auf die Umweltauswirkungen ergaben sich hierdurch jedoch allenfalls in Bezug auf die Schallimmissionen unterschiedliche Auswirkungen.

## **5.2 Grundsätzliche Standortalternativen**

Im Hinblick auf die zentrale Lage der Bahnstadt im Stadtgefüge bietet sich das Gesamtareal der Bahnstadt grundsätzlich für eine Stadterweiterung an, die im besonderen Falle der Bahnstadt einen neuen, gut durchmischten Stadtteil im Sinne der europäischen Stadt schaffen wird.

Da eine Konversion der militärisch genutzten potenziellen Stadtumbaugebiete nicht absehbar war, stand für eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung einer großflächigen Wohnbebauung nur das Areal der Bahnstadt zur Verfügung. Für ein nutzungsgemischtes Quartierszentrum sieht die Rahmenplanung aufgrund der zentralen Lage die Fläche nördlich der Pfaffengrunder Terrasse vor. Innerhalb des Stadtgebietes bestehen keine gleichwertigen Standortalternativen.