

Bauleitplanung

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
„Bahnstadt – zweiter Bauabschnitt westlich des
Gadamerplatzes“

15.06.00

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.

Ziel der Planung war die bauliche Entwicklung einer neuen Stadtkante, welche sich aus einer klaren Linienführung definiert, die die ursprüngliche Nutzung des Güterbahnhofs erkennbar macht und dabei unterschiedlichste Nutzungsansprüche in einen urbanen und zugleich ökologisch hochwertigen Stadtraum integriert. Es sollten die Qualitäten des baulichen Auftakts der Bahnstadt fortgesetzt werden. In diesem Rahmen stellte die Ausformung eines lebendigen, von einer besonderen Nutzungsmischung und Vielfalt der Bau- und Wohnformen geprägten Stadtquartiers ein übergeordnetes Ziel dar.

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.

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung und die Maßnahmen im Böschungsbereich der Promenade berücksichtigt. Baumpflanzungen werden aus kleinklimatischen und gestalterischen Gründen festgesetzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Belange des Schallschutzes durch ein entsprechendes Fachgutachten geprüft. Die Ergebnisse des Schallgutachtens wurden im Bebauungsplan durch eine Nutzungsgliederung innerhalb der Bauflächen sowie durch Festsetzungen zum baulichen Schallschutz umgesetzt.

Den Belangen des Klimaschutzes ist durch die allgemeinen Vorgaben im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur Bahnstadt ausreichend Rechnung getragen. Darüber hinaus sind zur Sicherung einer ausreichenden Durchlüftung der Bahnstadt Durchlüftungstrassen sowohl in Südwest-Nordost-Richtung sowie in Nord-Süd-Richtung freigehalten. In den geplanten neuen Bauflächen selbst werden durch ein möglichst hohes Grünvolumen auf den Innenblock- Freiflächen und im Straßenraum die bioklimatischen Negativ-Effekte durch die bauliche Verdichtung wirksam minimiert.

Das Versickerungskonzept zur Bahnstadt wurde durch Vorgaben im Bebauungsplan zur Ableitung des Niederschlagswassers, aber auch zur Dachflächenbegrünung, verankert.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Offenlage ging eine Stellungnahme mit Anregungen zur geplanten Höhenentwicklung, Anordnung der Baufelder und der inneren Erschließung ein. Da der Rahmenplan zwischenzeitlich noch einmal geändert wurde und der Bebauungsplan entsprechend angepasst wurde, konnten die Anregungen weitestgehend berücksichtigt werden. Weitere Stellungnahmen betrafen die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sowie das Parkraumkonzept der Bahnstadt. Auf der Planungsebene des Bebauungsplans ergaben sich hieraus keine Änderungs- oder Anpassungserfordernisse.

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 Themen Leitungsschutz, der Beschaffenheit des Baugrundes, dem Wasserschutzgebiet „Rheinau“, Werbeanlagen im Bereich von ÖPNV-Haltestellen, die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen und dem Radverkehrsnetz vorgetragen.

Auf Anregung des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie wurden im Umweltbericht die Anforderungen an die Dachflächenbegrünung konkretisiert, eine textliche Festsetzung zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser konkretisiert und die Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen punktuell ergänzt und geändert.

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.

Im Ergebnis des Verfahrens wurde aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs in Heidelberg und der überaus geeigneten Lage des Plangebiets der Wohnnutzung gegenüber den ursprünglichen Planungsüberlegungen ein größerer Raum eingeräumt.

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.

Die Stadt Heidelberg verfolgt das Ziel das Angebot an qualitativ hochwertigen Wohnraum zu erhöhen und dementsprechend auch den Wohnungsneubau zu forcieren.

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 eine hochwertige Wohnnutzung sieht die Rahmenplanung aufgrund der attraktiven Lage die südliche Stadtkante am Pfaffengrunder Feld vor. Gewerbliche Nutzungen schirmen das Plangebiet gegen den durch Bahn und Straßen verursachten Verkehrslärm ab.

Innerhalb des Stadtgebietes bestehen keine gleichwertigen Standortalternativen für die Entwicklung eines hochwertigen urbanen Wohnens zur Bahnstadt.