

Bauleitplanung

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen  
Bauvorschriften Bahnstadt - Bahnhofplatz Süd

15.12.00

 **Heidelberg** | Stadtplanungsamt

## **Inhalt**

<b>1. Allgemeines</b>	<b>3</b>
<b>2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3. Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>3</b>
<b>4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>4</b>
4.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	4
4.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	4
<b>5. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten</b>	<b>5</b>
5.1 Nutzungsalternativen	5
5.2 Grundsätzliche Standortalternativen	5

## 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.

Nach dem Abzug der US-Streitkräfte und dem Erwerb der Flächen südlich des Hauptbahnhofs durch die Stadt kann nun das bislang fehlende Bindeglied zwischen dem sich zügig entwickelnden Stadtteil Bahnstadt und dem Hauptbahnhof realisiert werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die konkreten Vorhaben, mit denen die Umnutzung der Flächen südlich des Heidelberger Hauptbahnhofs entsprechend der Rahmenplanung Bahnstadt erfolgen soll. Die Vorhabenplanung sieht hier entsprechend der Rahmenplanung Bahnstadt eine an den bestehenden und künftigen Straßen- und Platzräumen orientierte Blockrandbebauung vor. Als Nutzung sind schwerpunktmäßig Einrichtungen von gesamtstädtischer Bedeutung wie insbesondere ein hochwertiges Hotel sowie Nutzungen aus den Bereichen Verwaltung, Handel, Forschung und Dienstleistungen vorgesehen. Ebenso wird eine urbane Wohnnutzung ermöglicht.

Die die Bahnsteige überspannende Querhalle des Heidelberger Hauptbahnhofs wird über den Max-Planck-Ring auf den künftigen Europaplatz verlängert; der Hauptbahnhof öffnet sich damit Richtung Süden zur Bahnstadt.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird die Umsetzung der für die gesamte Bahnstadt formulierten Ziele und Auflagen (Passivhausstandard, Dachbegrünung zu 66% der Dachflächen, Fernwärmeanschluss) sichergestellt.

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Als Umweltbelange waren insbesondere die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie die Belange des Immissionsschutzes zu beachten

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.

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, durch eine räumliche Begrenzung der Zulässigkeit von Wohnungen sowie durch Festsetzungen zum baulichen Schallschutz umgesetzt.

Sonstige Umweltbelange fanden durch Vorgaben zur Herstellung extensiv begrünter Flachdächer und zur Anpflanzung von Bäumen in den öffentlichen Straßen- und

Platzräumen Eingang in den Bebauungsplan. Mit den Vorgaben zur Begrünung kann die durch die Versiegelung zu erwartende Überwärmung gemindert werden. Mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Überdeckung von nicht überbauten Tiefgaragen wird zugleich ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten.

Die Auswirkungen von Elektrischen Feldern und Erschütterungen durch die nahe Bahntrasse wurden geprüft. Es ergaben sich jedoch keine Regelungserfordernisse im Bebauungsplan.

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

### **4.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der Offenlage ging eine Stellungnahme zur Ausgestaltung der Zufahrtsrampe zur Fahrradtiefgarage, zu verschiedenen Fußwegebeziehungen und zum Busbahnhof ein. Die Anregungen bezogen sich überwiegend auf Themen, die in einem Bebauungsplan nicht zu regeln sind. Die Lage und Anordnung der Zufahrtsrampe zur Tiefgarage blieb unverändert, da neben den Belangen des Radverkehrs auch Belange des Hochbaus, der städtebaulichen Gestaltung und des Fußgängerverkehrs zu berücksichtigen waren.

### **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 des Bodenschutzes, zur Ausbildung der Erschließungsanlagen, zur Ausgestaltung der Freiflächen, zu Leitungen und zu Leitungsrechten, zu möglichen Auswirkungen der Bahnanlagen und zu den Verkehrsanlagen der Straßenbahn 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 aufgenommen und die Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen punktuell ergänzt und geändert. Die Anregung zu Vogelschutzglas ist durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

Auf Anregung des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz wurden bordellartige Betriebe aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Den Bedenken in Bezug auf die Beschränkung von Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung sowie die redaktionelle Ausformung der Festsetzung zum Ausschluss von Vergnügungstätten wurde nicht gefolgt.

Den Anregungen von Naturschutzverbänden zum Artenschutz und zu einer Fassadenbegrünung wurde nicht gefolgt, da durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu befürchten sind und da keine zwingende städtebauliche Erforderlichkeit für eine Fassadenbegrünung gesehen wird. Zwischen einer Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaikanlagen und einer Dachflächenbegrünung wurde kein grundsätzlicher Widerspruch gesehen.

## **5. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

### **5.1 Nutzungsalternativen**

Die im Bebauungsplan verankerte Nutzungskonzeption basiert auf den Vorgaben der Rahmenplanung Bahnstadt und berücksichtigt die besondere stadträumliche Lage am südlichen Zugang des Hauptbahnhofs bzw. der Schnittstelle der Innenstadt zur Bahnstadt. Das Planungsgebiet ist daher prädestiniert für Einrichtungen von gesamtstädtischer Bedeutung wie insbesondere durch ein hochwertiges Hotel sowie für Nutzungen aus den Bereichen Verwaltung, Handel, Forschung und Dienstleistungen mit entsprechendem Publikumsverkehr. Eine weitergehende gewerbliche Nutzung würde das besondere Standortpotenzial des Areals nicht ausschöpfen. Die Eignung für eine Wohnnutzung ist durch die Immissionsbelastung der angrenzenden Bahnlinie und Straßen eingeschränkt, so dass diese nur in Randbereichen vorgesehen werden konnte.

Sonstige Nutzungsalternativen wie insbesondere eine verstärkte Wohnnutzung wurden daher verworfen.

### **5.2 Grundsätzliche Standortalternativen**

Wesentliche Bausteine der städtebaulichen Konzeption für das Planungsgebiet ergeben sich aus der Zielsetzung einer Öffnung des Hauptbahnhofs Richtung Süden und der Schaffung eines Entrées für die Bahnstadt. Diese Funktionen können nur am vorgegebenen Standort verwirklicht werden.

Die Standorteignung für ein Hotel ergibt sich ebenfalls aus der unmittelbaren Nachbarschaft zum Hauptbahnhof, aber auch zum künftigen Kongresszentrum. Gerade in Verbindung zum geplanten Kongresszentrum ergibt sich die Erforderlichkeit für ein hochwertiges Übernachtungsangebot in möglichst unmittelbarer Nähe. Insofern kommen auch für diese Nutzung keine grundsätzlich anderen Standorte in Betracht.

Geeignete Flächen für Nutzungen, die auf Publikumsverkehr ausgerichtet sind, sind in Heidelberg im Regelfall bereits entsprechend genutzt. Besser geeignete, aber derzeit noch nicht baulich genutzte Flächen für solche Nutzungen stehen in Heidelberg derzeit nicht zur Verfügung.

Auch in Hinblick auf Wohnbauflächen ergeben sich angesichts der in Heidelberg gegebenen Wohnungsnachfrage keine grundlegenden Standortalternativen, da geeignete Alternativflächen ohnehin für eine wohnbauliche Nutzung zu entwickeln sind.