

Bauleitplanung

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

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften  
„Pfaffengrund – Stadtwerkegelände an der  
Eppelheimer Straße“

08.18.00

## 1. Zusammenfassende Erklärung

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.

### 1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ziel ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtwerkegeländes im Pfaffengrund nördlich der Eppelheimer Straße.

Das Stadtwerkegelände bietet im Hinblick auf seine Lage und die verfügbaren Flächen ausreichend Potenzial für Ansiedlungen und notwendige Betriebsverlagerungen aus anderen Teilen des Stadtgebiets. Zur Umsetzung der Rahmenplanung für die Bahnstadt war die Verlagerung des Gartenfachmarktes Dehner unerlässlich. Nach der Untersuchung mehrerer Alternativen ergab sich das Stadtwerkegelände im Pfaffengrund als einziger Standort für die Verlagerung, die bis März 2011 abgeschlossen sein sollte.

Nachdem nach Abschluss der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 17.06.2010 bis 16.07.2010 der Gartenfachmarkt Dehner auf das Stadtwerkegelände nördlich der Eppelheimer Straße (östlich des SB-Warenhauses Kaufland) verlagert worden war, wurde das städtebauliche Konzept für die Neuordnung des Stadtwerkegeländes grundsätzlich auf den Prüfstand gestellt.

Die Stadtwerke erstellten eigene Konzepte mit dem Ziel, ihre betriebsnotwendigen Flächen neu zu ordnen und setzten sich zum Ziel, das Firmengelände durch erhebliche Investitionen in den Bau eines Holz-Heizkraftwerkes, eines Gaskraftwerkes und eines Wärmespeichers zu einem Energiepark umzuwandeln.

Da bei einer Intensivierung der Nutzung eine Zunahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist, war es erforderlich, parallel dazu ein Verkehrsgutachten zu beauftragen.

Aus städtebaulicher Sicht ergeben sich durch die beabsichtigte Investitionstätigkeit auf dem Stadtwerkegelände Chancen für die Aufwertung eines wichtigen städtischen Bereichs.

Die Fläche bietet sich außerdem für den Ausbau des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets Pfaffengrund an. Die im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans gelegenen nicht betriebsnotwendigen Flächen sollen aber nicht für die Neuansiedlung von Industriebetrieben, sondern für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben genutzt werden, wegen der Nähe zum Wohngebiet Pfaffengrund und zur Bahnstadt.

### 1.2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Beim Schutzgut **Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt** haben Feldhecken mittlerer Standorte eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung. Die übrigen Freiflächen dienen Eidechsen, Vögeln und Fledermäusen als Nahrungshabitat, einige große Einzelbäume auch als Brut- bzw. potentieller Quartierbaum.

Ruderal- und Ablagerungsflächen nutzen Eidechsen als Sonn- und Versteckplatz. Es wurden drei Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Das Gebiet wird von Fledermäusen als Nahrungshabitat genutzt, Quartiere konnten nicht nachgewiesen werden. Die Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Bebauung ist hoch, da sie zu Lebensraumverlust führt. Entsprechend ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind bei Umsetzung der Planung unter Umständen bei Vögeln, Fledermäusen und Eidechsen zu erwarten, sind aber durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden: Die Entfernung von Gehölzen im Geltungsbereich darf ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden (außerhalb der Vogelbrutzeit) bzw. vor dem ersten Frost (vor der Winterruhe von Fledermäusen). Im Rahmen des Kompensationskonzepts für das Schutzgut Arten und Biotope ist u. a. die Schaffung von Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse im Umfeld des Baugebietes, die Pflanzung großkroniger Platanen sowie Dachbegrünungen und Einsaat von samen- und kräuterreichen Saatmischungen auf den geplanten Freiflächen vorgesehen. Eidechsen wurden vor Baufeldräumung abgefangen und umgesiedelt. Weitere Minderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen sind die Minimierung von Baustellennebenflächen, der Einsatz von lärmgedämmten Maschinen und insektenfreundlichen Beleuchtungsmitteln sowie die Abdeckung von Bauelementen mit Fallenwirkung für Kleinsäuger. Genaueres zur Umsetzung der Maßnahmen findet sich in Kapitel 6.1 bzw. 6.2 des Umweltberichts.

Im Umweltbericht werden vier **Boden**funktionen bewertet. Im Geltungsbereich sind aufgrund der bisherigen Nutzung alle Böden als anthropogen überprägt bzw. durch Altlasten belastet anzusehen. Eine geringe Funktionserfüllung besteht in der zusammenhängenden Grünfläche im Südosten. Durch die Überbauung (Neuversiegelung) sowie Bodenauf- und -abtrag wird das Schutzgut erheblich beeinträchtigt, aufgrund der Vorbelastungen besteht im Geltungsbereich nur eine geringe Empfindlichkeit. Bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Kapitel 6.1 Umweltbericht) wie die Anlage von Grün- und Freiflächen mit Versickerungsfunktion, flächenminimierender und bodenschonender Bauablauf sowie bei Bedarf die fachgerechte Entsorgung von belastetem Bodenmaterial, besteht kein Kompensationsbedarf für dieses Schutzgut.

In Bezug auf das Schutzgut **Wasser** ist der zusammenhängende Grünstreifen im Südosten als Fläche für die Grundwasserneubildung von Bedeutung. Die Neuversiegelung von Flächen führt durch die Verringerung der Grundwasserneubildung zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes. Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (siehe Kapitel 6.1 Umweltbericht) besteht unter Einbeziehung der Maßnahmen für das Schutzgut Boden kein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Wasser.

Hinsichtlich der Schutzgüter **Klima, Luft und Energie** gilt die Vorhabensfläche als bioklimatische Belastzone. Die Planung eines Energieparks mit Wärmespeicher entspricht den Klimaschutzzielen der Stadt Heidelberg und trägt daher zur Umsetzung der Maßnahmen im Klimaschutzkonzept bei. Durch die Umsetzung von Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen wie Pflanzung von großkronigen Bäumen, Dach-, Freiflächen- und Fassadenbegrünungen

sowie Vermeidung von Lärm- und Staubemissionen im Bauablauf besteht kein Kompensationsbedarf für dieses Schutzgut.

Für das Schutzgut **Landschaft** wird die Wirkung auf das Stadtbild berücksichtigt. Hier wird von Sichtbarkeiten auf den Wärmespeicher und die anderen technischen Gebäude ausgegangen. Durch die Umsetzung von Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen wie Dach-, Freiflächen und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen sowie die Vermeidung von Lärm-, Staub- und Lichtemissionen und die ansprechende Fassadengestaltung besteht kein Kompensationsbedarf für dieses Schutzgut.

Die Bedeutung des Geltungsbereiches für das Schutzgut **Mensch** ist von allgemeiner Art. Beeinträchtigungen durch Blickbeziehungen und Licht- und Lärmemissionen können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wie Begrünungen von Dach- und Freiflächen sowie Fassaden bzw. die Vermeidung von Lärm-, Staub- und Lichtemissionen und durch Einhaltung von Lärmkontingenten verhindert werden. Als weitere Minderungsmaßnahme ist die ansprechende Gestaltung der Fassade des Wärmespeichers anzusehen. Für dieses Schutzgut besteht damit kein Kompensationsbedarf.

Für die Vorhabenfläche sind keine **Kultur- und Sachgüter** bekannt. Bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen wie der Hinzuziehung der archäologischen Denkmalpflege bei Bodeneingriffen entsteht kein Kompensationsbedarf für dieses Schutzgut. Bei Durchführung des Bebauungsplans sind unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung, Ausgleich und Ersatz keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden Anregungen zur Belastung der öffentlichen Straßen durch Mehrverkehr, und zu nicht mehr bebauungsplanrelevanten Vorhaben wie der Verlagerung des rnv Betriebshofs oder der festgesetzten Verkaufsfläche für einen Einzelhändler. Diese Anregungen sind nicht mehr bebauungsplanrelevant, da im Laufe des Verfahrens der Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert wurde bzw. die für den rnv Betriebshof angedachten Flächen mittlerweile durch Nutzungen belegt sind. Weitere Anregungen wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht vorgetragen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligungen wurden keine Belange vorgetragen, die gegen die Planungsabsicht gesprochen hätten. Jedoch waren arten- und naturschutzrechtliche Vorgaben zur Vermeidung und die dafür notwendigen CEF-Maßnahmen ein wichtiges Thema. Den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde und der Verbände wurde in einem städtebaulichen Vertrag Rechnung gezollt. Des Weiteren kamen vor allem Hinweise zu Einzelbelangen wie etwa zu Leitungen, und zu den sich daraus ergebenden Baumstandorten. Dieser Anregung wurde für weite Teile des Planungsgebiets entsprochen.

### **1.4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten Nutzungsalternativen**

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht konkret geprüft, da dem Bebauungsplan die Aufgabe zur Schaffung für Baurecht für den Wärmespeicher und der städtebaulichen Ordnung im Sinne einer Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Pfaffengrund zukommt.

Kleinräumig wurden im Rahmen der Entwicklung der Rahmenplanung verschiedene Varianten zur Anordnung und Abgrenzung der einzelnen Baufelder und Gebietsarten und Flächen mit unterschiedlichen Emissionsmöglichkeiten diskutiert. In Bezug auf die Umweltauswirkungen ergeben sich hierdurch jedoch allenfalls in Bezug auf die Schallimmissionen unterschiedliche Auswirkungen.

### **Alternative Regelungen zum Immissionsschutz**

Um das Ziel, die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, zu erreichen, wurde eine Geräuschkontingentierung vorgenommen. Alternativ hätte, aufgrund der vorhandenen umliegenden schützenswerten Bebauung das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, die in der TA Lärm in den dortigen Bestimmungen zu Gemengelagen ihren Niederschlag findet, ein Ausgleich der unterschiedlichen Interessen auf die Baugenehmigungsebene verschoben werden können. Aufgrund der vielschichtigen baulichen Neuentwicklungen erscheint dies jedoch als nicht zielführend. Bei einem Verzicht auf eine Geräuschkontingentierung hätte bereits das gesamte Lärmkontingent durch die ersten Bauherren ausgenutzt werden können und nachfolgende Bauherren hätten überhaupt keinen Lärm mehr erzeugen dürfen.

### **Grundsätzliche Standortalternativen**

Zielsetzung der Planung die Entwicklung des Gebiets. Insofern waren keine Standortalternativen zu prüfen.