

Bauleitplanung

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

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften  
„Bahnstadt – Wohnen an der Promenade“

15.02.02

## **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. 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 Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auf eine Biogasanlage in ca. 250 m Entfernung zum Plangebiet hingewiesen. Ein von der Stadt Heidelberg beauftragtes Gutachten weist nach, dass die mögliche Belästigung der zukünftigen Bewohner über der Irrelevanzgrenze liegt. Um das Konfliktpotential zu minimieren wurde nach technischen Lösungen gesucht, die die Geruchsemmission minimieren sollen. Zur Gewährleistung der Umsetzung dieser technischen Lösungen wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Heidelberg und dem Einwander geschlossen. Zudem wurde ein Hinweis zu möglichen Immissionen durch die Biogasanlage in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **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. Es gab jedoch einige Stellungnahmen zu Einzelbelangen, die zu Planänderungen und redaktionellen Änderungen geführt haben.

So wurden etwa Festsetzungen bezüglich der Umsetzung von Dachaufbauten, Staffelgeschossen und Werbeanlagen sowie bezüglich der Baumstandorte und der vorgeschlagenen Artenliste für Baumpflanzungen ergänzt oder geändert.

Zudem wurden im Bebauungsplan Hinweise zu Kulturdenkmälern, des Energie- und Wärmekonzepts für die Bahnstadt, der Befahrbarkeit der Promenade durch Löschfahrzeuge, der Bodenbeschaffenheit im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Niederschlagswasserbewirtschaftung aufgenommen.

## **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.