

Bauleitplanung

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften „Weststadt – An der
Montpellierbrücke

04.35.00

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mehrere östlich der Montpellierbrücke zwischen Czernyring und Bahngleisen gelegene Grundstücke, die ursprünglich vorwiegend durch Gleisanlagen der Deutschen Post genutzt waren. Das circa ein Hektar große Areal liegt innerhalb der Gemarkung Weststadt, ist aber als Baufeld M2 zugleich Bestandteil der Rahmenplanung Bahnstadt. Es liegt zum großen Teil im Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt.

Ziel der Planung war die planungsrechtliche Absicherung einer baulichen Entwicklung der Fläche durch ein gemischt genutzten Gebäudeensembles mit Büro- und Einzelhandelsflächen, Wohngebäuden und Serviced Apartments. Das Vorhaben entspricht den in der Rahmenplanung festgehaltenen städtebaulichen Zielen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde Rechnung getragen, indem auf einer brachgefallenen früheren Verkehrsfläche eine städtebaulich verträgliche Nachfolgenutzung planungsrechtlich abgesichert wurde. Dadurch konnte insbesondere eine Inanspruchnahme bisheriger Freiflächen vermieden werden.

Artenschutzrechtlichen Belangen wurden durch eine Umsiedlung bzw. Verlagerung der betroffenen Eidechsen und Flechten bereits im Vorfeld des Satzungsbeschlusses Rechnung getragen. Die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung, einer Fassadenbegrünung und von Baumpflanzungen erfolgten aus kleinklimatischen und gestalterischen Gründen.

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 werden in den geplanten neuen Bauflächen durch die Dachflächenbegrünung sowie die Begrünung der Innenblock-Freiflächen und der Straßen- und Platzräume die bioklimatischen Negativ-Effekte durch die bauliche Verdichtung gemindert.

Das Entwässerungskonzept zur Bahnstadt wurde durch Vorgaben im Bebauungsplan zum Umgang mit dem Niederschlagswasser, aber auch zur Dachflächenbegrünung, verankert.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Seitens der Öffentlichkeit wurden auf die klimatischen Auswirkungen der Planung, auf die Auswirkungen auf die Tierwelt und auf Blickbeziehungen sowie auf die Immissionsbelastung hingewiesen. In der Abwägung der Belange erschien jedoch die Nutzung einer innerstädtisch gelegenen Brachfläche trotz der damit verbundenen Auswirkungen städtebaulich sinnvoller als eine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Hinsichtlich der Immissionsbelastung sah sich die Stadt aufgrund der erheblichen Wohnungsnachfrage in Heidelberg gehalten, dem Wohnraumbedarf auch an Standorten Rechnung zu tragen, die immissionsbelastet sind, zumal durch entsprechende Schallschutzvorkehrungen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Weiterhin wurde die Erforderlichkeit eines Lebensmittel-Markts am geplanten Standort angezweifelt, da sich der geplante Standort fernab der Wohnbebauung mit trennender Bahntrasse dazwischen befindet. Außerdem entspräche der Standort nicht der Rahmenplanung zur Bahnstadt.

Der Stadt war bewusst, dass die Ansiedlung eines Lebensmittel-Markts an der Montpellierbrücke nicht den in der Rahmenplanung fixierten Planungsabsichten zur Nahversorgung der Bahnstadt entspricht. Es besteht jedoch ein hohes städtebauliches Interesse an einer Bebauung des in prägnanter Lage an der Montpellierbrücke gelegenen Grundstücks mit langfristig tragfähigen Nutzungen, die zugleich den Standort für andere städtebaulich an dieser Stelle gewünschten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen aufwerten. Zudem ist gutachterlich nachgewiesen, dass städtebaulich relevante nachteilige Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Bahnstadt nicht zu befürchten sind. Die Stadt hat daher die Abweichung von den ursprünglichen Planungsabsichten zur Nahversorgung der Bahnstadt für städtebaulich vertretbar erachtet.

4.2 Ergebnisse der Beteiligung der Nachbargemeinden

Von Seiten der Nachbargemeinden sowie der gesondert beteiligten Stadt Schwetzingen wurden keine Stellungnahmen mit Belangen, die grundlegend gegen die Planung gesprochen hätten, abgegeben.

4.3 Ergebnis 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 nur in Hinblick auf die geplante Nutzung durch großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgetragen. Gegenüber der ursprünglichen Planungsabsicht wurde daher die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsnutzung sowohl in Bezug auf die räumliche Lage im Vorhaben als auch in Bezug auf die zulässigen Sortimente abschließend konkretisiert. Den Bedenken konnte damit weitgehend Rechnung getragen werden. Zudem wurden das Oberzentrum Mannheim und das Mittelzentrum Schwetzingen am Verfahren beteiligt. Daneben wurden einige Stellungnahmen zu Einzelbelangen abgegeben, die zu Planänderungen und redaktionellen Änderungen geführt haben.

So war insbesondere die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen und die Grenzziehungen zu den angrenzenden Bahnflächen zu modifizieren. Auf eine bedingende Festsetzung zu baulichen Entwicklungen im Bereich früherer Bahnflächen konnte nach deren förmlicher Entwidmung verzichtet werden. Den bahnbedingten Immissionen ist durch Festsetzungen zum Schallschutz Rechnung getragen.

Die Festlegungen zur Dachbegrünung, zur Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaik sowie zur Fassadenbegrünung wurden aufgrund mehrerer Anregungen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan in die Textlichen Festsetzungen übernommen. Verschiedene sonstige Festlegungen zu ökologischen Belangen, wie etwa zur Außenbeleuchtung, zu verglasten Fassadenteilen, zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie zum Erdvolumen für die zu pflanzenden Bäume, werden, da diese wesentlich enger mit der konkreten Hochbauplanung verknüpft sind, weiterhin nur im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen. Ungeachtet dessen sind die Festlegungen in gleicher Weise verbindlich wie Regelungen in den textlichen Festsetzungen.

Weiterhin wurden eine Festsetzung zur verpflichtenden Nutzung der Dachfläche für Photovoltaikanlagen und zum Anteil der begrüneten Dachfläche, die mit Photovoltaikanlagen überstellt werden darf, ergänzt. Ebenso wurden Hinweise zur Errichtung der Gebäude als Passivhaus sowie auf die Fernwärme-Anschlusspflicht 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 Nutzungen in den Gebäude diskutiert. Alternative Anordnungen der geplanten Nutzungen im Planungsgebiet sind in Hinblick auf die meisten Umweltbelange als gleichwertig zu werten. In Bezug auf den Immissionsschutz würde eine veränderte Nutzungsgliederung – je nach Ausformung - zu einer Zu- oder Abnahme der Belastung schützenswerter Immissionsorte führen.

5.2 Grundsätzliche Standortalternativen

Standortalternativen für die geplanten Nutzungen waren nicht zu betrachten, da die vorgesehenen Nutzungen bereits durch die übergeordneten Planungsebenen abgesichert wurden und damit eine bauliche Entwicklung dieser Teilflächen der Bahnstadt vorgegeben war.