

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Bebauungsplan
„Bahnstadt -Fachmarktzentrum“

15.01.00

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

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.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Fachmarktzentrums im nordwestlichen Teil der Bahnstadt, zwischen der Fernbahntrasse und dem ehemaligen Bahnbetriebswerk im Norden, den bebauten Bereichen an der Eppelheimer Straße im Osten, der Eppelheimer Straße im Südosten sowie dem zu damaliger Zeit aufgelassenen Bahndamm im Südwesten zu schaffen. Es sollte den Umsiedlungs- und Erweiterungswünschen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben Rechnung getragen werden und damit die städtebauliche Entwicklung im Sinne der Rahmenplanung Bahnstadt ermöglicht werden.

Grundlage für die Entwicklung der Bebauungsplaninhalte war ein konkretes, mit der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg und dem Stadtplanungsamt abgestimmtes Konzept der Firma Bauhaus zur Realisierung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkts mit einer Verkaufsfläche von ca. 20.100 m².

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Artenschutzrechtlichen Belangen wurden durch die Festsetzung der extensiven Dachflächenbegrünung und einer Umsiedlung bzw. Verlagerung der betroffenen Eidechsen bereits im Vorfeld des Satzungsbeschlusses Rechnung getragen. Im nördlichen Teil des Plangebietes wurde über die gesamte Länge eine Versickerungsanlage gebaut, die sowohl als Grünfläche wie auch als Teil der Ausgleichsflächen für die Eingriffe in die vorhandenen Tier- und Pflanzenbestände der gesamten Bahnstadt dient.

Die Belange des Schallschutzes wurden unter Zugrundelegung der Städtebaulichen Rahmenplanung in einem Fachgutachten geprüft. Durch den

Verkehrslärm treten im Bereich des Fachmarktzentrums insbesondere nachts kritische Geräuschbelastungen auf. Die Lärmbelastungen sind jedoch aufgrund der Nutzung als Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt zu vernachlässigen.

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 der Herstellung der Grünflächen, der Versickerungsanlage und Baumpflanzungen 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

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gab es Einwendungen seitens eines Grundstückseigentümers, der auf die massive Beeinträchtigung seines Grundstücks durch die Verlegung der Eppelheimer Straße hinwies. Die vom Gemeinderat beschlossene Rahmenplanung bildet die Grundlage des Bebauungsplans. Sie sieht den Verlauf der Eppelheimer Straße entsprechend dem in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgesetzten Straßenverlauf vor. Eine Klärung hinsichtlich einer Verlagerung und Entschädigung des betroffenen Eigentums erfolgte im weiteren Verlauf des Verfahrens.

Des Weiteren ging im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Stellungnahme eines Ingenieurbüros ein, in der die notwendigen Festsetzungen in Bezug auf Funktion und Gestaltung des Geh- und Radwegs sowie der Versickerungsfläche E1 thematisiert wurden. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt, indem die textlichen Festsetzungen entsprechend angepasst wurden.

4.2 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 nicht vorgetragen. Es gab jedoch einige Stellungnahmen zu Einzelbelangen, die zu Planänderungen und redaktionellen Änderungen geführt haben.

Die Planänderungen betrafen zum einen Festsetzungen bezüglich der Qualität und Anzahl der anzupflanzenden Bäume und der Umsetzung der Dachflächenbegrünung und der Versickerungsfläche.

Darüber hinaus wurden im Bebauungsplan Hinweise bezüglich des Kulturdenkmals „Wasserturm“ und der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet ergänzt.

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.

5.2 Grundsätzliche Standortalternativen

Im Hinblick auf die zentrale Lage der Bahnstadt im Stadtgefüge bot sich das Gesamturteil 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.

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.