

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
„Bergheim – Kurfürsten-Anlage Nord, westlicher
Teil“

03/33/00

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

Anlass der Planung ist das Vorhaben der EPPLE GmbH in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Heidelberg und der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg (GGH) zur Neuordnung und Entwicklung des ehemaligen Geländes der Heidelberger Druckmaschinen AG und des daran angrenzenden Areals der Stadtwerke Heidelberg (SWHD). Da sich das Areal des Landratsamtes ebenfalls in Richtung des ehemaligen Polizeireviere transformiert, ist der Bereich östlich der Gaswerkstraße bis zur Römerstraße ebenfalls mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Mit dem Bebauungsplan soll auf dem Gelände Baurecht für ein neues, durchmischtes, vielfältiges und klimagerechtes Stadtquartier aus Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten geschaffen werden. Dazu wird eine der günstigen Lage und Erschließungssituation angepasste bauliche Verdichtung angestrebt. Die Lagequalität des Gebiets in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof erfordert darüber hinaus eine standortgerechte und städtebaulich hochwertige Qualität sowie eine Architektur, die der Funktion des Gesamtareals als neues urbanes Stadtquartier Rechnung trägt. Neben der Nutzungsmischung liegt der Fokus des Quartiers auf der Schaffung unterschiedlicher Freiräume. Schließlich soll ein Geflecht aus Wegebeziehungen in Ost-West und Nord-Süd-Richtung, die einzelnen unterschiedlich dimensionierten Freiräume im Quartier fußläufig miteinander verknüpfen und darüber hinaus das Quartier mit dem umliegenden Stadtgefüge verbinden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Überplanung und Neugestaltung einer innerörtlichen, bereits überwiegend versiegelten Fläche sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten. Geplante Entsiegelungen und Begrünungsmaßnahmen wirken sich positiv auf die Flächenbilanz aus. Festsetzungen zur bebaubaren Grundfläche sowie zu Maßnahmen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und zur Begrünung von Grundstücken gewährleisten den schonenden Umgang mit dem Schutzgut Fläche und Boden.

Weiterhin berücksichtigt die Planung die vorliegenden Altlastenstandorte im Plangebiet. Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan sowie Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Aufgrund der Bodenbelastung ist eine gezielte Niederschlagsversickerung nicht zulässig. Das Vorhaben ist über ein regelmäßiges Grundwassermonitoring zu überwachen.

Durch die Planung wird dem Schutzgut Luft und Klima in nachfolgenden Aspekten Rechnung getragen. Da das Plangebiet bereits durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt ist, sind im Vergleich zu den bestehenden Bebauungsplänen keine erheblichen zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Geplante Begrünungsmaßnahmen wie die Begrünung von Grundstücken, Dach- und Fassadenbegrünungen und Baumpflanzungen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei, wobei im Rahmen der nachgelagerten Ausführungsplanung nachzuweisen ist, ob aufgrund möglicher Altlasten ein direkter Bodenanschluss möglich ist. Der bestehende Baumbestand entlang der Kurfürsten-Anlage bleibt erhalten und wirkt sich ebenfalls positiv auf das Mikroklima aus. Darüber hinaus leisten die vorgesehenen Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien – insbesondere die Installation von Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen einen Beitrag.

Die im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als erforderlich erachteten artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Die sonstigen im Rahmen des Gutachtens formulierten Vermeidungsmaßnahmen sowie gutachterlichen Empfehlungen wurden entsprechend als Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter in den Bebauungsplan übernommen. Hierunter fallen unter anderem die zeitliche Begrenzung von Rodungs- sowie Bau- und Abrissmaßnahmen sowie die Ausbringung von Nistkästen für Vögel und Quartierstrukturen für Fledermäuse.

Der Verlust von Baumstandorten ist unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung entsprechend zu kompensieren. Zudem sieht die Planung eine Erhöhung des gesamten Grünanteils im Plangebiet vor.

Hierunter fällt nicht nur die Begrünung der Grundstücke, sondern auch die Begrünung von Dach- und Fassadenflächen, die ebenfalls als Lebensraum für verschiedene Arten dienen können.

Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes wird vor allem der ortsbildprägende Baumbestand entlang der Kurfürsten-Anlage durch entsprechende Festsetzungen erhalten und geschützt. Im Rahmen der Planung wurde jedoch Wert daraufgelegt, neu entstehende Nutzungen und Gebäudekubaturen in die bestehenden Strukturen einzubetten. Hierzu wurden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gebäudestellung, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höhe der Gebäude getroffen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zudem die Belange des Schallschutzes durch ein entsprechendes Fachgutachten geprüft. Die im Rahmen des Schallgutachtens formulierten Maßnahmen zu passiven Schallschutzmaßnahmen und Anforderungen an Außenwohnbereiche wurden ebenfalls als Textfestsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Ermittlung der Luftschadstoffimmissionen innerhalb des Plangebietes wurde ein Lufthygienegutachten erstellt. Entsprechende Maßnahmen zur Lufthygiene wurden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan festgehalten.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zahlreiche Hinweise und Anregungen zu verschiedenen Themenbereichen vorgetragen. Dazu zählen insbesondere Bedenken hinsichtlich der Gebäudehöhen, die eine zusätzliche Verschattung umliegender Bereiche verursachen könnten, sowie zur Dichte der Bebauung, zur Belüftung und zur freien Aussicht. Auch die Vermeidung eines erhöhten Verkehrsaufkommens, insbesondere an der Kreuzung Kirchstraße/Alte Eppelheimer Straße im Bereich der Tiefgaragenzufahrt wurde thematisiert. Weitere Hinweise betrafen den Erhalt des Baumbestands entlang der Alten Eppelheimer Straße, mögliche Immissionen wie Verkehrslärm sowie artenschutzrechtliche Bedenken und Auswirkungen auf Umwelt, Flora, Fauna und Mikroklima.

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Aspekte durch differenzierte Höhenfestsetzungen für jedes Baufeld, insbesondere in Richtung der bestehenden Wohnbebauung im Westen, und regelt damit das Maß der baulichen Nutzung. Trotz einer verdichteten Bebauung werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die vorhandenen Tiefgaragen und deren Zufahrten sollen für die neue Bebauung wieder genutzt werden. Ein signifikanter Anstieg des Verkehrsaufkommens ist daher nicht zu erwarten. Zudem wird ein engmaschiges Wegenetz geschaffen, das mehrere fußläufige Verbindungen ermöglicht. Verkehrssichernde Maßnahmen, etwa für Schulwege, können bei Bedarf nachgelagert zum Bebauungsplan über das Straßenverkehrsrecht geregelt werden.

Aufgrund der städtebaulichen Konzeption, die eine Überbauung der bestehenden Tiefgaragenzufahrt vorsieht, ist der Erhalt der vier Stieleichen entlang der Alten Eppelheimer Straße nicht möglich. Eine Rücknahme der Bauflucht wurde geprüft, erweist sich jedoch aufgrund der statischen Gegebenheiten der Tiefgarage und der daraus resultierenden Gebäudegrundrisse als nicht sinnvoll. Der Bebauungsplan sieht daher Ersatzpflanzungen vor.

Die wesentlichen Änderungen am Plan infolge der eingegangenen Stellungnahmen umfassen zusammengefasst unter anderem die differenzierte Regelung der Gebäudehöhen, die Festsetzung von Grünflächen und Begrünung der Verkehrsflächen, Maßnahmen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen.

4.2. Ergebnis der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Infolge der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen. So wurde die Gaswerkstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus wurden Regelungen zur Dachbegrünung sowie Maßnahmen zur insektenfreundlichen Beleuchtung und zur Vermeidung von Vogelschlag aufgenommen, um ökologische Belange stärker zu berücksichtigen. Das geschützte Elektrizitätswerk Kurfürsten-Anlage 42 und Gaswerkstraße 2 wurden nachrichtlich gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in die Planzeichnung übernommen. Die Anforderungen des Denkmalschutzes wurden außerdem durch eine ergänzende textliche Erläuterung in der Begründung dargelegt.

Zudem wurden Hinweise zu verschiedenen technischen und umweltrelevanten Themen in den Bebauungsplan aufgenommen, darunter Altlasten, Grundwassermessstellen, geologische Gegebenheiten, der Schutz von Telekommunikationsleitungen sowie Aspekte der Gas-, Wasser- und Elektrizitätsversorgung, Fernwärme, öffentlicher Verkehrsraum, Barrierefreiheit und Verkehr.

5. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

5.1. Nutzungsalternativen

Durch die Umnutzung bereits anthropogen geprägter Bereiche kann ein Vordringen in natur- und artenschutzrechtlich hochwertige Bereiche vermieden werden. Im Planungsprozess wurden mehrfach Änderungen vorgenommen, um die Planung zu optimieren und neben dem Artenschutz und der Förderung von urbanem Grün unter anderem auch Themenbereiche wie Mobilität und erneuerbare Energien ausreichend zu würdigen. Weiterhin wurden die Gebäudehöhen zur umgebenden Wohnbebauung geprüft und angepasst.

5.2. Grundsätzliche Standortalternativen

Anlass der Planung ist das Vorhaben der EPPLE GmbH in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Heidelberg und der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg (GGH) zur Neuordnung und Entwicklung des ehemaligen Geländes der Heidelberger Druckmaschinen AG und des daran angrenzenden Areals der Stadtwerke Heidelberg (SWHD). Mit dem Bebauungsplan soll auf dem Gelände Baurecht für ein neues durchmischtes, vielfältiges und klimagerechtes Stadtquartier aus Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten geschaffen werden. Dazu wird eine der günstigen Lage und Erschließungssituation angepasste bauliche Verdichtung angestrebt und einer Verbrachung der Fläche entgegengewirkt. Alternative Standorte stehen unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung sowie der Grundstückseigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung.