

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Kirchheim - Innovationspark

07.38.00

Zusammenfassende Erklärung

nach § 10a BauGB

Inhalt

1. Allgemeines	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	3
4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
4.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	4
4.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	4
5. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	5
5.1 Nutzungsalternativen	5
5.2 Grundsätzliche Standortalternativen	5

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

Nach dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte aus Heidelberg steht das im Norden des Stadtteils Kirchheim liegende, fast 15 Hektar große Areal der Patton Barracks für eine zivile Nachnutzung zur Verfügung.

Planungsrechtlich war das Areal als Außenbereich gemäß Paragraph 35 Baugesetzbuch zu beurteilen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, bedurfte es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Entwicklungsoptionen und Nutzungsperspektiven für die Konversionsfläche wurden im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans im Rahmen eines dialogischen Planungsprozesses entwickelt.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die Umnutzung der früher militärisch genutzten Flächen in eine zivile Nachnutzung durch Gewerbebetriebe insbesondere aus den Bereichen Hochtechnologie, Wissenschaft und Forschung. Als weiterer Baustein in der Nutzungskonzeption wird dem in Heidelberg bestehenden Bedarf für eine Großsporthalle Rechnung getragen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Vernetzung des Planungsgebiets mit den umgebenden Stadtstrukturen sind die Flächen des früheren Bahndamms, die südlich daran angrenzenden Grundstücke nördlich des ursprünglichen Kasernengeländes sowie die zum Entwicklungsgebiet Bahnstadt gehörenden, noch unbebauten Baugrundstücksflächen südlich der Rudolf-Diesel-Straße einbezogen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Als Umweltbelange waren insbesondere die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die Belange des Immissionsschutzes, des Natur- und Artenschutzes sowie die Belange des Klimaschutzes zu beachten

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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Belange des Schallschutzes und des Natur- und Artenschutzes durch entsprechende Fachgutachten geprüft. Die Ergebnisse des Schallgutachtens wurden im Bebauungsplan durch eine Nutzungsgliederung innerhalb der Bauflächen, durch einen Ausschluss auch von betriebszugehörigen Wohnungen in Teilbereichen sowie durch Festsetzungen zum baulichen Schallschutz umgesetzt. Weiterhin wurden artenschutzrechtliche Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Begrünung des Planungsgebiets definiert. Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft konnte aufgrund der baulichen Vornutzung des Areals innerhalb des Bebauungsplangebiets dargestellt werden.

Den Belangen des Klimaschutzes ist durch die die Festsetzung zur Herstellung extensiv begrünter Flachdächer und zur Anpflanzung von Bäumen in den öffentlichen Straßenräumen und öffentlichen Grünflächen ausreichend Rechnung getragen. Darüber ist zur Sicherung einer ausreichenden Durchlüftung des Stadtgebiets der

frühere Bahndamm als Durchlüftungstrasse von baulichen Nutzungen freigehalten. Ergänzend zum Bebauungsplan sind die Vorgaben der Energiekonzeption 2010, des Masterplans 100 % Klimaschutz und des Energiekonzepts Konversion bei allen Vorhaben in den festgesetzten Gewerbegebieten zu beachten.

Mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Überdeckung von nicht überbauten Tiefgaragen wird ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten. Weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Eingriffen in den Wasserhaushalt werden nicht festgesetzt, da der hohe Versiegelungsgrad und die Bodenverunreinigungen im Untergrund eine Regenwasserversickerung im Plangebiet in großen Teilen ausschließen.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden Anregungen zu einzelnen Regelungen für die geplante Großsporthalle vorgetragen. Weiterhin wurde eine Stellungnahme zu Einzelregelungen im Bereich eines Baufeldes angrenzend an die Rudolf-Diesel-Straße vorgebracht. Diesen Anregungen wurde weitgehend Rechnung getragen.

Zu einem unmittelbar südlich des ehemaligen Bahndamms gelegenen privaten Grundstücks wurde vorgetragen, dass durch den Bebauungsplan die dort vorhandene bauliche Nutzung durch Stellplätze und eine Lagerhalle planungsrechtlich unzulässig wird, da die Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Aus Sicht der Stadt Heidelberg haben sich durch die Umnutzung des Bahndamms als Grünraum mit artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen und einem Fuß- und Radweg und die Konversion der Patton Barracks jedoch veränderte Entwicklungsperspektiven und -anforderungen für die Flächen zwischen den Patton Barracks und der Rudolf-Diesel-Straße ergeben, wodurch die bisherige Nutzung des betreffenden Flurstücks nicht mehr dem Gebot der städtebaulichen Ordnung entspricht. Eine planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Nutzungen auf dem betreffenden Flurstück hätte einen städtebaulichen Fremdkörper fixieren und dort zudem noch Entwicklungsoptionen zulassen müssen, die zu einer Verschärfung der Fehlentwicklung führen könnten. An der Einbeziehung der betreffenden Flächen in die öffentlichen Grünflächen wurde daher festgehalten.

4.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Behördenbeteiligungen wurden vor allem redaktionelle und rechtliche Anmerkungen zu einzelnen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie Hinweise zu Einzelbelangen wie etwa zu Themen des Bodenschutzes, zur Ausbildung der Erschließungsanlagen, zur Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen, zu den artenschutzrechtlichen Maßnahmen, zu Leitungen und zu Leitungsrechten, zu Belangen des Busverkehrs und zu den Verkehrsanlagen der Straßenbahn vorgetragen.

Seitens der IHK wurde angeregt, den Großteil der Flächen als reine Gewerbeflächen auszuweisen und nur dort, wo es aus schalltechnischen Gründen erforderlich ist, eingeschränkte Gewerbegebiete festzusetzen. Dieser Anregung ist Rechnung getragen, da nur die Flächen als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt sind, bei denen dies gemäß den Ergebnissen des Schallgutachtens erforderlich ist.

Stellungnahmen mit Belangen, die grundlegend gegen die Planung gesprochen hätten, wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht vorgetragen.

5. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

5.1 Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen eines dialogischen Planungsprozesses unter intensiver Einbeziehung der Bürgerschaft geprüft. Nach Abzug der amerikanischen Streitkräfte aus Heidelberg bestand für eine Weiternutzung für militärische Zwecke kein Bedarf. Ein umfassender Rückbau der Gebäude und eine Entwicklung als Freifläche kam aus Gründen der Entwicklungsflächenknappheit und dem Ziel einer kompakten „Stadt der kurzen Wege“ nicht in Betracht. Vielmehr bot sich eine Nach- und Umnutzung einer bereits weitgehend versiegelten Fläche an, um in direkter Nachbarschaft zur Bahn- bzw. Weststadt ein neues Quartier innerhalb der Siedlungsstruktur zu entwickeln und einen Teil der historischen Gebäudesubstanz zu erhalten. Durch die Lage an der Speyerer Straße, die als Landesstraße an das Autobahnkreuz direkt an die Autobahn A5 anbindet, das im Vergleich mit anderen Konversionsflächen weitgehende Fehlen schutzbedürftiger Nutzungen im Umfeld und die Nähe zum Technologiepark der Bahnstadt empfahl sich die Entwicklung eines gewerblich geprägten Quartiers bzw. Innovationsparks. Eine reine Wohnnutzung wurde in Anbetracht der besseren Eignung anderer Konversionsflächen und des Bedarfs an zusätzlichen Wirtschaftsflächen in Heidelberg für das Plangebiet verworfen. Auch eine Mischnutzung mit Wohnen wurde aufgrund der damit verbundenen Einschränkungen für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe nicht weiterverfolgt.

5.2 Grundsätzliche Standortalternativen

Für die Ansiedlung wohnortnaher Arbeitsplätze und die Entwicklung einer größeren zusammenhängenden Gewerbefläche ist auf der Heidelberger Gemarkung kein (besser geeigneter) alternativer Standort vorhanden.