

Vertraulich zu behandeln  
bis zur ersten öffentlichen  
Beratung in den Gremien  
des Gemeinderats

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Städtebauliche Rahmenplanung Bahnstadt  
- Umweltbericht**

**Beschlussvorlage**

| Beratungsfolge  | Sitzungstermin | Behandlung | Zustimmung zur Be-<br>schlussempfehlung  | Handzeichen |
|---|----------------|------------|--|-------------|
| Stadtentwicklungs- und<br>Verkehrsausschuss, Um-<br>weltausschuss | 02.12.2004     | N          | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne |             |
| Gemeinderat   | 16.12.2004     | Ö          | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne |             |

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Umweltausschuss und der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderats:*

*Der Gemeinderat nimmt den Umweltbericht zur städtebaulichen Rahmenplanung Bahnstadt (Anlage 1 zur Drucksache) zur Kenntnis und beschließt, den Umweltbericht mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abzustimmen und anschließend der Öffentlichkeit vorzustellen.*

| <b>Anlagen zur Drucksache:</b> |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Lfd. Nr.</b>                | <b>Bezeichnung</b>                                     |
| A 1                            | Städtebauliche Rahmenplanung Bahnstadt - Umweltbericht |

## **Begründung:**

### **1. Aufgabenstellung und Ziel des Umweltberichts**

Der vorgelegte Umweltbericht zur städtebaulichen Rahmenplanung Heidelberg Bahnstadt hat zum Ziel, die grundsätzliche Machbarkeit des Projektes Bahnstadt in seiner Gesamtheit unter Betrachtung der umweltrelevanten Belange zu prüfen. Dieser Umweltbericht ersetzt nicht den nach § 2 a BauGB zu erstellenden Umweltbericht auf der Ebene der Bauleitplanung, sondern beinhaltet eine vorgezogene, informelle und somit freiwillige Prüfung der Planung aus umweltfachlicher Sicht. Wesentliche Aufgabe des Umweltberichts auf dieser Planungsebene ist es:

- die vorhandenen, im Zuge der Rahmenplanung bereits erarbeiteten, fachgutachtlichen Untersuchungen zu Einzelthemen (Altlasten, Schall, Grünordnung etc.) zusammenzuführen,
- auf der Grundlage dieser Erkenntnisse die grundsätzliche Machbarkeit der Gesamtplanung zu beurteilen und
- mögliche Konflikte hinsichtlich der Umsetzung aufzuzeigen sowie den sich ggf. ergebenden weiteren Untersuchungs-/Handlungsbedarf abzuleiten.

Auch wenn der Umweltbericht in dieser Phase nicht den Anforderungen an die gesetzlich vorgeschriebenen Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechen muss, wurde dieser inhaltlich dennoch gemäß der Gliederung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erarbeitet. Er ermittelt, beschreibt und bewertet somit die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

- Menschen, Tiere und Pflanzen
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

### **2. Vorgehensweise**

In einer ersten Phase der Erarbeitung des Umweltberichtes wurden in einer Arbeitsgruppe - bestehend aus dem mit der Erstellung des Umweltberichts beauftragten Büro Jestaedt + Partner, Mainz, den zuständigen Fachämtern sowie der aurelis - die vorhandenen umweltrelevanten Datengrundlagen zusammengetragen und der Untersuchungsumfang für den Umweltbericht festgelegt. Darüber hinaus wurde für die Themenbereiche Altlasten und Schall ein weitergehender Untersuchungsbedarf festgestellt, entsprechende Fachgutachten wurden beauftragt. Die Ergebnisse der Gutachten sind in dem vorliegenden Umweltbericht eingearbeitet.

Im Hinblick auf das Thema Schallimmissionen wurden insbesondere folgende gewerbliche Bestandsnutzungen als konfliktträchtige Nutzungen bei der Umsetzung der Rahmenplanung herausgearbeitet:

- Busbetrieb Rhein Neckar Güteramtsstraße.
- E Union SB Großmarkt GmbH – Lebensmittel Großhandel, Güteramtsstraße.

Bei den beiden Betrieben, die sich in unmittelbarer Nähe zu geplanten Wohngebieten mit einer hohen Schutzwürdigkeit befinden, handelt es sich um gewerbliche Nutzungen mit einer Betriebstätigkeit in der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr). Konflikte in Bezug auf Geräuschimmissionen können hier nicht ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird daher empfohlen, die Betriebe BRN und Edeka Großmarkt auszusiedeln.

Die Altlastensituation stellt sich im Hinblick auf die Umsetzung der Rahmenplanung wie folgt dar:

Große Teile des Plangebietes wurden in ihrer Vergangenheit von der Deutschen Bahn als Güter- und Rangierbahnhof aber auch von zahlreichen privaten Unternehmern als Produktions- und Lagerfläche (Öllager, Tankstellen, Schrottplätze etc.) genutzt. Verunreinigungen sind daher in vielen Teilen des Plangebietes zu erwarten. Aufgrund der durchgeführten Altlastenuntersuchungen konnten jedoch keine Kontaminationen festgestellt werden, die eine Umsetzung der Rahmenplanung Bahnstadt grundsätzlich in Frage stellen. Für bestimmte Teilbereiche werden im Umweltbericht weitergehende und vertiefende Untersuchungen empfohlen.

### **3. Fazit des Umweltberichts**

Der Umweltbericht zur städtebaulichen Rahmenplanung Bahnstadt stellt im Ergebnis fest, dass „die geplante Überführung des Areals aus einer ehemaligen Bahn-, Militär-, und Gewerbenutzung in ein neues Stadtviertel mit Wohn-, Misch-, und Gewerbenutzung sowie großflächig angelegten Grün- und Freiflächen hoher Aufenthaltsqualität aus umweltfachlicher Sicht im Sinne eines "Flächenrecyclings" eine städtebauliche Maßnahme darstellt, die unter verschiedenen Gesichtspunkten städtebauliche, grünordnerische sowie ökologische Aufwertungen zur Folge hat.“

Bei der Umsetzung der städtebaulichen Rahmenplanung Bahnstadt ist unter umweltfachlichen Gesichtspunkten mit keinen Umweltauswirkungen zu rechnen, die das Vorhaben in seiner Gesamtheit in Frage stellen. Für einzelne Umweltaspekte sind jedoch für Teilbereiche weiterführende Untersuchungen erforderlich.

Dies betrifft vor allem die im Plangebiet vorhandene Altlastensituation, das Versickerungskonzept, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und das Energiekonzept.

„Im Rahmen der sich nun anschließenden Planungsschritte, d. h.

- themenbezogene Gesamtkonzeptionen, Konzept Öffentlicher Raum und Konzept Grünordnung
- Fortschreibung Städtebauliches Strukturkonzept und
- Aufstellung der Teilbebauungspläne

besteht nach Aussage des Umweltberichts die Möglichkeit, die Planung der Bahnstadt unter umweltfachlichen Gesichtspunkten weiter zu optimieren.“

### **4. Weitere Vorgehensweise**

Vor dem Hintergrund einer größtmöglichen Planungs- und Verfahrenstransparenz empfiehlt die Verwaltung eine Abstimmung des vorliegenden Umweltberichts mit den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Da der Umweltbericht Grundlage für die nachgelagerten Bauleitplanverfahren sein wird und im Zuge dieser eine formale Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen muss, gewährt eine frühzeitige Information und Einbindung auf der Ebene der Rahmenplanung/Umweltbericht einen kontinuierlichen Informationsfluss im Planungsprozess.

Neben der Einbindung der Fachbehörden wird seitens der Verwaltung außerdem die Vorstellung des Umweltberichts in der Öffentlichkeit im Rahmen des Instrumentes „Bürgerbeteiligung Bahnstadt“ empfohlen.

Aufbauend auf dem vorliegenden Umweltbericht sollen bezüglich unterschiedlicher Themen und Teilbereiche noch weitere vertiefende Fachbeiträge/-gutachten beauftragt werden, die auf der Gesamtebene der Planung die Grundlagen für die Umsetzung in die Teilbebauungspläne schaffen.

gez.

**Prof. Dr. von der Malsburg**