



NABU Gruppe Heidelberg · Schröderstraße 24 · 69120 Heidelberg

An das
Stadtplanungsamt
Palais Graimberg - Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Bahnstadt - Einrichtungshaus
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Stellungnahme NABU-Gruppe Heidelberg im Namen des NABU
Landesverbandes Baden-Württemberg e. V.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Vielen Dank für die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Grundsätzlich begrüßen wir, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung (d. h. Neunutzung einer intensiv vorgeutzten, innerstädtischen Konversionsfläche) gefolgt wird. Der Flächenverbrauch in Baden-Württemberg liegt nachwievor weit über den umweltpolitischen Zielen der Landesregierung. Insofern erkennen wir den Beitrag zu Verminderung des Flächenverbrauchs ausdrücklich an. Ebenfalls begrüßen wir, dass im Rahmen des Bebauungsplans die Umsetzung der für die gesamte Bahnstadt formulierten Ziele und Auflagen (Passivhausstandard, Fernwärmeanschluss) sichergestellt werden soll.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich alle auf die Begründung nach § 9 (8) BauGB mit Umweltbericht

zu Kapitel 3.0 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im
Einwirkungsbereich des Vorhabens

Die Brachfläche innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist Lebensraum verschiedener Tier- und Pflanzenarten, die zum Teil bundesweit stark gefährdet sind und für deren Erhalt Baden-Württemberg eine hohe Verantwortung trägt. Wir widersprechen daher ganz klar der Aussage des Umweltberichts, dass „*Weitere streng oder besonders geschützte Arten im Bereich des Plangebietes nicht betroffen [sind]*“.

Es fehlt eine Bestandserfassung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen (Grundlage für spezielle artenschutzrechtliche Prüfung). Die im Umweltbericht gemachten Aussagen zu diesem Schutzgut sind aus diesem Grund sehr fehlerhaft und unvollständig (siehe nachfolgende Ausführungen).

Wir fordern eine entsprechende Bestandserfassung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (z. B. Artengruppen Vögel, Heuschrecken und Reptilien).

Am 07.08.2016 erfolgte eine stichprobenhafte Teilbegehung im westlichen Bereich der Fläche durch den NABU Heidelberg. Hierbei wurde folgende nach BArtSchV streng geschützte Heuschreckenart festgestellt (Fotobeleg

Gruppe Heidelberg

Sebastian Olschewski
2. Vorsitzender

Tel. +49 (0)176 6765 3144
Fax +49 (0)6221-60 07 05
info@NABU-Heidelberg.de

Heidelberg, den 7. August 2016

NABU Gruppe Heidelberg
Schröderstraße 24
69120 Heidelberg
Tel. +49 (0)6221-60 07 05
Fax +49 (0)6221-60 07 05
info@NABU-Heidelberg.de
www.NABU-Heidelberg.de

Geschäftskonto:

Sparkasse Heidelberg
BLZ: 672 500 20
Konto-Nr.: 32 913

IBAN: DE15 6725 0020 0000 0329 13
BIC: SOLADES1HDB

Spendenkonto:

Sparkasse Heidelberg
BLZ: 672 500 20
Konto-Nr.: 32 913

IBAN: DE15 6725 0020 0000 0329 13
BIC: SOLADES1HDB

Der NABU ist ein staatl. anerkannter Naturschutzverband (§ 63 BNatSchG) und Partner von Birdlife International.

Spenden und Beiträge sind steuerlich absetzbar.
Erbischaften und Vermächtnisse an den NABU sind steuerbefreit.

vorhanden): Grüne Strandschrecke (*Aiolopus thalassinus*), ca. 10 Individuen (auf Teilfläche), bundesweit stark gefährdet (RL 2); in Ba-Wü stark gefährdet (RL 2).

Dabei wurden neben Imagines auch mehrere Larven (Fotobelege vorhanden) gefunden, sodass sich die Art auf der Fläche definitiv fortpflanzt. Es ist von einem landesweit bedeutenden Bestand auf der Fläche auszugehen. Die Grüne Strandschrecke ist eine Zielart des Artenschutzprogramms des Landes Baden-Württemberg. Weitere festgestellte Arten waren *Chorthippus brunneus*, *Oedipoda caerulescens*, *Phaneroptera falcata*, *Acheta domesticus*, *Oecanthus pellucens*.

Mauereidechsen (*Podarcis muralis*) wurden innerhalb des Plangebiets im Jahr 2016 ebenfalls festgestellt.

Planungsrelevant ist außerdem das Brutvorkommen des Flussregenpfeifers (*Charadrius dubius*), welches auch im Umweltbericht erwähnt wird. Die Art steht auf der Vorwarnliste der Roten Liste der Brutvögel Baden-Württembergs. Aktuell werden für Baden-Württemberg 180-290 Revierpaare angegeben. Sie ist somit als selten einzustufen. Der Flussregenpfeifer bevorzugt ursprünglich Flussauen und Kiesbänke entlang der großen Flusstäler. Als Sekundärlebensräume werden mittlerweile überwiegend verschiedene anthropogen überprägte Pionierlebensräume (z. B. innerstädtische Brachen, Abbaugelände etc.) besiedelt. Der Oberrhein ist ein Hauptverbreitungsgebiet der Art in Baden-Württemberg.

Dem NABU Heidelberg liegen umfangreiche Daten (inkl. Fotodokumentation) vor, die zweifelsfrei belegen, dass **der Flussregenpfeifer ein dauerhafter, regelmäßiger und etablierter Brutvogel im Plangebiet ist**. Eine Übersicht über die Brutvorkommen des Flussregenpfeifers innerhalb des geplanten Geltungsbereichs gibt folgende Tabelle (Definition Revierpaar nach Sübeck et al. 2005: B- und C-Nachweis):

Jahr	Anzahl Revierpaare	Bruterfolg
2013	mind. 2	ja, flügge Jungvögel
2014	2	ja, flügge Jungvögel
2015	2	nein, Gelegeverlust
2016	3	nein, Brutverlust

Somit stellt das Plangebiet Lebensraum für bis zu 3 Revierpaare dar. Alle dokumentierten Nistmulden liegen innerhalb des künftigen Geltungsbereichs. Auch die für die Jungenaufzucht essentiellen Strukturen befinden sich ausschließlich innerhalb dieser Fläche. Die umgebenden Flächen sind für den Flussregenpfeifer ungeeignet.

Der Flussregenpfeifer genießt einen besonderen Schutz nach BNatSchG. Demnach ist es nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die



Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören



Im Umweltbericht wird zwar auf „einen brütenden Flussregenpfeifer“ im Plangebiet in den Jahren 2013 und 2014 eingegangen. Die Bestandsangaben sind jedoch zeitlich wie auch zahlenmäßig unvollständig (siehe oben). Die artenschutzrechtlichen Konsequenzen werden unserer Ansicht nach ebenfalls völlig falsch eingeschätzt. Im Umweltbericht wird lediglich auf eine Bauzeitenbeschränkung eingegangen: „Zu dessen [Flussregenpfeifer] Schutz erfolgt eine Festsetzung bezüglich Bauzeitraum, so dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können“. Dadurch wird lediglich der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 vermieden. Auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird nicht eingegangen, obwohl dieser Verbotstatbestand ohne weitere Maßnahmen ebenfalls erfüllt sein wird (siehe nachfolgende Ausführungen).

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Fortpflanzungsstätten von bis zu drei Flussregenpfeiferpaaren zerstört. Für Brutvögel, die sich jedes Jahr einen neuen Nistplatz suchen, ist zwar das Nest (hier: Nistmulde) nach dem Ausflug der letzten Jungvögel (hier: Nestflüchter) funktionslos geworden, doch ist in diesen Fällen das Brutrevier als relevante Lebensstätte bei der Abprüfung der Verbotstatbestände heranzuziehen. In diesem Fall ist zu klären, inwieweit die vom Vorhaben betroffenen Habitatstrukturen eine essenzielle Voraussetzung für die Brut sind. Werden die betroffenen Habitatstrukturen im Folgejahr wieder benötigt, so sind sie auch außerhalb der Brutzeit geschützt. Es ist zwar richtig, dass die einzelnen Nistmulden des Flussregenpfeifers i. d. R. nicht über mehrere Jahre genutzt werden, die Art gilt aber aufgrund der besonderen Lebensraumsprüche als reviertreu. Zudem werden oftmals über Jahre die gleichen Bereiche zur Anlage der Nistmulde genutzt. Da jedoch durch die geplante Bebauung und Versiegelung des Geländes die über vier Jahre dokumentierten, regelmäßig besetzten Reviere vollständig entwertet und zerstört werden (sämtliche nutzbaren Strukturen der regelmäßig genutzten Reviere, die für den Bruterfolg essentiell sind, sowie alle für den Nestbau geeigneten Brutplätze gehen verloren), ist nach rechtlicher Einschätzung des NABU der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfüllt. Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bestärkt unsere Einschätzung (z. B. BVerwG, Urteil vom 18.03.2009, 9 A 39/07, RN 75, „Ratingen- Velbert“). Auch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG greift hier nicht: Die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang wird ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls nicht weiterhin erfüllt, denn der gesamte geeignete Lebensraum des Flussregenpfeifers wird für die Art entwertet. Ein Ausweichen der Revierpaare ohne Beeinträchtigung wird ebenfalls nicht möglich sein, da die Verfügbarkeit von geeigneten Brutlebensräumen aufgrund der Spezialisierung der Art auf Pionierlebensräume stark eingeschränkt ist.

Im Umweltbericht wird zum Gesamtkonzept „Bahnstadt“ und zur vorliegenden artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung folgendes ausgeführt:

„Lediglich Teilbereiche stellen Lebensräume für verschiedene Arten dar. In den Jahren 2013 und 2014 wurde auf der Fläche des Plangebietes ein brütender Flussregenpfeifer beobachtet. Weitere streng oder besonders geschützte Arten sind im Bereich des Plangebietes nicht betroffen. Grundsätzlich werden durch das geplante Vorhaben Flächen versiegelt,

wodurch Lebensraumstrukturen verloren gehen. Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, die Anlage einer Grünfläche und die Dachbegrünung werden jedoch neue Lebensräume geschaffen, die zukünftig zur Verfügung stehen.

Für das Plangebiet liegt mit Schreiben vom 06.04.2008 eine artenschutzrechtliche Genehmigung vor.

Folgende Vorgaben wurden in der Genehmigung formuliert, die auf dem Antrag vom 21.12.2007 basieren:

Ziff. 5 der Ausnahme: „Bei allen Maßnahmen ist der Maßnahmenzeitpunkt so zu wählen, daß die streng und besonders geschützten Arten in geringst möglicher Weise betroffen werden. Auf Ziffer 5.1 ff des Antrags wird verwiesen.“

Ziff. 6 der Ausnahme: „Bei allen Maßnahmen ist die Art und Weise der Maßnahmendurchführung so zu wählen, daß die streng und besonders geschützten Arten in geringst möglicher Weise betroffen werden.“

Ziff. 7 der Ausnahme: „Die im Antrag beschriebenen Maßnahmen gemäß der Ziffern 6.2 ff - einschließlich der in Ziffer 6.2.11 beschriebenen Maßnahmen - sind antragsgemäß durchzuführen. Umsiedlungen dürfen erst dann durchgeführt werden, wenn die Zielflächen vorbereitet und optimiert sind. Bei der Umsiedlung ist eine maximale Erfassung der Individuen anzustreben.“

Ziff. 8 der Ausnahme: „Fünf Jahre und zehn Jahre nach Abschluss des Vorhabens ist ein Artenschutzmonitoring durchzuführen. Die Einzelheiten sind mit der höheren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn abzustimmen...“

Teil dieser artenschutzrechtlichen Genehmigung ist u.a. die erforderliche Dachbegrünung, die im Antrag als Maßnahme formuliert wurde.

Unter Berücksichtigung der Dachbegrünung und der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzzutes Tiere und Pflanzen.

Die im Antrag formulierten Maßnahmenflächen betreffen die Gesamtplanung „Bahnstadt“ und sind nicht im vorliegenden Bebauungsplan zu regeln.

Die darüber hinaus wirksamen Maßnahmen, die zum Artenschutz beitragen, wie die Dachbegrünung und Verwendung einheimischer Pflanzen wurden im vorliegenden Bebauungsplan bereits berücksichtigt und vorgesehen.

Für den vorliegenden Planbereich, der im Beräumungsabschnitt (BA) IGB liegt, wurden keine Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes oder Vorgaben hinsichtlich der Umsiedlung von Arten formuliert.

Da nicht auszuschließen ist, dass der Flussregenpfeifer nochmals auf der Fläche des Plangebietes brüten wird, sollen die geplanten Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeiten des Flussregenpfeifers stattfinden.“

Nach unseren Informationen beziehen sich die artenschutzrechtlichen Genehmigungen des Regierungspräsidiums KA auf die Umsiedlung von Zaun-, Mauereidechse sowie verschiedene Heuschreckenarten und stellen keine pauschalen artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen für sämtliche besonders und oder streng geschützten Arten innerhalb der Bahnstadt dar. Daher greift diese in Bezug auf die Zerstörung von bis zu drei Fortpflanzungsstätten des Flussregenpfeifers unserer Ansicht nach definitiv nicht (siehe oben). Auch die streng geschützte Grüne Strandschrecke wurde bisher nicht bei der Rahmenplanung berücksichtigt. Im Rahmen des Gesamtkonzeptes „Bahnstadt“ wurden naturschutzfachliche Maßnahmenflächen für den Ausgleich festgelegt. Abermals beziehen sich



diese Ausgleichsflächen im Wesentlichen auf die oben genannten Artengruppen und nicht auf den Flussregenpfeifer sowie die Grüne Strandschrecke. Für diese Arten wurden keine geeigneten Maßnahmen im Rahmen des Gesamtkonzepts Bahnstadt umgesetzt. Daher widersprechen wir aus den oben genannten Gründen deutlich den Aussagen des Umweltberichts: *„Darüber hinaus wird durch das Maßnahmenkonzept für die Gesamtplanung „Bahnstadt“ dafür Sorge getragen, die lokalen Populationen der besonders/streng geschützten Arten am Südwestrand von Heidelberg und deren Integration in artspezifische Biotopverbundsysteme dauerhaft zu erhalten. [...] Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind somit nicht zu erwarten.“*



Wir wertschätzen die bisherigen Bemühungen der Grundstücksverwaltung das Brutgeschehen der Flussregenpfeifer in der Bahnstadt u. a. durch das Aufstellen von Bauzäunen (Schutz vor Störungen) zu unterstützen. Dennoch entbindet dies nicht von der Einhaltung naturschutzrechtlicher Vorgaben bei der Umsetzung von Bauvorhaben.

Wir fordern daher ein Ausgleichskonzept für den Flussregenpfeifer sowie für die bundes- wie landesweit stark gefährdete Grüne Strandschrecke, wie es rechtlich erforderlich ist.

Der NABU Heidelberg steht sehr gerne für Gespräche zur Lösung dieses artenschutzrechtlichen Konflikts zur Verfügung und schlägt einen Gesprächstermin zwischen Stadtverwaltung, Vorhabenträger und NABU vor. Hierzu wurden bereits Ideen entwickelt und z. T. bereits in gelaufenen Gesprächen mit Behörden geäußert.

zu Kapitel 3. 4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Aussage im Umweltbericht, dass sich ein neuer Lebensraum nach der Bebauung und der Anlage einer Grünanlage entwickelt, stellt eine grobe Übertreibung dar. Um dennoch ein Mindestmaß an geeigneten Naturschutzmaßnahmen umzusetzen, sollen nachfolgende Punkte in die Bebauung eingehen.

zu Kapitel 7.1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzliste für die neu zu pflanzenden Bäume enthält überwiegend nicht heimische Arten. Der Stadtverwaltung sind geeignete einheimische Gehölzarten bekannt, welche für verbreitete Singvogelarten weit aus geeigneter sind und im Bebauungsplan anstatt der nicht einheimischen Arten aufgeführt werden sollen.

zu Kapitel 5.3 Grün

Weiterhin sollen auf den Grünstreifen keine Rasenflächen angelegt werden. Hingegen muss eine Aussaat von standortgeeigneten heimischen Pflanzen auf den Grünstreifen sowie anteilig auf der öffentlichen Parkanlage erfolgen.

Zum Schutz vor Kollision von Vögeln an Gebäude-Glasflächen sollen keine durchsichtigen oder spiegelnden Gläser, sondern vogelschutzfreundliche Alternativen verwendet werden (siehe www.vogelglas.info/public/broschuere_voegel_glas_2010.pdf)

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Sebastian Olschewski
Vorstand NABU Gruppe Heidelberg



Stadtplanungsamt Heidelberg
Palais Graimberg
Kornmarkt 5

69117 Heidelberg

Heidelberg,05.08..2016

Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Bahnstadt - Einrichtungshaus

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die für den Natur- und Artenschutz relevanten Gegebenheiten:

In **Kap.6.3** "Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege" wird ausgeführt, dass diesen durch Begrünungsmaßnahmen Rechnung getragen wird und mit Schreiben vom 06.04.2008 eine artenschutzrechtliche Genehmigung vorliegt. Im Zuge der Rahmenplanung Bahnstadt seien bereits Ersatz-/Ausgleichsflächen bestimmt, die im Antrag auf artenschutzrechtliche Genehmigung vorgelegt wurden. Weiterhin wird erwähnt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand darüber hinaus gehende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich seien.

Diese Situation war im Jahr 2008 relevant und bezog sich auf die Anlage von Ersatzbiotopen für in der Bahnstadt umzusiedelnde Mauer- und Zauneidechsen. Da sich seit dieser Zeit das o.g. brachliegende Plangebiet strukturell völlig verändert und durch von Baumaschinen verursachte Bodenverdichtungen zu einer nach starken Regenfällen teilweise wasserbestandenen Ruderalfläche entwickelt hat, wurde diese als Brutgebiet des nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders und streng geschützten Flußregenpfeifers angenommen. In den vorliegenden Unterlagen ist für die Jahre 2013 und 2014 jeweils ein brütendes Flußregenpfeiferpaar erwähnt. Auch 2015 und 2016 konnten Brutnachweise auf dieser Fläche registriert werden; 2016 waren es sogar 3 Brutpaare, die durch einen mobilen Bauzaun vor menschlichen Störungen geschützt werden mussten.

Für diese besonders und streng geschützte Vogelart sind bisher keine Ausgleichsmaßnahmen auf anderen Flächen vorgesehen; diese halte ich jedoch für notwendig, um der lokalen Population in dieser Gegend weiterhin Brutmöglichkeit und Lebensraum zu gewährleisten. Denn die festgesetzte Maßgabe der Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit er-

möglichst dieser Vogelart langfristig auf der dann bebauten und von Bäumen und Sträuchern bestandenen Freifläche keine Brutmöglichkeit mehr. Deshalb ist aus artenschutzrechtlicher Sicht die Schaffung eines Ersatzbiotops für den besonders und streng geschützten Flußregenpfeifer nach Möglichkeit auf der Planfläche oder ihrer unmittelbaren Nachbarschaft notwendig. Denn nur dadurch kann das in Kap.3.3 "Schutzgüter Tiere und Pflanzen" dargestellte Ziel erreicht werden. Dies ist wie folgt formuliert. "Darüber hinaus wird durch das Maßnahmenkonzept für die Gesamtplanung Bahnstadt dafür Sorge getragen, die lokalen Populationen der besonders/streng geschützten Arten am Südwestrand von Heidelberg und deren Integration in artspezifische Biotopverbundsysteme dauerhaft zu erhalten."

Der in **Kap.7.1.8** vorgesehene Anpflanzung von mindestens 60 standortgerechten Hochstämmen und Straucharten stimme ich zu. Neben den 3 erwähnten Straucharten gibt es jedoch noch weitere einheimische, fruchttragende Arten, die verschiedenen Singvogelarten als Nahrung während der Herbst- und Wintermonate dienen können.

Auch die in **Kap. 7.3.4** beschriebene extensive Dachbegrünung als Sekundärlebensraum und zur Verbesserung kleinklimatischer Gegebenheiten auf mindestens 66% der Dachflächen ist ebenso wie das in Kap. 3 vorgesehene Artenmonitoring nach 5 und 10 Jahren zu begrüßen.

Zur Minimierung des Vogelschlags an Glasflächen verweise ich auf die Veröffentlichung und Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach aus dem Jahr 2012 "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht"

Um den aufgrund von Gebäudesanierungen zunehmend seiner Brutplätze genommenen und deshalb stark im Rückgang begriffenen Mauerseglern an dem 4-stöckigen Gebäude Brutmöglichkeiten zu bieten, schlage ich, sofern es technisch machbar ist, den Einbau von Niststeinen unmittelbar an der Gebäudeobergrenze vor. Andernfalls ließen sich auch, wie in Heidelberg bereits an einigen Gebäuden mit Erfolg praktiziert, entsprechende Nistkästen an geeigneten Stellen der Gebäudefront anbringen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Karl-Friedrich Raqué

BUND · Willy-Brandt-Platz 5 · 69115 Heidelberg

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
Palais Graimberg, Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

**Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland**

Landesverband
Baden-Württemberg e.V.

Kreisgruppe
Heidelberg

Heidelberg, den 6.8.2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Bahnstadt - Einrichtungshaus

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Übersendung der Unterlagen zum o.g. Vorhaben und nehmen wie folgt Stellung im Namen des BUND-Landesverbandes Baden-Württemberg e.V.

Diese Stellungnahme erfolgt auch im Namen des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V. (LNV) durch seinen Arbeitskreis Mannheim, Heidelberg, Rhein-Neckar.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei den in Kap. 7.1.8 der Begründung und unter Punkt 8 der Textlichen Festsetzungen zur Anpflanzung vorgeschriebenen Baum- und Straucharten ist darauf zu achten, dass es sich tatsächlich um einheimische und standortgerechte Arten handelt. Die unter naturschützerischen und gestalterischen Aspekten und im Hinblick auf Dauerhaftigkeit sinnvollen Gehölzarten sind in der Stadtverwaltung Heidelberg bekannt und sollten auch in diesen Bebauungsplan einfließen.

Für die Einsaat der Anpflanzfläche und des Grünstreifens sollte nicht Rasen vorgeschrieben werden, sondern Wildblumen-Einsaat.

Schutzgüter Klima und Luft

In Kap. 3.1 des Umweltberichts der Begründung wird auf die Funktion der beanspruchten Fläche für den Luftaustausch eingegangen; es wird hierzu aus dem Klimagutachten für die Stadt Heidelberg zitiert. Allerdings werden wesentliche Teile der dortigen Würdi-

gung nicht angeführt - in Anhang B, Seite 15 der Klimaanalyse 2015 der Stadt Heidelberg heißt es:

"Die Fläche Ba-A2 ist ein wichtiges Bindeglied für den Kaltluftstrom des Neckartalabwinds, der sich am Übergang Neckartal / Neckar-Rhein-Ebene auffächert und u.a. über Ba-A2 hinweg strömt.... Somit ist dieser Bereich Teil einer Leitbahn. Die bioklimatische Bedeutung der Grünbereiche innerhalb dieser Flächen ist als sehr hoch anzusehen. Die relativ kleinen Ausgleichsräume Ba-A2 und Ba-A3 haben eine wichtige Funktion als "Trittstein" für die Kaltluftströme des Neckartälers, woraus eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung resultiert. Um diese Funktion weiterhin aufrecht zu erhalten, sollte von einer weiteren Bebauung abgesehen werden."

Die Argumentation, mit der in der Begründung des Bebauungsplans die Erfüllung der Forderungen des Klimagutachtens bezüglich der Baufläche hergeleitet wird, ist u.E. nicht nachvollziehbar. Der Zeitpunkt einer Planfassung vor der Veröffentlichung eines Gutachtens dürfte für die Physik der Luftströmungen irrelevant sein. Dass die vorgesehene Dachbegrünung mit ihrer naturgemäß geringfügigen Biomasse und dem aufgeheizten Gebäude als Untergrund als "Trittstein" für den Kaltluftfluss dienen kann, muss bezweifelt werden. Insbesondere wird die Riegelfunktion des massigen Gebäudes für die Luftströmung vollständig vernachlässigt.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die in Kap. 3.1 und 3.4 des Umweltberichts der Begründung dem Flussregenpfeifer zugestandene Aussetzung der Bauarbeiten während der Brutzeit ist für diese streng geschützte Art nicht hinreichend. Auch der Rückgriff auf die Bahnstadt-Ausgleichsmaßnahmen als Kompensation für alle durch das Bauprojekt bewirkte Naturbeeinträchtigungen reicht in diesem Fall nicht aus, da der Flussregenpfeifer nach der Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen aufgetreten ist und von diesen somit nicht berücksichtigt wurde. Es sind daher Ersatzmaßnahmen für die Zerstörung der Brutflächen zu fordern, die u.U. auch im weiteren Umfeld zu suchen sind.

Glasfassaden und Vogelschutz

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan auf Blatt 11 dargestellte spiegelnde Glasfassade lässt befürchten, dass hier eine typische Vogelfalle entsteht. Es wird empfohlen, zur Gestaltung der Glasfassaden einschlägige Literatur zum Vogelschutz heranzuziehen - z.B. die Veröffentlichung der Schweizerischen Vogelwarte Sempach "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (2012).

Lichtemissionen

Die Lichtemissionen durch Fassaden- und Innenbeleuchtung, durch die Beleuchtung der Parkplätze und durch leuchtende Werbeeinrichtungen lassen eine beträchtliche „Lichtverschmutzung“ befürchten. Dies gilt es auf jeden Fall zu vermeiden, u.a. durch räumliche und zeitliche Beschränkung der Beleuchtung.

Städtebauliche Wirkungsanalyse

In der Städtebaulichen Wirkungsanalyse dominieren die ökonomischen Aspekte. Es sollte nicht nur um Kauf und Verkauf, Angebot und Nachfrage, Wettbewerb und Umsatz gehen, sondern auch Aufenthaltsqualität, Verringerung der Verkehrsströme, Stadtbild, Identifikationsmöglichkeiten, Klima sollten eine Rolle spielen.

Bei der Architektur des Gebäudes ist sehr zu befürchten, das es wie in den anderen Versorgungszentren in Heidelberg wieder zu einem monotonen „Kasten“ kommt, ohne Variationen in Höhe, Farbe, Material, Öffnungen, Fronten, Neigung. Von „städtebaulicher Qualität“ kann man dann nicht mehr ausgehen.

Die Stadtwerke Heidelberg planen - sozusagen schräg gegenüber - einen "Energiepark" mit einem "Energie- und Zukunftsspeicher", bei dem das Thema "Energie" begreifbar und visuell erfahrbar vermittelt werden soll. Es wäre wünschenswert, wenn das Großprojekt "Einrichtungshaus" in irgendeiner Weise einen Bezug zum künftigen Nachbarn herstellen würde - z.B. durch augenfällige Nutzung der Photovoltaik. Die Parkplätze könnten beispielsweise mit Solarmodulen überdacht werden.

Gerhard Kaiser
BUND-Kreisgruppe Heidelberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de

Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

agsta UMWELT 66333 Völklingen		K
Eingang:	05. Aug. 2016	
Weiterleitung an:		
..... Kopie an:		
..... Kopie an:		

agsta Umwelt GmbH
Saarbrücker Straße 178
66333 Völklingen

Freiburg i. Br., 29.07.16
Durchwahl (0761) 208-3045
Name: Herr Deck
Aktzeichen: 2511 // 16-06436

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnstadt-Einrichtungshaus",
Stadt Heidelberg, Lkr. Heidelberg
(TK 25: 6517 Mannheim-Südost)**

Ihr Schreiben Az. 15-02/NY/Sü vom 01.07.2016

Anhörungsfrist 09.08.2016

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Planungsgebiet aus Lößsand, Auenlehm und Holozänen Abschwemmmassen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Im Original gezeichnet

Philipp Deck
Diplom-Forstwirt



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU

TöB-Stellungnahmen des LGRB Merkblatt für Planungsträger

Stand: 28. Oktober 2015

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die **Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf (Workflow)**. Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, bittet das LGRB um Beachtung der folgenden Punkte:

1. Übermittlung von digitalen Planflächen (GIS-Daten/Geodaten)

Bitte übermitteln Sie uns die digitalen, georeferenzierten Planflächen, damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem einbinden können. **Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus.** Günstig sind das Shapefile-Format und das Koordinatensystem Gauss-Krüger 3. Falls diese Formate nicht möglich sein sollten, können Sie Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format übermitteln.

Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 12 MB Größe) per E-Mail an abteilung9@rpf.bwl.de. Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln.

2. Übermittlung von Planunterlagen in digitaler Form

Bitte übermitteln Sie die Planunterlagen sowie Ihre Entscheidungen (Abwägungsergebnisse, Entscheidungen zu Genehmigungsverfahren, Raumordnungsbeschlüsse usw.) in digitaler Form oder stellen Sie diese zum Download im Internet bereit.

Ergänzend bitten wir Sie, uns bei Flächennutzungsplanverfahren, die die Gesamtmarkung der Gemeinde/VVG/GVV betreffen, zusätzlich den Planteil in Papierform zuzusenden.

3. Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planvorhaben bitten wir Sie, die eingetretenen Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich kenntlich zu machen (z. B. als Liste der Planänderungen).

4. Einheitlicher E-Mail-Betreff

Bitte verwenden Sie für alle E-Mail-Schreiben an das LGRB betreffend TÖB-Stellungnahmen als **Betreff an erster Stelle das Stichwort TÖB** und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.

5. Hinweis auf Datenschutz

Sämtliche digitalen Daten, die an das LGRB im Rahmen der TÖB-Bearbeitung übermittelt werden, werden ausschließlich LGRB-intern verwendet und nicht an Dritte weitergegeben.

Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren u. a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme. Das LGRB ist darauf angewiesen, dass neue Erkenntnisse, die sich aus Planungsvorgängen ergeben, dem LGRB gemeldet werden:

1. Bohranzeigen und Bohrungsdatenbank

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß §4 Lagerstättengesetz beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung unter <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen/banz> zur Verfügung.

Die landesweiten Bohrungsdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als Tabelle: <http://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb>
- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb

2. Geowissenschaftlicher Naturschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotope

Eine Übersicht weiterer im Internet verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:

<http://lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen>

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung. Die aktuelle Version dieses Merkblatts kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: http://lgrb-bw.de/download_pool/rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!

Amt für Umweltschutz,
Gewerbeaufsicht und Energie

Heidelberg, den 16.08.2016
31.3 hg/rom
☎ 18120

1138

Stadtplanungsamt

17.08.2016

61.10	61.20	61.30	61.40
	✓		

An
Amt 61

Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Heidelberg-Bahnstadt „Bahnstadt Einrichtungshaus“

Hier: Gemeinsame Stellungnahme von Amt 31

- Untere Immissionsschutzbehörde
- Abteilung Energie
- Untere Bodenschutzbehörde
- Untere Wasserschutzbehörde
- Untere Naturschutzbehörde

Gegen den o.g. Vorentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die folgenden Punkte bitten wir in den Text aufzunehmen bzw. zu berücksichtigen:

Immissionsschutz: Keine Bedenken

Energie: Keine Bedenken

Boden: Keine Bedenken

Wasserschutz:

Das Dachbegrünungskonzept und die Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeption werden laut Begründung 6.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

In den Festsetzungen zum B-Plan ist der erste Satz der Ziffer 7.3.5 Niederschlagswasserbeseitigungskonzept entsprechend abzuändern und zu ergänzen:

Anfallendes Niederschlagswasser ist zu mindestens 50 Prozent auf dem Grundstück *zu versickern zurückzuhalten. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist in die an das Plangebiet angrenzende Versickerungsanlage einzuleiten.*

Der zweite Satz der Begründung sollte wie folgt geändert werden:

Demnach können *sind* 50% des in den Baugebieten anfallenden Niederschlagswassers *den der – an das Plangebiet angrenzenden – bestehenden Versickerungsanlage festgesetzten Versickerungsflächen zuzuführen* und über die bewachsene Bodenzone *zu versickern* werden,

Die restlichen 50% des Niederschlagswassers sind auf dem Plangebiet zurückzuhalten.

Naturschutz:

Auf dem Gelände des geplanten Einrichtungshauses hat sich seit 4 Jahren ein Brutvorkommen des Flussregenpfeifers etabliert. Dabei handelt es sich um eine besonders geschützte Art, die auf der Vorwarnliste der Vögel Baden-Württembergs aufgeführt wird. Während man in 2013 und 2014 noch von einer zufälligen Brutansiedlung ausging, muss man inzwischen eine regelmäßige Fortpflanzung auf dem Gelände annehmen. Ein Wegfall

dieser Brutfläche würde eine erhebliche Störung der lokalen Population bedeuten. Derzeit ist in Heidelberg kein weiterer Brutplatz bekannt.

Da der Flussregenpfeifer erstmalig im Jahr 2013 hier beobachtet wurde, ist er in der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung des RP Karlsruhe vom 6.4.2008 nicht berücksichtigt. Insofern erstreckt sich die artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung auch nicht auf den Flussregenpfeifer bzw. dessen Fortpflanzungsstätten. Diese Art muss somit nun gesondert artenschutzrechtlich betrachtet werden.

Im August 2016 wurden ebenfalls Vorkommen der nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)/ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) streng geschützten Heuschreckenart ‚Grüne Strandschrecke‘ (Aiolopus thalassinus) festgestellt. Neben den erwachsenen Tieren wurden auch mehrere Larven gefunden, sodass das Gelände als Fortpflanzungsstätte dieser Art gilt. Es ist von einem bedeutenden Bestand auf der Fläche auszugehen. In der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung des RP Karlsruhe von 2008 wurden auch diese Artenvorkommen nicht berücksichtigt. Darüber hinaus wurden auch Vorkommen zu juvenilen Mauereidechsen beobachtet.

Da aufgrund dieser neuen Erkenntnisse Vorkommen weiterer geschützter Arten nicht auszuschließen ist, muss zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen. Auf Grundlage der Ergebnisse muss eine konkrete Planung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sowie ein Monitoringkonzept vorgelegt werden.

Aufgrund der aktuellen Erkenntnisse werden im Folgenden erste Vorschläge zur Anpassung der textlichen Teile des B-Plans formuliert (in Bezug auf Flussregenpfeifer und Strandschrecke). Nach Vorliegen der endgültigen Ergebnisse aus der artenschutzrechtlichen Prüfung sind voraussichtlich weitere textliche Anpassungen vorzunehmen.

B-Plan zeichnerische und textliche Festsetzungen:

Warum sind die Anpflanzflächen im Westen und die randlichen Grünstreifen als „Anpflanzfläche“ und nicht als „private Grünfläche“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) festgesetzt? Wir würden begrüßen, diese Bereiche aus dem Sondergebiet herauszunehmen und als private Grünfläche festzusetzen.

Wir bitten um Aufnahme eines Punktes unter II b: *„Die Glasflächen im Süden und Westen des geplanten Gebäudes sind in vogelschlagsicherem Glas auszuführen.“*

Teil A der Begründung zum B-Plan:

Ziff. 6.6) ersetze *„Nach derzeitigem Kenntnisstand sind darüber hinaus gehende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.“* durch *„Der in Heidelberg seltene Flussregenpfeifer (gemeinschaftsrechtlich besonders geschützte Art) hat sich zwischenzeitlich auf der Brache etabliert und brütet dort seit 2013 jedes Jahr. Im Jahr 2016 wurden drei Brutpaare auf der Fläche beobachtet. Im August 2016 wurde eine Population der Heuschreckenart Grünen Strandschrecke (nach BNatSchG/ BArtSchV streng geschützt) festgestellt. Mehrere Larvenfunde der Grünen Strandschrecke belegen die Nutzung der Fläche als Fortpflanzungsstätte.“*

Für die Inanspruchnahme der Fläche ist vom Vorhabenträger auf Grundlage einer artenschutzrechtlichen Prüfung und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein artenschutzrechtlicher Ausgleich (CEF) zu schaffen zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG“.

Ziff. 7.1.8 Anpflanzung von Bäumen...

4. Absatz ergänzen: „Mindestens 25 Prozent der Anpflanzungen bestehen aus standortgerechten heimischen Gehölzen.“

Ziff. 7.2.1) 3. Absatz: bitte ändern in: „Technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung solarer Energien (Solarthermie, Photovoltaik) sind zulässig und gewünscht. Die Vorgaben des „Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ sind zu beachten.“

Teil B - Umweltbericht

Ziff 3.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

2. Satz ändern in: „Seit 2013 brütet jährlich der Flussregenpfeifer im Plangebiet.“

Letzten Absatz ändern in: „Da der Flussregenpfeifer bereits das vierte Jahr in Folge im Plangebiet gebrütet hat, kann man davon ausgehen, dass es sich hierbei inzwischen um eine regelmäßige Fortpflanzungsstätte handelt. Mehrere Larvenfunde der Grünen Strandschrecke belegen, dass die Fläche von der Heuschreckenart als Fortpflanzungsstätte genutzt wird. Die geplanten Baumaßnahmen zerstören die Fortpflanzungsstätte dauerhaft. Daher ist vor Beginn der Bauarbeiten eine Ersatzfortpflanzungsstätte anzulegen, die geeignete Lebensraumbedingungen für beide Arten Flussregenpfeifer und Grüner Strandschrecke bietet.“

Ziff. 3.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

3. Absatz ändern in: „Sofern gewährleistet werden kann, dass der Flussregenpfeifer und die Grüne Strandschrecke eine neue geeignete Fortpflanzungsstätte in Heidelberg erhalten und annehmen, kann eine Gefährdung der lokalen Populationen ausgeschlossen werden. Ohne den Ersatz funktionsfähiger Fortpflanzungsstätten wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen des Flussregenpfeifers bzw. der Grünen Strandschrecke verschlechtern.“

Letzten Satz ändern in: „Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind nicht auszuschließen.“

Ziff. 3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

3. Absatz ändern in: „Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden wird darüber hinaus festgelegt, dass vor Beginn der Baumaßnahme eine Ersatzbrutstätte für den Flussregenpfeifer bzw. Fortpflanzungsstätte der Grünen Strandschrecke angelegt und angenommen werden muss.“

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auch hier die entsprechenden Änderungen bzgl. Flussregenpfeifer und Grüner Strandschrecke vornehmen.

Betreff:

WG: XXXL-Einrichtungshaus_Termin am 30.11.2016_Thema
Störfallbetrieb Henkel Teroson

Von: Tschirner, Ernst (RPK) [mailto:Ernst.Tschirner@rpk.bwl.de]

Gesendet: Freitag, 25. November 2016 20:17

An: Staub, Annette

Betreff: AW: XXXL-Einrichtungshaus_Termin am 30.11.2016_Thema Störfallbetrieb Henkel Teroson

Sehr geehrte Frau Staub,

die Aussage, dass gegen das Bauvorhaben keine Bedenken oder Einwände bestehen, ändert sich auch mit Inkrafttreten der novellierten Störfallverordnung nicht.

Da aber noch nicht alle neuen Anforderungen, die sich aus der SEVEO-III-Richtlinie und den Forderungen der politischen Institutionen, wie Umweltausschüsse, Bundesrat, etc. ergeben, in ihrer letztendlichen Umsetzung und Formulierung beschlossen sind, kann es passieren, dass für das Bauvorhaben „Einrichtungshaus“ bei der Umsetzung im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens weitergehende Maßnahmen, Anforderungen oder gar ein eigenständiges störfallrechtliches Genehmigungsverfahren (gab es bisher in der Form nicht) vorgeschrieben werden. Ein eigenständiges störfallrechtliches Genehmigungsverfahren, bei dem eine Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschrieben sein wird, wird dann z. B. notwendig, wenn beschlossen wird, dass bei allen Störfallbetrieben ein grundsätzliche Achtungsabstand von 50m oder 100 m einzuhalten ist. Dies bedeutet für das Einrichtungshaus, da der Parkplatz und wohl auch Teile des Gebäudes in diesem Achtungsabstand liegen, dass ein derartiges Verfahren (RP Karlsruhe) durchgeführt werden muss. Dies wird aber das Bauprojekt weder blockieren noch verhindern, auch auf Grund der Aussage, dass dagegen keine Bedenken bestehen. Angemerkt sei hier noch, dass das Einrichtungshaus gegenüber der ursprünglichen Planung inzwischen näher an Henkel herangerückt ist.

Da aber zur Zeit niemand weiss, ob nicht auch ein Achtungsabstand von 0 m kommen könnte, kann ich zur Zeit auch keine Aussage machen, ob ein derartiges Verfahren notwendig wird oder welche weitergehenden Schutzmaßnahmen oder Anforderungen, die sich aus der neuen Störfallverordnung ergeben, relevant werden.

Ein Handlungsbedarf besteht zur Zeit nicht. Ich empfehle aber sich hinsichtlich der Störfallverordnung auf dem Laufenden zu halten und dies in der Planungsphase und der Zeitschiene für das Einrichtungshaus zu berücksichtigen. Hier stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ernst-Günther Tschirner
Regierungspräsidium Karlsruhe
Dienstszitz Heidelberg
Waldhofer Straße 100
69123 Heidelberg
Tel.: 06221/1375 - 206
Fax: 0721/93340283
Internet: www.rp-karlsruhe.de

Nicht jede E-Mail muss ausgedruckt werden!

Wer Papier spart, trägt zum Natur- und Klimaschutz bei.

Von: Tschirner, Ernst (RPK) [<mailto:Ernst.Tschirner@rpk.bwl.de>]
Gesendet: Mittwoch, 16. November 2016 15:22
An: Staub, Annette
Betreff: AW: Störfallbetrieb Henkel Teroson Heidelberg_geplantes Einrichtungshaus

Sehr geehrte Frau Staub,

gegen das geplante Einrichtungshaus bestehen seitens des Regierungspräsidiums Karlsruhe keine Bedenken bzw. Einwände.

Hinsichtlich des Bebauungsplanes empfehle ich Ihnen neben den anderen Gesetzen, die hier aufgeführt sind, auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (ggfs auch die 12. BImSchV – Störfallverordnung) aufzuführen. Damit innerhalb der EU Wohngebiete sowie Wohnanlagen, öffentlich genutzte Gebäude, usw. besser vor den Folgen schwerer Unfälle (Störfälle) geschützt werden können, sind in der Richtlinie des Rates 96/82/EG vom 09.12.1996 (Seveso-II-Richtlinie) zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen besondere Regelungen zur „Überwachung der Ansiedlung“ vorgesehen. Der Artikel 12 Absatz 1 enthält Pflichten zur Überwachung der Ansiedlung neuer und Änderung bestehender unter die Seveso-II-Richtlinie fallende Betriebe, sowie bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe mit dem Ziel, dass langfristig angemessene Abstände zwischen diesen Betrieben einerseits und Wohngebieten bzw. -anlagen, öffentlich genutzten Gebäuden (wie z. B. Einkaufs-, Gartencenter, etc.) gewahrt bleiben.

§ 50 BImSchG dient der Umsetzung der Anforderungen der Seveso-II-Richtlinie in deutsches Recht. Nach der Rechtsprechung ist das Abstandsgebot des § 50 BImSchG über den Wortlaut hinaus nicht nur bei Planungen, sondern auch bei Genehmigungsentscheidungen zu beachten. Nach dieser Vorschrift sind Flächen einander so zuzuordnen, dass Auswirkungen u.a. von Unfällen in Störfallbetrieben^[1] auf schutzwürdige Gebiet, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, so weit wie möglich vermieden werden. Die Überwachung neuer Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe ist nach Auffassung des EuGH namentlich dann durchzuführen, „wenn sie das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können“. Eine erstmalige Schaffung einer störfallrechtlichen Gemengelage ist danach unzulässig.

Die Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (s. Internet) hat hierzu einen Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen

nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung — Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18) veröffentlicht.

Diese Stellungnahme ist vorbehaltlich, da die Störfallverordnung und der § 50 BImSchG zurzeit überarbeitet werden bzw. die Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie in deutsches Recht erfolgt. Derzeit sind einige Konkretisierungen noch nicht endgültig verabschiedet. Dies betrifft insbesondere die zu ermittelnden Sicherheitsabstände, bei dem es noch zu Änderungen im Gegensatz zu der derzeitigen Auslegung kommen kann. U. U. kann es hier zu Verschärfungen kommen, die sich auch auf einen einzuhaltenden Sicherheitsabstand der Fa. Henkel verschärfend auswirkt, trotz des von uns derzeit als gering eingestuften Gefahrenpotentials.

Weiterhin ist vorgesehen, dass grundsätzlich bei allen Genehmigungsverfahren, also auch bei Genehmigungsverfahren nach Baurecht, im Umfeld von Störfallbetrieben (Konsultationsabstand) ein separates

Störfallgenehmigungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung (ohne Erörterungstermin) durchzuführen sein wird.

Der Beschluss der Bundesregierung und die Zustimmung des Bundestages liegen meinem Kenntnisstand nach bereits vor.

Die Zustimmung des Bundesrates fehlt noch, eventuell wird es auch wieder an den Umweltausschuss zurückgereicht. Im ersten Halbjahr 2017 ist mit dem Inkrafttreten zu rechnen.

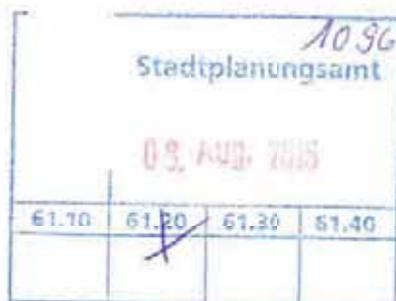
Mit freundlichen Grüßen

Ernst-Günther Tschirner
Regierungspräsidium Karlsruhe
Dienstsz Heidelberg
Waldhofer Straße 100
69123 Heidelberg
Tel.: 06221/1375 - 206
Fax: 0721/93340283
Internet: www.rp-karlsruhe.de

Nicht jede E-Mail muss ausgedruckt werden!

Wer Papier spart, trägt zum Natur- und Klimaschutz bei.

^[1] im Sinne des Artikel 3 Abs. 5 der Richtlinie 96/82/EG



61 Amtsleitung

Stellungnahme zum Bebauungsplan Einrichtungshaus Bahnstadt

1. Textliche Festsetzung II. b 2, 2. Absatz: Werbeanlagen:

Dort heißt es: „Freistehende Werbeanlage ... bis zu einer max. Höhe von 10 m sind unzulässig.“

Was ist damit gemeint? Sollen freistehende Werbeanlagen generell unzulässig sein oder bis maximal 10 m zulässig oder ab 10 m zulässig? Gemeint ist wohl, dass der Corporate Design-Stuhl zulässig sein soll mit einer Höhe von max. 10 m. Deswegen sollte man die Sätze trennen: *Das Corporate Design ist mit einer max. Höhe von 10 m auf der Fläche x zulässig. Sonstige freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.*

2. Aus der Begründung geht hervor, dass das Einrichtungshaus im Passivhausstandard zu errichten ist. Eine planerische oder textliche Festsetzung fehlt. Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans könnte der Passivhausstandard festgelegt werden. Vorteil wäre, dass dieser im Baugenehmigungsverfahren beauftragt und im Falle eines Verstoßes mit Verwaltungszwang gefordert werden könnte. Anderenfalls ist die Stadt auf das Vertragsrecht beschränkt.
3. Aus der Begründung geht hervor, dass eine Dachbegrünung gewünscht ist. Eine entsprechende planerische oder textliche Festsetzung im Bebauungsplan konnten wir nicht finden. Insofern könnten wir die Durchsetzung eines Gründachs im Baugenehmigungsverfahren auch nicht verlangen (vgl. OBI-Baumarkt Rohrbach Süd).

Hornung

Abwasserzweckverband Heidelberg Tiergartenstraße 55 69121 Heidelberg

Stadtplanungsamt Heidelberg
Palais Graimberg
Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

1019
Stadtplanungsamt
21. Juli 2016

61.10	61.20	61.30	61.40

Büro: Tiergartenstraße 55
Zimmer: 126
Bearbeitet von: Jürgen Feurer
Telefon: 0 62 21 / 417 443
e-mail: juergen.feurer@azv-heidelberg.de
Telefax: 0 62 21 / 41 18 68
Unser Zeichen: 3/fe

Ihr Schreiben vom:
Ihr Zeichen:

Heidelberg, den 19. Juli 2016

Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Bahnstadt - Einrichtungshaus

- hier: 1. Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB i.V.m. § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB
2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben aufgeführten Anliegen nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Auf dem Flurstück 6614/12, 8015/1 sowie 8015/2 befindet sich öffentliche Kanalisation. Eine Planungsabstimmung ist frühzeitig vorzusehen. (Siehe Planauszug in der Anlage)
2. Dem Möbelhaus ist ein Gastronomiebetrieb angeschlossen.
Auszug aus der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg:
... Auf Grundstücken, auf denen Fette, in das Abwasser gelangen können, sind Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe einzubauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Dies ist bei der Planung von Gastronomischen Betrieben, Mensen, Verkaufskiosken, ... zu berücksichtigen.

Generell sind an der der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg, insbesondere die Grenzwerte nach § 5 Abs.2 einzuhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Feurer
Dipl.-Ing. (FH)
Abteilungsleiter, Abwasserüberwachung

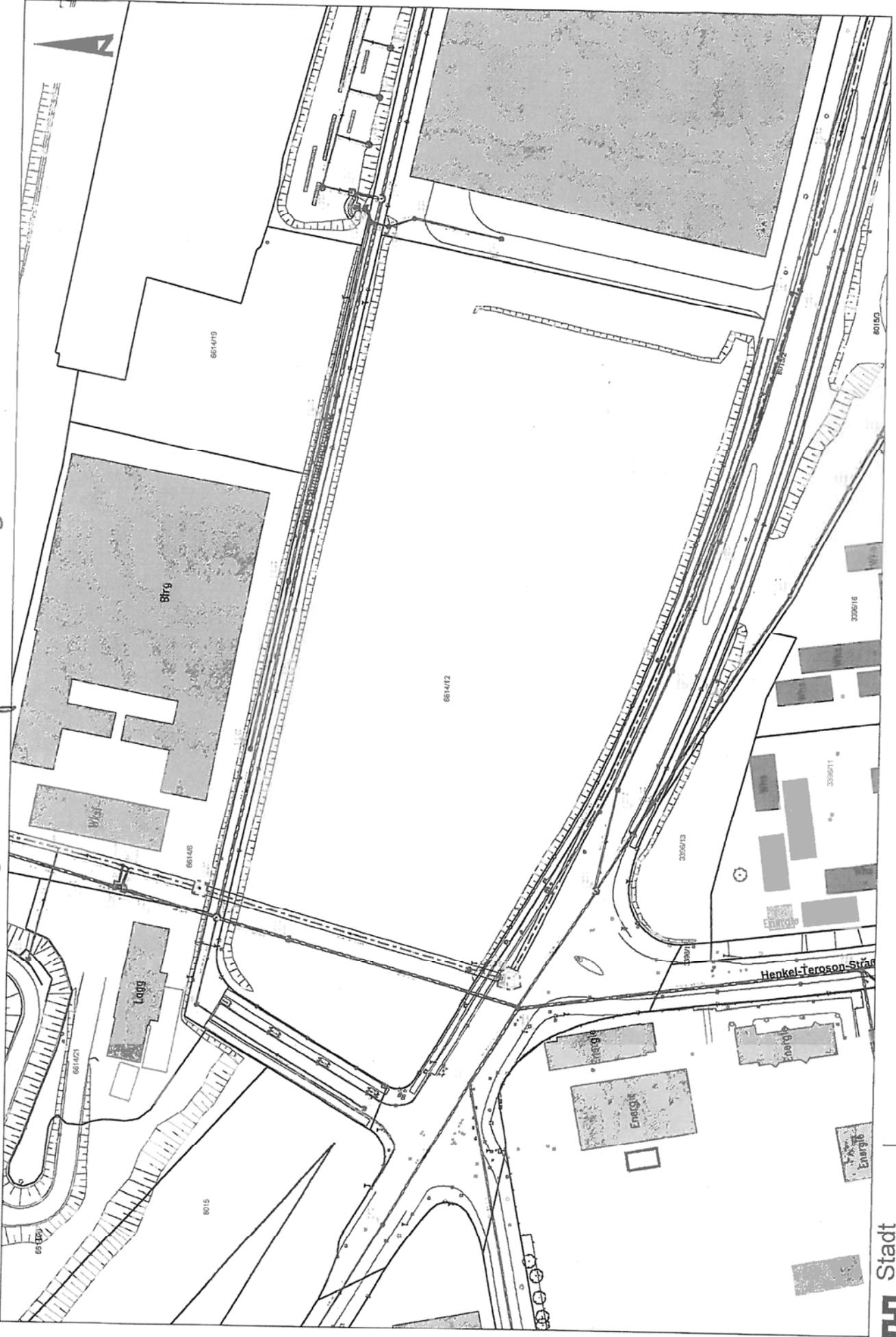
Telefon (0 62 21) 417-3
e-mail zentrale@azv-heidelberg.de
Internet www.azv-heidelberg.de
Steuer-Nr. 32082/02452
USt-IdNr. DE 812030019

Zertifiziert nach



Bankverbindung
Sparkasse Heidelberg
BIC / SWIFT-Code SOLADES1HDB
IBAN DE 2767 2500 2000 0000 0299

** Außer Planung Kanal-kataster Stadt HD*



A Bebauungsplan

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhabenträger, die Löwengrund Immobilien GmbH, hat mit Schreiben vom 13.01.2015 um Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebeten. Ziel des Vorhabens ist der Bau eines Einrichtungshauses, XXXLutz-Möbelhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 28.100 qm.

Das Bauvorhaben soll auf der Fläche F2 des Rahmenplanes Bahnstadt, westlich angrenzend zum bestehenden Baumarkt Bauhaus errichtet werden. Das Gelände liegt derzeit brach.

Das Vorhaben trägt zu einer Stärkung und Ausweitung der branchenspezifischen Versorgungsfunktion der Stadt Heidelberg im Bereich Möbel bei.

1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Einrichtungshaus“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung
- die Belange der Wirtschaft und die Schaffung von Arbeitsplätzen
- die Wiedernutzung einer sich abzeichnenden Gewerbebranche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- die Minimierung und Minderung der Belastungen der Umwelt
- die Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen
- die Sicherstellung einer angemessenen Gestaltung des Ortsbildes.

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den vorliegenden Geltungsbereich existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Für den nordwestlichen Bereich der Bahnstadt wurde im Jahr 2003 seitens des Gemeinderates die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnstadt – Fachmarktzentrum“ beschlossen. Für den Teilbereich des Baumarktes wurden bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Mit der Einleitung des hier vorliegenden Verfahrens wird der ca. 3,5 ha große Geltungsbereich aus dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes „Bahnstadt – Fachmarktzentrum“ herausgetrennt und nun als separates Verfahren weitergeführt.

1.4 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen das unbebaute Grundstück (F2 Rahmenplan Bahnstadt) westlich angrenzend an das bestehende Bauhaus in der Henkel-Teroson-Straße.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches zwischen der Henkel-Teroson-Straße und

dem ehemaligen Betriebswerk umfasst ca. 3,5 ha. Davon sind ca. 19.100 qm für das geplante Einrichtungshaus und die Stellplätze, Zufahrten und die Anlieferung und ca. 5.400 qm für Begrünungs- und Pflanzflächen vorgesehen. Der Rest entfällt auf verschiedene angrenzende, bereits bestehende Verkehrsflächen.

Umfasst werden die Grundstücke 6614/12 (Löwengrund Immobilien GmbH) und Teile der Grundstücke 8015/1 und 8015/2 (Verkehrsflächen).

2.0 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung werden im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP) und im Einheitlichen Regionalplan (Regionalplan 2014) Rhein-Neckar dargestellt.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg

Gemäß Ziffer 2.5.8 des LEP ist Heidelberg Oberzentrum und somit Standort großstädtischer Prägung für die Versorgung eines Verflechtungsbereichs von mehreren 100.000 Einwohnern. Heidelberg gehört zum grenzüberschreitenden Verdichtungsraum Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln. Weiterhin ist ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten bereit zu halten.

Entsprechend Ziel 3.3.7 LEP sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Entsprechend Ziel 3.3.7.1 LEP soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßbetriebe so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Zudem sollen entsprechend Ziel 3.3.7.2 Einzelhandelsgroßbetriebe vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

Die Stadt Heidelberg ist als Oberzentrum geeigneter Ansiedlungsstandort. Die Oberzentren haben die Funktion die gesamte Region zu versorgen, so dass sich aus dieser regionalen Versorgungsfunktion ein Verflechtungsraum ableiten lässt, der sich auf den grenzüberschreitenden Verdichtungsraum Rhein-Neckar bezieht. Innerhalb dieses Einzugsgebietsvorhabens werden mindestens 80 Prozent des Umsatzes generiert und damit auch deutlich, dass der Einzugsbereich des Vorhabens im zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.

Der Standort ist auch städtebaulich integriert. Er befindet sich innerhalb der im Regionalplan dargestellten Siedlungsfläche und ist als zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen.

Ferner sind folgende Ziele zu beachten:

Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen. Die Ansiedlungsfläche befindet sich in einem Bereich, der als Nachfolgenutzung großflächiger Bahnanlagen zu sehen ist