

# Heidelberg

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

**Rohrbach "Hospital"**

**Umweltbezogene Stellungnahme**



**Dr. Karl-Friedrich Raqué**    Gutleuthofweg 32/5    69118 Heidelberg

☎ 06221/ 808 140

📠 06221/ 7355979

✉ kf@raque-family.de

Stadtplanungsamt  
z.Hd. Herrn Ziegler/Frau Langer  
und  
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie  
Kornmarkt 1

69117 Heidelberg

Heideberg, 04.01.2018

## **Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten**

### **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Rohrbach - Hospital**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in den nachfolgenden Ausführungen beziehe ich mich auf die meiner Funktion obliegenden Aufgaben des Natur- und Artenschutzes. Grundlagen hierfür sind der Umweltbericht und die Überprüfung der artenschutzrechtlichen Situation des Büros Spang. Fischer. Natzschka vom November 2017. Die dortigen Ausführungen sind sehr solid und zeichnen sich durch präzise Angaben und Vorschläge aus, die ich in vollem Umfang unterstütze.

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans muss aus Sicht des Naturschutzes sein, Maßnahmen festzuschreiben, die den nachgewiesenen geschützten Arten weiterhin Lebensmöglichkeiten gewährleisten. Dies ist verbunden mit dem weitestgehend möglichen Erhalt des vorhandenen Baumbestandes bzw. seiner Ergänzung durch Neuanpflanzungen bei zu fallenden Bäumen. Desweiteren sind auch die an den Gebäuden vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der nachgewiesenen besonders geschützten Arten zu erhalten und bei Sanierungen im Rahmen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu ersetzen. Betroffen sind in erster Linie die Vogelarten Mauersegler, Haussperling und Turmfalke als Gebäudebrüter. Hierbei sollten, sofern die technischen Möglichkeiten gegeben sind, in die Mauern von Neubauten bzw. in zu sanierende Gebäudefronten Niststeine integriert werden für die stark im Rückgang begriffenen und auf der Vorwarnliste der Roten Liste Baden-Württembergs (Bauer et al. 2016) stehenden Mauersegler und Haussperlinge sowie für weitere höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten wie Hausrotschwanz oder Grauschnäpper.

Eine entsprechende Vorgehensweise ist auch für gebäudebewohnende Fledermausarten anzuwenden. Darüber hinaus wäre es wünschenswert, die nach dem Gutachten von Dipl.-Biol. Brigitte Heinz fledermausgeeigneten Dachstühle der Gebäude 3607, 3609 und 3613 diesen geschützten Säugetieren als mögliche künftige Wochenstuben zugänglich zu machen.

Begrüßenswert ist auch die Neuanpflanzung von 214 Bäumen. Hierbei bitte ich, die im Umweltbericht vorgeschlagene Auswahlliste der LUBW mit der KlimaArtenMatrix (KLAM) für Stadtbaumarten abzugleichen. Denn gerade die Auswirkungen der durch den Klimawandel hervorgerufenen Erwärmung auf die Bewohner im innerstädtischen Bereich ist aktueller denn je. Dies beweisen Messungen und Untersuchungen der Vegetation in verschiedenen Stadtteilen sowie die Fortschreibung des Stadtklimagutachtens für die Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2015.

Um dem seit den 1990er Jahren festgestellten dramatischen Rückgang der Insektenpopulationen und dem damit verbundenen Rückgang von Singvogelarten aufgrund von Nahrungsmangel auch bei diesem Bebauungsplan entgegen zu wirken, sollte die Anlage des geplanten extensiven Wiesenbereichs im Quartierspark durch Integration der biologisch weitestgehend toten Zierrasenfläche erweitert werden, um dadurch einen größeren, für Insekten lebensnotwendigen Blühhorizont zu erzielen. Die aufgrund der Bestäubung gebildeten Samen dienen wiederum vielen Vogelarten als Nahrung. Voraussetzung hierbei ist jedoch ein Mahdzeitpunkt erst nach dem Aussamen. Auch die vorgesehenen bis zu 80 % extensiv begrünten Dachflächen werden als Sekundärlebensräume und klimatische Ausgleichsflächen das umzugestaltende Bebauungsplangebiet auf.

Als notwendige Maßnahme erachte ich ebenfalls die vorgeschlagene Umweltbaubegleitung und das über einen Zeitraum von 5 Jahren durchzuführende Monitoring.

Abschließend ist zu bemerken, dass das Planungsgebiet bei Berücksichtigung und Umsetzung der von den Gutachtern vorgeschlagenen Maßnahmen trotz der späteren dichteren Bebauung gegenüber dem jetzigen Zustand durch die Erhöhung des Grünanteils und der entsiegelten Flächen sowohl klimatisch als auch ökologisch profitieren wird.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Karl-Friedrich Raqué

**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

Stadt Heidelberg  
Marktplatz 10  
69117 Heidelberg

Freiburg i. Br., 09.01.18  
Durchwahl (0761) 208-3045  
Name: Valentina Marker  
Aktenzeichen: 2511 // 17-11850

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

**A Allgemeine Angaben**

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Rohrbach-Hospital  
Stadt Heidelberg, Teilort Rohrbach,  
(TK 25: 6618 Heidelberg-Süd)**

Ihr Schreiben vom 24.11.2017

Anhörungsfrist 08.01.2018

**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**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen, Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie 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.

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, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **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

Valentina Marker

Amt für Umweltschutz,  
Gewerbeaufsicht und Energie

Heidelberg, den 27.12.2017  
31.5 Kr



Amt 61  
Frau Langer  
über Dez. IV

### Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Rohrbach - Hospital“

Sehr geehrte Frau Langer,

zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Hospital“ haben wir bereits mit Schreiben vom 21.08.2017 und 16.10.2017 Stellung bezogen. In unseren Stellungnahmen waren, neben Boden/Altlasten, Stadtklima und Natur- und Artenschutz, auch Belange der Regenwasserbewirtschaftung und der Dachbegrünung aufgegriffen worden. Weiterhin wurden Aussagen zur Erhaltung von Baumbeständen getroffen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die beiden oben genannten Schreiben.

Des Weiteren soll im Bebauungsplan folgender Text als Hinweis bzw. in der Begründung aufgenommen werden:

*In fast allen abgeteufte Sondierungen im Plangebiet wurde im Zuge von Erkundungsmaßnahmen eine Auffüllschicht angetroffen. In dieser Auffüllschicht wurden punktuell hohe Konzentrationen an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK, bis 517,3 mg/kg) in den untersuchten Mischproben ermittelt. Aufgrund der heutigen Nutzung besteht im Sinne der Altlastenbearbeitung derzeit kein weiterer Handlungsbedarf, da keine akute Gefährdung über die Wirkungspfade Boden/Mensch und Boden/Grundwasser besteht.*

*Anzumerken ist jedoch, dass bei den beabsichtigten Nutzungsänderungen die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu berücksichtigen sind. Bezüglich der PAK ist zusätzlich der Prüfwert für die PAK-Summe gemäß der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt und Verkehr und des Sozialministeriums über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen vom 16. September 1993 in der Fassung vom 1. März 1998 zu berücksichtigen.*

*Bei Entsiegelungen muss gegebenenfalls in den Bereichen mit hohen PAK-Belastungen ein Bodenaustausch durchgeführt werden. Nach dem jetzigen Kenntnisstand wird die gesamte Fläche des US-Hospital unter der Rubrik "Entsorgungsrelevanz" im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub aus dem Bereich der Auffüllschicht ist nur eingeschränkt verwertbar.*

In der Begründung zum Bebauungsplan sollen folgende Punkte gestrichen/geändert/ergänzt werden:

- Der Punkt 4.4 soll - wie bereits besprochen - ersatzlos gestrichen werden. Dies gilt auch für alle Verweise auf diesen Umweltplan im weiteren Text.
- Unter Punkt 4.6.1 ist die Überschrift wie folgt zu ändern: *Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg (Fortschreibung des Gutachtens von 1996) von GEO-NET-Umweltconsulting-GmbH und ÖKOPLANA, 2015*
- In Punkt 4.6.1, 2. Absatz, vorletzter Satz soll das Wort „Hauptstromrichtung“ durch das Wort „Windgeschwindigkeit“ ersetzt werden.
- Der 2. Absatz von Punkt 4.6.2 *KLIMOPASS-Projekt zur klimawandelgerechten Entwicklung von Konversionsflächen* soll wie folgt geändert werden:  
*Im Abschlussbericht wird folgendes festgehalten: Die Ergebnisse der mikroskaligen Modellierung zeigen eine Verbesserung der bioklimatischen Situation des Geländes US-Hospital im Vergleich des Rahmenplans mit der Ausgangssituation Rahmen-dessen-Konversion.*

Trotz der dichteren Bebauung ist eine deutliche Senkung der thermischen Belastung durch die Entsiegelung der unbebauten Bereiche und die Erhöhung des Vegetationsanteils Grünvolumens zu verzeichnen. Die Veränderung bezieht sich hauptsächlich auf die thermische Situation am Tag. Die großflächigen Parkplätze, die einer Aufheizung ausgesetzt sind, verschwinden zu Gunsten der werden ersetzt durch eine Parkanlage, grüne Innenhöfe und Bäume entlang teilversiegelter Wege. Die Erhöhung des Grünvolumens trägt durch Frischluftbildung und Verschattung zu einer Minderung der sommerlichen Hitzebelastung bei. die wichtigsten Regeln wichtige Aspekte einer klimawandelgerechten Bebauung be folgt, nämlich die und Verschattung. Die stärkste kühlende Wirkung ist den Bäumen zuzuschreiben. Weitere Verbesserungen der bioklimatischen Situation könnten durch die Errichtung von mit die Verdunstungskühlung von Wasserfontänen auf den Freiflächen erreicht werden, die durch da diese eine effektive Maßnahme darstellen, um lokal den Hitzestress zu senken.

- Die Ausführungen zu Punkt 6.3 Niederschlagswasserkonzept sollen wie folgt geändert werden:  
*Nach der aktuellen Gesetzgebungslage (Wasserhaushaltsgesetz 12.06.2015, Kapitel 3, Abschnitt 2, § 5 vom 31.07.2009, Kapitel 3, Abschnitt 2, § 55, Abs. 2) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden. Da der überwiegende Teil des anfallenden Regenwassers im Planungsgebiet über Gründächer zurückgehalten werden soll, ist eine Maximierung der Versickerung nur in den Bereichen sinnvoll, wo optimale Voraussetzungen gegeben sind (Gesamtbilanz des Gebietes). Bei den vorliegenden kf-Werten kann eine Versickerung von Regenwasser in mehreren Bereichen bei baulicher Überbrückung oder Austausch der Schichten 1 und 2 in die untere Bodenschicht erfolgen. Ein Großteil des anfallenden Regenwassers soll weiterhin über Tiefgaragen-Gründächer (Aufbaustärke auf den Tiefgaragen 80–100 cm) versickert werden. Die Restwassermengen der Dachentwässerungen im Planungsgebiet könnten, mit Ausnahme weniger Gebäude, über unterirdische Rigolensysteme unter den Belagsflächen sowie über oberirdische Versickerungsmulden in Grünanlagen erfolgen. In dem Plangebiet soll das Niederschlagswasser aus einem Großteil der bestehenden Gebäude über oberirdische Mulden bzw. Mulden-Rigolen-Elemente zur Versickerung gebracht werden. Da sämtliche Neubauten als Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet werden sollen, reduziert dies den Regenwasserabfluss deutlich. Hier kann die Versickerung sowohl über Mulden, Mulden-Rigolen-Elemente als auch über unterirdische Rigolen erfolgen. Das Niederschlagswasser aus den begrüntem Tiefgaragen-Dächern kann ebenfalls über Rigolen erfolgen. Die ermittelten Bodenkennwerte erfordern für die Versickerung von Niederschlagswasser einen Austausch der bindigen Bodenschichten gegen ein definiertes Filtersubstrat. Weiterhin ist im Park ein kleiner See geplant, der zur Einleitung von Regenwasser (Retentionsfläche) der umliegenden Gebäude und zur Regenwasserrückhaltung genutzt werden könnte.*
- In Punkt 8.1.9 Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1, Nr. 16 BauGB) soll der 3. Spiegel punkt wie folgt geändert werden:  
*Undurchsichtige Dachflächen der Flachdächer sowie flachgeneigte mit einem Neigungswinkel bis zu 5 Grad über Gebäuden mit mehr als 10 qm Grundfläche sind flächendeckend mindestens zu 80 % zu bepflanzen. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke größer 10 Zentimeter aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.*
- Punkt 8.3.3 Energie soll wie folgt neu gefasst werden:  
*In Bezug auf die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden, welches am 30.07.2011 in Kraft getreten ist, und der vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 20.05.2010 beschlossenen Energiekonzeption 2010 sowie der vom Gemeinderat am 05.06.2014 beschlossenen Prozess zum Masterplan 100 % Klimaschutz und der am 23.06.2016 beschlossenen Energiekonzeption-Konversionsflächen wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten:  
Die Wärmeversorgung erfolgt vorrangig durch Fernwärme. Das Plangebiet gehört zum Anschlussbereich der Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg (Fernwärmesatzung, zuletzt geändert durch Gemeinderatsbeschluss vom 10.12.2015, Heidelberger Stadtblatt vom 23.12.2015). Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang. Neubauten sind gem. Gemeinderatsbeschluss zur Energie-Konzeption-Konversionsflächen grundsätzlich in Passivhausbauweise zu errichten und Dachflächen grundsätzlich für den Einsatz von Solaranlagen zu nutzen oder Dritten für mindestens 25 Jahre zur Verfügung zu stellen.  
Für Gebäude mit gewerblicher Nutzung sind für die Bereiche Stromeffizienz und sommerlicher Wärmeschutz/Kühlung Konzepte zur rationellen Energienutzung und Umsetzungsstrategien*

zu entwickeln und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.

Die Stadt Heidelberg (Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie) stellt eine kostenlose Energieberatung zur Verfügung.

Für eine zivile Nachnutzung der Bestandsgebäude sind je nach vorgesehener Nutzungsdauer entsprechende Sanierungskonzepte für den Zeitraum bis 2050 im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu definieren und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie der Stadt Heidelberg abzustimmen.

- Unter Punkt 8.3.7 *Konfliktvermeidende Maßnahmen* soll ein neuer Unterpunkt mit folgendem Inhalt aufgenommen werden:

**8.3.8 Artenschutz**

Für die Verluste von Nistplätzen durch Baumfällungen und Abriss von Gebäuden müssen vor Baubeginn neue Nistkästen für Vögel und Ersatzquartiere für Fledermäuse im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgebracht werden. An Gebäuden sind vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten zu erhalten und bei Sanierungen fachgerecht zu ersetzen. In die Mauern und Fassaden von Neubauten und Bestandsgebäuden sollte der Einbau von Niststeinen und Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorgesehen werden.

- Im Anschluss daran sollte mit der Nummer 8.4 fortgefahren werden.

Im Umweltbericht soll der folgende Punkt geändert werden:

- In Punkt 8.1.2 *Schutzgut Wasser* soll der 2. Absatz wie folgt geändert werden:  
*In Bereichen, in denen Versickerungsanlagen errichtet werden sollen, sollten gemäß dem Nach-dem Fachgutachter (CDM SMITH CONSULT GMBH 2016) sollten die ersten beiden Bodenschichten, also die Auffüllungen und gering bis sehr gering durchlässigen Schluffe durch wasserdurchlässigeres Material ausgetauscht oder durch bauliche Maßnahmen überbrückt werden. Sind unterhalb der Versickerungsanlagen Böden mit hohem Feinkornanteil vorhanden, sind diese ebenfalls auszutauschen. Hier hat sich der Einsatz von Retentionsbodenfiltermaterial bewährt.*

Abschließend noch eine Anmerkung zum schalltechnischen Gutachten Nr. 855-10 der WSW&Partner vom 08.11.2017:

Unter der Voraussetzung, dass die vom Gutachter vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen baulicher, technischer und/oder organisatorischer Art umgesetzt werden, bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Eine abschließende Beurteilung ist erst auf Ebene der Vorhabenplanung möglich - eine detaillierte Bearbeitung kann erst im weiteren Planungsverfahren erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Lachenicht