

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
Stadtplanungsamt
Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

Freiburg i. Br., 28.03.19
Durchwahl (0761) 208-3045
Name: Valentina Marker
Aktenzeichen: 2511 // 19-02669

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Südstadt - MTV Sickingenplatz - / MTV-West", Stadt Heidelberg,(TK 25: 6618 Heidelberg-Süd)
Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Ihr Schreiben Az. 61.23 vom 14.03.2019

Anhörungsfrist 12.04.2019

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

Die im Folgenden erneut aufgeführten geotechnischen Hinweise und Anmerkungen der LGRB-Stellungnahme vom 13.11.2014 (LGRB-Az. 2511 // 14-09553) umfassen das Plangebiet und sind weiterhin gültig:

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

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 lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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.

Südlich des Plangebietes verläuft eine von Rohrbach kommende Fahne mit CKW-Belastungen des Grundwassers, die saniert wird. Ob der südlichste Teil des Plangebietes noch von der Fahne randlich betroffen ist, ist nicht bekannt.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

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.

Valentina Marker



[NABU Gruppe Heidelberg](#) · Schröderstraße 24 · 69120 Heidelberg

An die Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

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

Ihnen schreibt:

Armin Konrad

Heidelberg, den 3. April 2019

**Stellungnahme des Naturschutzbund Deutschland e.V.
(NABU) Gruppe Heidelberg
zum Vorentwurf des Bebauungsplans Südstadt
„Mark-Twain-Village – Sickingenplatz /
Mark-Twain-Village – West“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der NABU Heidelberg begrüßt die Form, in der die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) umgesetzt wurde und wird.

Wir möchten zu einigen Aspekten des vorliegenden Entwurfs im Folgenden Stellung nehmen.

Vorgabe der Stadt und des Gemeinderates an die beauftragten Planungsbüros war, nach den Informationen beim Erörterungstermin zum B-Plan Vorentwurf am 25.03.2019, der Auftrag, die Planung so zu gestalten, dass dabei ein wichtiger Beitrag zu einem verbesserten Wohnungsangebot, d.h. mit der Schaffung zusätzlicher Wohnungen erreicht wird. Dies bedeutet einer Verdichtung der Bebauung und teilweise auch eine erhöhte Stockwerkszahl. Diese Vorgabe schränkt viele Möglichkeiten zur Förderung z.B. der bioklimatischen Situation und der Berücksichtigung von Aspekten des Umwelt- und Naturschutzes ein.

1. Bioklimatische Aspekte

Der Umweltbericht des B-Plan-Vorentwurfs (Begründung Teil 2, nachfolgend abgekürzt: BT2U) verweist auf S.15 auf:

„2.8.5 Stadtklimagutachten Heidelberg 2015

Das aus dem Jahr 1995 stammende Klimagutachten der Stadt Heidelberg wurde 2015 (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, ÖKOPLANA) fortgeschrieben.

Die heterogene Relief- und Flächennutzungsstruktur im Stadtgebiet von Heidelberg führt zu kleinräumig stark variierenden stadtklimatischen Verhältnissen. Die bioklimatisch / lufthygienische Situation der Stadt Heidelberg wird wesentlich durch regionale und lokale Luftzirkulationen wie beispielsweise Hang- und Talwinde, durch flurwindartige Luftaustauschbewegungen zwischen Freiräumen und Bebauung mitbestimmt. Zu den übergeordneten Luftaustausch-bereichen gehört der in der Südstadt gelegene Bergfriedhof. Die Kaltluft kann weiter über die Kleingartenanlagen des „Kirchheimer Lochs“ in westliche Richtung ausströmen. Wie die anderen übergeordneten Luftaustauschbereiche ist ein Erhalt dieser bioklimatischen Strukturen anzustreben.

*Die Teilbereiche MTV-West und MTV-Sickingenplatz gehören zum Wirkungsraum 4 des Stadtteils Südstadt. Sie liegen außerhalb von Wirkungsbereichen der lokal entstehenden Strömungssysteme. Die bebauten Flächen MTV-West und MTV-Sickingenplatz werden als eine weniger günstige bioklimatische Situation beschrieben. Die Frischluft aus den östlichen Hangbereichen erreicht diesen Wirkungsraum nicht mehr. In den Planungshinweisen wird darauf verwiesen, dass die **Grünfläche am Sickingenplatz von hoher bioklimatischer Bedeutung** ist. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber der Nutzungsintensivierung. Empfohlen wird, den Luftaustausch mit der Umgebung zu erhalten, bei Eingriffen die Baukörperstellung zu beachten sowie die Bauhöhen möglichst gering zu halten.“*

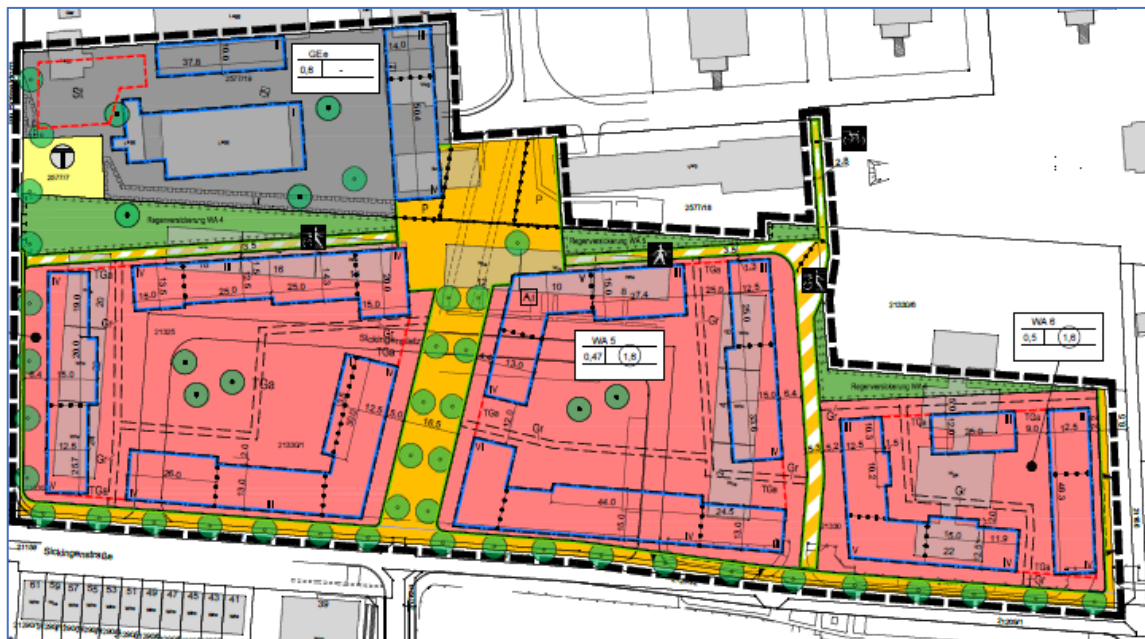
Der B-Plan-Vorentwurf berücksichtigt diese Hinweise zur ungünstigen Frischluftversorgung der Bebauungsplangebiete und zur hohen bioklimatischen Bedeutung der Grünfläche am Sickingenplatz nicht, sondern trägt im Gegenteil durch zusätzliche Verdichtung, teilweiser Gebäudeaufstockung, und durch teilweise Überbauung vorhandener Grünflächen am

Sickingenplatz zur weiteren Verschlechterung der bereits ungünstigen bioklimatischen Situation bei.



2.

Grünanlage am Sickingenplatz Bestand 2018,
linker Rand: Im Bosseldorn, unten Sickingenstraße, Quelle: Google Maps 2019



Geplante Bebauung am Sickingenplatz, blau: Gebäudeumrisse, Wohnbebauung rot und eingeschränktes Gewerbegebiet grau unterlegt. Die meisten Freiflächen werden mit Tiefgaragen unterbaut.

Quelle: 1_1_Bebauungsplan_VE_14032019.pdf



3D-Modell Bebauungsplan MTV-Sickingenplatz
Foto: A. Konrad beim Erörterungstermin am 23.03.2019

2. Baumfällungen und Ersatzpflanzungen

Im Artenschutzplan 2012 wird nach BT2U auf Seite 17 auf die Bedeutung des Baumbestandes hingewiesen:

„Durch die weitgehende Integration des vorhandenen Baumbestandes in die Neuordnung des Gebietes und die zusätzlichen Baum- und Gehölzpflanzungen werden Habitatstrukturen für die Arten des urbanen Siedlungsbereiches erhalten bzw. neu geschaffen...“

Auch Brigitte Heinz weist in Ihrem Fachgutachten zum Fledermausvorkommen (2014) auf die Bedeutung des bestehenden Baumbestandes an der Rheinstraße hin (BT2U Seite 30):

„...Aufgrund der hohen Anzahl an jagenden Zwergfledermäusen ist von einer Wochenstube in der näheren Umgebung des Plangebietes auszugehen (HEINZ 2014). Die Untersuchungen ergaben zudem, dass insbesondere der breite Grüngürtel entlang der Rheinstraße eine wichtige Grünschneise und Ost-West-Verbindungsline ist (Park der Kommandantenvilla – Grünflächen und Baumbestände nördlich und südlich der Rheinstraße – Gehölzstreifen entlang der westlichen Grenze). Hier konnte eine größere Zahl von Transferflügen beobachtet werden (durchfliegende, nicht jagende Tiere). Der Bereich dient nicht nur als Jagdgebiet, sondern auch als Flugstraße ins „Kirchheimer Loch“. Die Baumbestände sind in diesem Grüngürtel damit nicht nur wichtige Elemente und

„Nahrungslieferanten“ innerhalb des Jagdgebietes, sondern auch Leitlinien, die den Fledermäusen bei ihren Transferflügen zwischen Quartier und Jagdgebiet zur Orientierung dienen.“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen 98 Bestandsbäume (14 im Teilbereich MTV-West und 84 im Teilbereich MTV-Sickingenplatz). Von diesen 98 Bäumen sollen nur 9 Bäume erhalten bleiben (0 im Teilbereich MTV-West und 9 im Teilbereich MTV-Sickingenplatz). Von einer „weitgehenden Integration des vorhandenen Baumbestandes in die Neuordnung des Gebietes“ kann also nicht wirklich gesprochen werden.

Besonders positiv vermerkt sei an dieser Stelle aber auch die, gegenüber ursprünglichen Planungen im Vorentwurf vorgesehene Erhaltung der alten Eiche durch eine Verlagerung des zu bauenden Polizei Quartiers nach Osten! Dieser Baum ist gewissermaßen ein identitätsstiftender Charakterbaum des Quartiers.

Es ist geplant, die zu fällenden Bäume durch Baumneupflanzungen zu ersetzen, doch können neugepflanzte Bäume auf viele Jahre hinaus, wegen ihres wesentlich geringeren Kronen- und Laubvolumens, nicht die bioklimatischen Funktionen und Lebensraumfunktionen größer alter Bestandsbäume ersetzen.

Hier wäre ein Ausgleich durch zusätzliche Baum- und Heckenpflanzungen zu präzisieren.

Bei der Auswahl der Gehölze für Neupflanzungen empfehlen wir das Augenmerk auch auf ihre Eignung zur Förderung von Wildbienen u.a. Insekten zu richten

Paul Westrich, führender Wildbienenexperte in Deutschland, empfiehlt:

„Gehölze

... Gute Nahrungsquellen sind z. B.

- Weißdorn (Crataegus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Süßkirsche (Prunus avium)
- Japanische Zierkirschen, ungefüllt (Prunus subhirtella, Prunus serratula)
- Kirschpflaume (Prunus cerasifera 'nigra')
- Wildrosen (Rosa)
- Berberitze (Berberis vulgaris)
- Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)

- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Weiden (*Salix*), vor allem Sal-Weide (*Salix caprea*)“

Quelle: https://www.wildbienen.info/artenschutz/nahrungsangebot_01.php

Vor allem männlichen Salweiden (*Salix caprea*) bieten mit ihren pollenreichen Kätzchenblüten schon früh im Jahr ein wichtiges Nahrungsangebot für Wild- und Honigbienen und ihr Laub ist wichtige Nahrung für viele Schmetterlingsarten. Zudem kann sie in der Form der Hängeweide (*Salix caprea* 'Pendula') auch dort gepflanzt werden, wo für größere Bäume kein Platz ist.

3. Verbindlichkeit der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen

Der NABU Heidelberg begrüßt, dass im Vorfeld der Bebauungsplanentwicklung detaillierte artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und dokumentiert wurden

- Bio-ökologisches Gutachten für die Konversionsfläche „Mark-Twain-Village und Campbell-Barracks“ in Heidelberg (BIOPLAN 2014)
- Fledermausuntersuchungen auf den Konversionsflächen Campbell-Barracks und Mark-Twain Village (Brigitte Heinz 2014 und 2017)

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen flossen in einen Maßnahmenkatalog zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen ein, die vom NABU Heidelberg ausdrücklich unterstützt werden (BT2U ab Seite 54). Im Besonderen gilt dies für die vorgeschlagen Maßnahmen zum Schutz und Bruthabitatersatz für Gebäudebrüter (Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz) und für Fledermäuse.

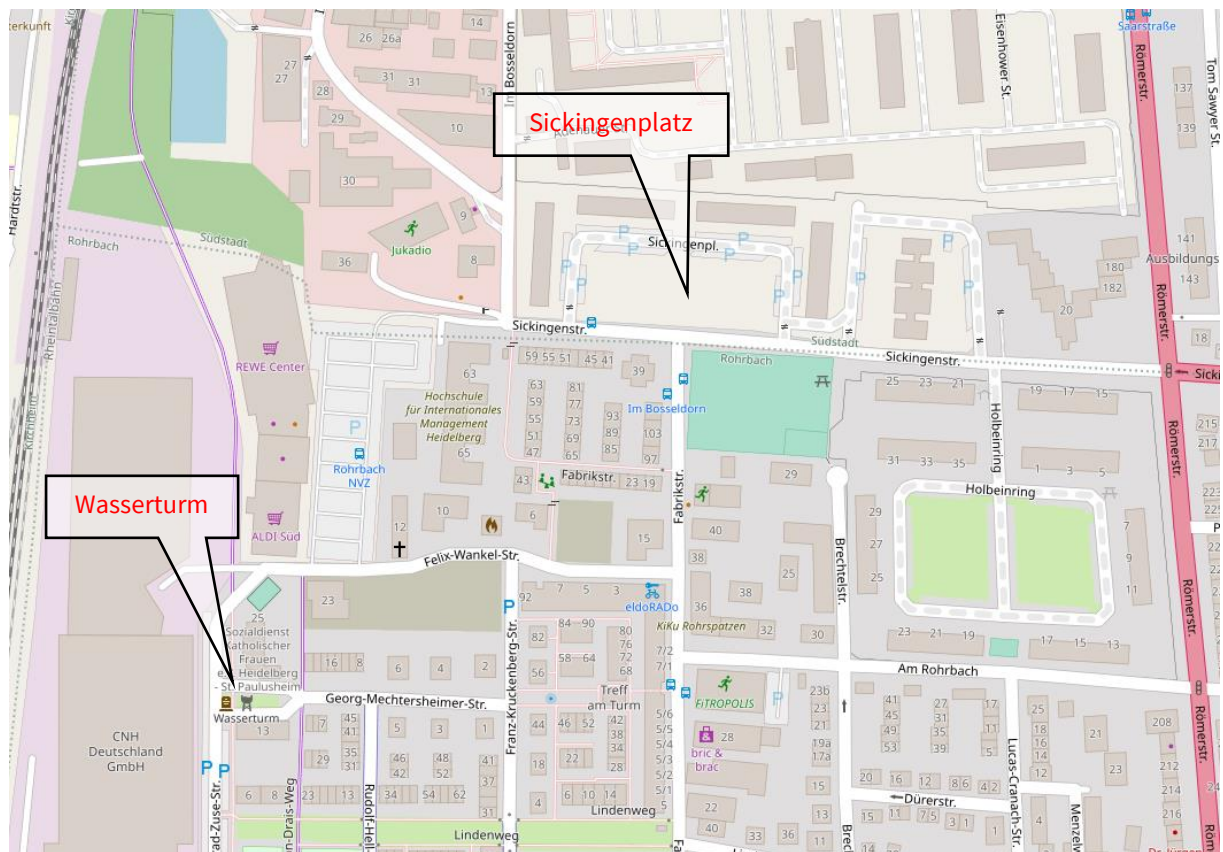
Allerdings besitzen die vorgesehenen Maßnahmen keinen Festsetzungscharakter. Ihre Umsetzung sollte im endgültigen Bebauungsplan konkretisiert und präzisiert werden. Unklar ist, wie die angestrebte „naturnahe Gestaltung der Grünanlagen und Grünstreifen“ aussehen soll. Wir hoffen, dass hier neben den beispielbaren artenarmen Rasenflächen auch blütenreiche Bereiche entstehen werden.

Auf Seite 45 des BT2U steht: „...Die empfohlenen baulichen Maßnahmen werden teilweise als Festsetzungen (Neupflanzungen) in den Bebauungsplan aufgenommen. Die anderen Maßnahmen setzen eine hohe Mitwirkungsbereitschaft der Bauherren voraus und werden nach Möglichkeit in die Baugenehmigungen als Hinweise aufgenommen...“.

Es sollte unbedingt das Ziel sein, dass die empfohlene Maßnahmen Teil von verbindlichen Vereinbarungen mit den Bauherren und der Erteilung von Baugenehmigungen werden. All diese Maßnahmen sind sachlich wohl begründet und nachvollziehbar. Wenn schon bei der Planung die Priorität auf möglichst viel Wohnraum zu Lasten vieler Bestandsbäume, einer möglichen Verbesserung der bioklimatischen Bedingungen und einer möglichen ökologisch optimaleren Gestaltung des Planungsgebietes ging, sollte bei der Umsetzung unter diesen Prämissen das Sinnvolle und Machbare unbedingt realisiert werden.

4. Zusätzlicher Vorschlag zur Turmfalkenförderung:

2014 konnte von BIOPLAN noch zwei Brutpaare des Turmfalken in den Campbell-Barracks nachgewiesen werden. Ob diese Brutstandorte, d.h. die entsprechenden Gebäude heute noch existieren oder ob bei ihrem Umbau, Renovierung, Abriss Ersatz geschaffen wurde, entzieht sich unserer Kenntnis. Als Ergänzung zu den Artenschutzmaßnahmen schlagen wir deshalb vor, am nahegelegenen Wasserturm (Quartier am Turm) eine Turmfalkennisthilfe anzubringen.



Mit freundlichen Grüßen

Armin Konrad
(NABU-Heidelberg, 1. Vorsitzender)

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

☎ 06221/ 808 140

📠 06221/ 7355979

✉ kf@raque-family.de

Stadtplanungsamt
z.Hd. Frau Claudia Langer
Kornmarkt 5

69117 Heidelberg

Heideberg, 09.04.2019

Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten

Bebauungsplan-Entwurf mit örtlichen Bauvorschriften Südstadt - MTV Sickingenplatz -/MTV-West

Sehr geehrte Damen und Herren,

in den nachfolgenden Ausführungen konzentriere ich mich auf die Belange des Natur- und Artenschutzes in der vorliegenden Begründung und den Umweltbericht nach § 9 Abs. 8 BauGB. Letzterer wurde von L.A.U.B. GmbH unter Berücksichtigung der von 2013 bis 2017 erhobenen Daten und Erkenntnisse verschiedener Gutachten erstellt und zeichnet sich durch präzise Angaben und Vorschläge aus, die ich in vollem Umfang befürworte.

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans muss hierbei sein, Maßnahmen festzuschreiben, die den nachgewiesenen besonders und streng geschützten Arten weiterhin Lebensmöglichkeiten gewährleisten. Dies ist verbunden mit dem Erhalt des vorhandenen Baumbestandes bzw. der Neuanpflanzung abgängiger oder aufgrund der Verkehrssicherungspflicht zu fällender Bäume.

Sehr zu begrüßen sind folgende in Kap. 8.3.5 der Begründung aufgeführten Maßnahmen zum Artenschutz, die im Bebauungsplan verbindlich festgeschrieben werden sollten: "An den Gebäuden sind vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten zu erhalten und bei Sanierung fachgerecht zu ersetzen. An dem vorhandenen Baumbestand sollten Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter angebracht werden. In den Mauern und Fassaden von Neubauten und Bestandsgebäuden sollte der Einbau von Niststeinen und Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorgesehen werden."

Hiervon betroffen sind in erster Linie Fledermausarten, Mauersegler, Grauschnäpper, Hausrotschwänze, Haussperlinge, Turmfalken und evtl. Mehlschwalben, die bisher jedoch noch nicht als Brutvögel an den vorhandenen Gebäuden auftraten. Gerade für den Grauschnäpper, der nach dem Gutachten von BIOPLAN (2014) auf der Fläche Mark-Twain-Village und

Campbell Baracks mit 22 Brutpaaren die größte Population auf Heidelberger Gemarkung aufwies, besteht hier besondere Verantwortung. Für die genannten Arten sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Positiv sind auch die in Kap. 6.7. der Begründung zu Grünflächen gemachten Angaben zu bewerten, besonders die Zusage des Erhalts der Grünkulisse im Teilbereich MTV-West und der Möglichkeit, hier Retentionsflächen unterzubringen. Hierbei wäre die Anlage von insek-
tennützlichen, blütenreichen Grünflächen anstelle ökologisch steriler Rasen wünschenswert.

Die in Kap. 8.1.12 der Begründung und Kap. 8.2.1 des Umweltberichtes vorgeschlagene Artenliste der Bäume bitte ich mit der KlimaArtenMatrix (KLAM) für Stadtbaumarten abzugleichen. Denn gerade die Auswirkungen der durch den Klimawandel hervorgerufenen Erwärmung im innerstädtischen Bereich auf die Bewohner 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.

Die Neuanpflanzung von mindestens 139 Bäumen als Ausgleich für die 89 nicht zu erhaltenden ist angemessen, da diese aufgrund ihres Wachstums erst nach Jahrzehnten ihre volle ökologische Aufgabe und Funktion erfüllen können.

Ebenfalls sind die in Kap. 11.2 zum Monitoring gemachten Aussagen zu unterstützen. Auch in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die einen negativen Wert aufweisen würde, konnte durch Integration des Überschusses aus dem Bebauungsplan Campbell Baracks ein positiver Wert von 5511,2 Ökopunkten erzielt werden.

Abschließend möchte ich noch auf die in Kap. 2.8.5 des Umweltberichtes aufgeführte Feststellung verweisen, die leider das Stadtklimagutachten Heidelberg 2015 missachtet. Nach diesem hat die Grünfläche am Sickingenplatz eine hohe bioklimatische Bedeutung und somit eine große Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Nutzungsintensivierung. Empfohlen wird deshalb, den Luftaustausch mit der Umgebung zu erhalten, bei Eingriffen die Baukörperstellung zu beachten sowie die Bauhöhen möglichst gering zu halten. Leider sind diese Anregungen bei der jetzigen Planung nicht berücksichtigt worden. Denn diese sieht eine zusätzliche Verdichtung der Baukörper sowie eine Erhöhung der Geschossflächen vor, die eine negative bioklimatische Auswirkung bedingen. Hier sind die Planer gefordert, ihren Vorschlag der Bebauung zu überdenken, um die genannten negativen Einflüsse zu vermeiden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Karl-Friedrich Raqué

An:

Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Südstadt –MTV Sickingenplatz - /MTV-
West**

1. Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB
2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Hier: Stellungnahme von Amt 63 zur Anhörung vom 14.03.2019

Bisherige Stellungnahme von Amt 63 zu den städtebaulichen Entwürfen vom
19.07.2018

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Langer,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben und die zugesandten Planunterlagen. Zu den Belangen des Baurechts, insbesondere im Hinblick auf einen möglichst eindeutigen rechtssicheren Verwaltungsvollzug nimmt das Amt für Baurecht und Denkmalschutz als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Wir beziehen uns auch auf unsere Stellungnahme vom 19.07.2018.

Planungsrechtliche Festsetzungen/Textliche Festsetzungen

Straßenverkehrsflächen:

Die öffentliche Straße vor dem WA 3 ist mit ca. 4,00 m Breite geplant. Zusätzlich sind Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche geplant. Dadurch wird die Straße sehr stark eingeeengt. Es ist darauf zu achten, dass trotz der Bäume die Zufahrt für die Feuerwehr mindestens 3,00 m im Lichten betragen muss. Dies scheint hier fraglich zu sein. Aufgrund der geplanten 9 Bäume entlang der nördlichen Gebäudeflucht könnte auch die Anleiterbarkeit für die Feuerwehr problematisch werden.

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen i.V. mit 1.1.1

In WA2, WA 4, WA 5 und WA 6 sind durch eine Knötchenlinie gem. § 16 BauNVO die Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen markiert. Es wird aus dem B-Plan nicht

ersichtlich welche unterschiedlichen Nutzungen vorgesehen sind. Offenbar sind dort überall Wohnnutzungen geplant. Die ist zu klären. Zur festgesetzten Art der baulichen Nutzung verweisen wir auf Punkt 1.1.11 (Schallschutz)

Maß der baulichen Nutzung i.V. mit 1.1.2

Die zulässige Gebäudehöhe wurde nur für WA 1 festgesetzt. Wir empfehlen die Gebäudehöhen insgesamt in allen Gebieten festzulegen. Insbesondere ist auch der Punkt zu den Staffelgeschossen zu konkretisieren: was versteht man unter einem Staffelgeschoss genau? Zu welchen Seiten und wieviel ist es einzurücken, wie hoch darf es sein. Wie hoch darf die Oberkante der Terrassenbrüstung sein. Im Genehmigungsverfahren können baurechtlich dazu keine Vorgaben gemacht werden.

Umgrenzung von Flächen für Garagen etc. i.V. mit 1.1.4

Aufgrund des enorm hohen Bedarfs an Abstellflächen für PKW-Stellplätze, Fahrräder und Kinderwagen sowie Abstellräumen, Wäschetrocknräumen, Müllabstellplätzen etc. sollten die unterirdischen Flächen größer bemessen werden.

Die Tiefgarage WA 1 sollte bis nach Westen zur Versickerungsfläche möglich sein

Die Tiefgarage WA 2 sollte bis zur Grundstücksgrenze Nord und west möglich sein.

Die Tiefgarage WA 3 sollte bis zur östlichen Grenze möglich sein.

Die Tiefgaragen WA 4, WA 5 und WA 6 sollten bis zu den öffentlichen Flächen, auf denen keine Bäume vorgesehen sind möglich sein.

Geh- Fahr- und Leitungsrechte i.V. mit 1.1.9:

Für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können nur dann Baulasten gefordert werden, wenn es sich um separate Grundstücke handelt, die für die Herstellung der Erschließung (Fahrwege für Stellplätze etc.) notwendig sind. Andere Geh- und Leitungsrechte über private Grundstücke über private Grundstücke für die Allgemeinheit, die baurechtlich nicht zwingend notwendig sind, können nicht über eine Baulast abgesichert werden. Die Absicherung kann über eine Grunddienstbarkeit erfolgen, die schon beim Verkauf eingetragen sein sollte. Es muss darauf hingewiesen werden, dass diese auch für den Rechtsnachfolger gilt. Außerdem könnte dies auch in einer sanierungsrechtlichen Genehmigung zusätzlich geregelt werden.

Außenlärm, Schalldämmung i.V. mit 1.1.11:

Nach dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten vom 07.01.2019 wird darauf hingewiesen, dass sich das schalltechnische Gutachten als auch das Schallschutzkonzept noch in der Bearbeitung befinden und sich noch Ergänzungen und Änderungen ergeben können. Die zulässigen Werte für Aufenthaltsräume, die zum Schlafen genutzt werden sollen, werden in allen als WA vorgesehenen Gebieten erheblich überschritten. Insbesondere im Bereich WA 1 und die nördlichen und östlichen Fassaden von WA 2, westlichen Fassaden von WA 3 sowie die westlichen Fassaden von WA 4, 5 und 6 sind sehr hohen Außenlärmpegeln (62-70 d(B) A ausgesetzt. Damit sind relativ große Bereiche aufgrund des hohen Außenlärmpegels nicht für Aufenthaltsräume, die zum Schlafen genutzt werden, geeignet. Für die Einhaltung der Mindestanforderungen nach DIN sind hohe bauliche Aufwendungen erforderlich. Es wurde nicht rechnerisch nachgewiesen, ob es überhaupt geeignete Schallschutzmaßnahmen gibt, um die nach TA-Lärm erforderlichen Werte, die ein gesundes Arbeiten, Wohnen, Schlafen garantieren, zu ermöglichen. Dazu werden nach konkrete Angaben benötigt. Dieser Punkt kann nicht nur auf die bauordnungsrechtliche Schiene im Baugenehmigungsverfahren verlagert werden, sondern

es muss im Bebauungsplan schon eindeutig ersichtlich nachvollziehbar Lösungsansätze geben. Wie eingangs erwähnt scheint das Schallgutachten nicht vollständig zu sein, daher ist eine abschließende baurechtliche Bewertung auch nicht möglich.

Es ist außerdem nicht nachvollziehbar, dass man ausgerechnet für das Gebiet mit den höchsten Außenlärmwerten ein Wohngebiet (WA 1) festsetzt. Im festgesetzten Gewerbegebiet sind die Außenlärmwerte wesentlich geringer. Es sollte geprüft werden, ob diese Fläche nicht getauscht werden könnten.

Aus unserer Sicht muss bereits in die Kaufverträge im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung explizit auf die erhöhten Aufwendungen zur Sicherung des Schallschutzes hingewiesen werden.

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen i.V. mit 1.1.12:

Aufgrund der Erfahrungen in anderen Plangebieten innerhalb der Konversionsflächen sollte vor Ausweisung von zu erhaltenden Bäumen nochmals geprüft werden, ob diese Bäume überhaupt noch existent sind. Die letzte Bestandserfassung fand im Juli 2017 statt und könnte somit nicht mehr aktuell sein.

Hiermit wiederholen wir den Punkt unter Straßenverkehrsflächen: Die öffentliche Straße vor dem WA 3 ist mit ca. 4,00 m Breite geplant. Zusätzlich sind Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche geplant. Dadurch wird die Straße sehr stark eingeengt. Es ist darauf zu achten, dass trotz der Bäume die Zufahrt für die Feuerwehr mindestens 3,00 m im Lichten betragen muss. Dies scheint hier fraglich zu sein. Aufgrund der geplanten 9 Bäume entlang der nördlichen Gebäudeflucht könnte auch die Anleiterbarkeit für die Feuerwehr problematisch werden.

Energie i.V. mit 1.3.4

Wir verweisen auf den Punkt 1.4.1.

1.4. Örtliche Bauvorschriften

Neubauten i.V. mit 1.4.1

Es fehlt ein Hinweis zur den Gestaltungsrichtlinien.

In Verbindung mit 1.3.4 Energie sollten hier zusätzliche Angaben zur zulässigen Anordnung von aufgeständerten Solaranlagen auf den Dachflächen gemacht werden, wie z.B. zur max. zulässige Höhe..

Werbeanlagen i.V. mit 1.4.5

Fahnen sollen auf Grundstücke ausnahmsweise zulässig sind.

Wir weisen darauf hin, dass insbesondere flatternde Fahnen Geräusche entwickeln können, die in Bezug auf das angrenzende Wohngebiet sehr störend sein können und somit nachbarschützenden Belange im WA berührt werden können.

Begründung:

8.3.6 Wohnungspolitisches Konzept:

Hier stellt sich die Frage auf welcher Rechtsgrundlage der Antragsteller öffentlich-rechtlich verpflichtet ist dieses wohnungspolitische Konzept umzusetzen.

8.3.9

Hinweis: Rechtschreibfehler: Leitungsschutzanweisungen und nicht Leistungsschutzanweisungen.

Umweltbericht

Punkt 10 – Empfehlung für grünordnerische Festsetzungen

Im Umweltbericht wird die Begrünung der fensterlosen süd- und westexponierten Fassaden empfohlen. Warum ist man dieser Empfehlung nicht gefolgt?

Erschließung – Bericht LK Argus

Im beiliegenden Bericht werden die Flächen dieses Bebauungsplans bzgl. des Parkraums nicht näher untersucht. Wir verweisen dazu auf die Punkte Straßenverkehrsflächen und Bäume unter 1.1.12

Weiterer Hinweis - Kinderspielplätze:

Auf den privaten Flächen sind zwar Kinderspielplätze nach LBO nachzuweisen, diese dienen aber nur der wohnnahen Spielmöglichkeit von Kleinkindern zwischen 1-6 Jahren. Für größere Kinder ab 6 Jahren ist nach der LBO/LBOAVO kein Spielplatz auf privater Fläche nachzuweisen, da im Plangebiet selbst Spielplätze auf öffentlichen Plätzen für größerer Kinder zur Verfügung zu stellen sind. Aus den Bebauungsplanunterlagen geht nicht hervor, an welchen Stellen öffentliche Kinderspielplätze geplant sind.

Mit freundlichen Grüßen

Amt für Baurecht und Denkmalschutz

i.A.

An
Amt 61
Frau Langer

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Südstadt – MTV Sickingenplatz - / MTV-West

Hier: Anmerkungen des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie

Sehr geehrte Frau Langer,

im Bebauungsplan MZV Sickingenplatz / MTV-West sind die folgenden Anmerkungen in die Dokumente „Textliche Festsetzungen“, „Begründung“, „Umweltbericht“ und „B-Plan“; zu integrieren:

Schwerpunkt Altlasten und Bodenschutz

Seitens des Bodenschutzes sind die folgenden Anmerkungen im B-Plan zu berücksichtigen:

Textliche Festsetzungen

Kapitel 1.1.8 Festsetzung zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im Bereich der ehemaligen Kiesgrube (Baufeld WA 6) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in zentralen Anlagen nicht möglich, da eine schadlose Versickerung nicht gewährleistet ist.

Anmerkung: Das gezielte Versickern im Bereich der Auffüllung kann zu erhöhten Auslaugungsprozessen führen und somit einen Schadstoffeintrag in das Grundwasser verursachen. Bereits im B-Planverfahren Südstadt „Campbell Barracks“ wurde darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in zentralen Anlagen im Bereich der ehemaligen Kiesgrube nicht möglich ist.

Kapitel 1.3.2 Bodenschutz (Hinweise)

Zu ergänzen: In den Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt.

Begründung

Kapitel 5.7.1 und 5.7.3

Die Kapitel 5.7.1 und 5.7.3 sind unter der Überschrift **Altlasten/ Auffüllungen** zusammenzufassen.

Der erste Absatz „Im Zuge des Besitzübergangs ... (siehe Kapitel 5.7.3)“ ist komplett zu streichen. Der Absatz ist überholt.

Im zweiten Absatz sollte der dritte Satz „Hier muss für zwei Kontaminationsverdachtflächen ...“ gestrichen werden. Der Satz ist überholt.

Im Absatz „Grubenverfüllungen weisen aufgrund ...“ ist der letzte Satz „Sie ist von abfallrechtlicher Bedeutung.“ zu streichen.

Im Absatz „Bei Entsiegelung muss gegebenenfalls ...“ ist der zweite Satz als separater Absatz wie folgt zu ändern:

„Bei den beabsichtigten Nutzungsänderungen sind die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten (*Anmerkung gilt für alle Auffüllungen auch für die ehemalige Kiesgrube*)“.

Im letzten Absatz ist der zweite Satz als separater Absatz wie folgt zu ergänzen:

„Der bei Maßnahmen anfallende Erdaushub aus den Teilbereichen MTV-West und Sickingenplatz ist aus dem Bereich der Auffüllschicht nur eingeschränkt verwertbar“. (*Anmerkung: dies betrifft auch die verfüllte Kiesgrube*).

Dies ist auch in den Hinweisen in Kapitel 8.3.3 mit aufzuführen.

Kapitel 12 Verzeichnis der Gutachten

Das Gutachten von Hagellauer + Scheurer, Geo- und abfalltechnisches Gutachten, Sickingenplatz-Bereich ehem. KiTa, 28.02.2015 ist mit aufzuführen.

In **Kapitel 8.3 Hinweise** ist folgender Absatz mit aufzuführen:

Im Bereich der verfüllten Kiesgrube befindet sich in der geplanten Verkehrsfläche eine Grundwassermessstelle. Diese Messstelle ist zu erhalten. Sollte diese Messstelle im Zuge der Baumaßnahmen wegfallen, so ist für diese in Absprache mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie ein Ersatz zu schaffen.

Kapitel 4.5 Umweltplan (*allgemeine Anmerkung*)

Nach unserer Auffassung sind hier die ersten beiden Absätze zu streichen, da diese überholt sind und zum Teil eine falsche Aussage treffen.

Anmerkungen zum Umweltbericht

Kapitel 4.1 Schutzgut Boden

Altlasten

Die Überschriften Altlasten und vorhandene Auffüllungen sind zu einer gemeinsamen Überschrift „**Altlasten/Auffüllungen**“ zusammenzuführen.

Der erste Absatz „Im Zuge des Besitzübergangs ... (siehe Absatz Vorhandene Auffüllungen)“ ist komplett zu streichen. Der Absatz ist überholt.

Im zweiten Absatz ist der letzte Satz „Hier muss für zwei Kontaminationsverdachtflächen ...“ gestrichen werden (*überholt*).

Bei dem Absatz „Grubenverfüllungen weisen aufgrund ...“ ist der letzte Satz „Sie ist von abfallrechtlicher Bedeutung.“ zu streichen.

Beim Absatz „Bei Entsiegelung muss gegebenenfalls ...“ ist der zweite Satz als separater Absatz wie folgt zu ändern:

„Bei den beabsichtigten Nutzungsänderungen sind die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten“ (*Anmerkung gilt für alle Auffüllungen auch für die ehemalige Kiesgrube*).

Bei dem Absatz „Nach dem jetzigen Kenntnisstand wird ...“ ist der zweite Satz wie folgt zu ergänzen und als separater Absatz aufzuführen:

„Der bei Maßnahmen anfallende Erdaushub aus den Teilbereichen MTV-West und Sickingenplatz ist aus dem Bereich der Auffüllschicht nur eingeschränkt verwertbar“. (*Anmerkung: dies betrifft auch die verfüllte Kiesgrube*).

Schwerpunkt: Natur- und Landschaftsschutz

Begründung

Kapitel 8.1.8 Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser – hier insbesondere die Angaben zur Dachbegrünung

Die für die Dachbegrünung vorgesehenen Dächer müssen mit geeignetem Substrataufbau gemäß Heidelberger Handlungsleitfaden ausgestattet werden. Die Substratmächtigkeit sollte dabei > 10 cm sein. Für die Begrünung müssen die im Handlungsleitfaden empfohlenen Arten verwendet werden. Gemäß den Vorgaben sind 15 Arten aus Liste 1 und 20 Arten aus Liste 2 zur Wahrung der biologischen Vielfalt auszuwählen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Eine Dezimierung der Dachbegrünungsflächen ist in Ausnahmefällen nur dann zulässig, wenn dies durch einen deutlichen Überschuss an Ökopunkten abgedeckt oder durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld kompensiert werden kann. Undurchsichtige Dachflächen der Flachdächer über Gebäuden mit mehr als 10 qm Grundfläche sind flächendeckend zu bepflanzen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung weist im Ergebnis ein erhebliches Defizit an Ökopunkten für das Schutzgut Boden auf. Für dieses Defizit werden die überschüssigen Ökopunkte der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des B-Plans „Campbell Barracks“ zum Ausgleich verwendet. Eine weitere Verrechnung für den Verzicht von 40 % Dachbegrünung (siehe B-Plan § 9 (1) Nr. 14, 15 und 20 BauGB „Ausnahmsweise sind bis zu 40% der Grundfläche andere Materialien für eine Dachbegrünung zulässig, wenn dies für die Nutzung von Solaranlagen erforderlich ist“) kann aus diesem Überschuss allerdings nicht gedeckt werden.

Daher müssen Dachflächen der Flachdächer flächendeckend bepflanzt werden. Die Anlage von Photovoltaikanlagen ist ebenso flächendeckend in Kombination mit einer Dachbegrünung in aufgeständerter Form mit einem Abstand von mindestens 0,35 m von der Substratschicht des Gründachs zulässig. Bei der Ausführung sind die Vorgaben des Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg zu beachten.

Es werden keine Angaben zu weiteren Ausgleichsmöglichkeiten als Alternative zu einer Dachbegrünung, z.B. Fassadenbegrünungen, genannt. Geeignete Außenwandfassaden sind nach Möglichkeit mit Schling- und Kletterpflanzen einheimischer Arten zu begrünen. Der Umweltbericht empfiehlt in Kapitel 10, süd- und westexponierte fensterlose Fassaden von Gebäuden mit Rankpflanzen zu begrünen.

Kapitel 8.1.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei den Baumpflanzungen sind nach Möglichkeit einheimische, standortgerechte Bäume aus der Pflanzliste zu wählen. Der Anteil einheimischer Arten sollte bei der Wahl der zu pflanzenden Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen mindestens 70% betragen. Bei der weiteren Auswahl der zu pflanzenden Arten sollte auf standortgerechte, europäische Arten zurückgegriffen werden.

Zur Förderung von Vögeln- und Fledermäusen sind prioritär großkronige Laubbäume wie Hainbuche, Rotbuche, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche und Esche zu pflanzen.

Kapitel 8.3.5 Artenschutz

Avifauna:

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Kartierungen wurden am Sickingenplatz die gebäudebrütenden Arten Halsbandsittich, Haussperling, Hausrotschwanz und Mauersegler festgestellt. Im Bereich MTV-West wurden Haussperling, Hausrotschwanz und Mauersegler festgestellt. Allein am Sickingenplatz wurden 114 Höhlen in den Fassaden der Gebäude erfasst, die Gebäudebrütern als Brutstätte gedient haben und dienen können.

Als Ausgleich für wegfallende Brutstätten durch den Abriss von Gebäuden im Bereich Sickingen-Platz und MTV-West müssen daher zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 3 neue Fortpflanzungsstätten geschaffen werden:

Sickingenplatz:

Halsbandsittich: 10 Kästen (Höhe 50 cm, Einflugloch d = 8 cm)
Haussperling: 14 Sperlingskoloniekästen (H 16 x B 10,5 x T ca. 15 cm)
Mauersegler: 15 3-fach Kästen (H 15 x T 15 x L 98 cm)
Hausrotschwanz: 5 Halbhöhlen (20 x 20 x 30 cm HxBxT)

MTV-West:

Haussperling: 8 Sperlingskoloniekästen (H 16 x B 10,5 x T ca. 15 cm)
Mauersegler: 8 3-fach Kästen (H 15 x T 15 x L 98 cm);
Hausrotschwanz: 5 Halbhöhlen (20 x 20 x 30 cm HxBxT)
Turmfalke: 1 Turmfalkennisthöhle (Außenmaße: B 50 x H 37 x T 46 cm; Innenmaße: B 30 x H 35 x T 31 cm)
Meisenkasten: 10 Kästen (1B 32 mm; H 26 x B 17 x T 18 cm)

Alle Kästen sind bevorzugt nord- bzw. ostexponiert in einer Höhe von mind. 5 Metern unter der Dachtraufe anzubringen.

Werden zusätzliche Neubauten errichtet, so ist pro Neubau pro 10 Meter Länge ein Niststein für Mauersegler in die Fassade zu integrieren: **Brutraum-Innenmaße:** B 36 x H 17 x T 16 cm.

Außenmaße: B 43 x H 24 x T 22 cm (inkl. Verschluss).

Die Niststeine sind in einer Höhe von mindestens 5 Metern unter dem Dachtrauf anzubringen und müssen gut anfliegbar sein. Die Niststeine sind vorzugsweise nord- bzw. ostexponiert zu integrieren.

Fledermäuse:

Sickingenplatz: Vor dem Abriss ist das Gebäude des Kindergartens bzw. die Gebäude 37 & 40 auf Fledermäuse zu kontrollieren.

MTV-West: Vor dem Abriss ist Gebäude 3796 auf Fledermäuse zu kontrollieren.

Als Ersatz für potenzielle Quartiere in Gebäude 3796 sind in den Neubau 4 Fledermaussteine in das Mauerwerk zu integrieren.

Reptilien:

In den Randbereichen von MTV-West und Sickingenplatz wurden Einzeltiere von Zaun- und Mauereidechse kartiert. Bei beiden Arten handelt es sich um streng geschützte Arten.

Fortpflanzungsstätten sind gemäß Umweltbericht nicht durch die Baumaßnahmen betroffen. Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist allerdings ein Reptilienschutzzaun entlang der relevanten Bereiche der Baufelder von MTV-Sickingenplatz und MTV-West zu stellen, um ein Einwandern der Eidechsen in die Baufelder zu verhindern. Darüber hinaus ist eine umweltfachliche Baubegleitung einzusetzen, die die Schutzzäune regelmäßig auf Funktionsfähigkeit kontrolliert. Sollten sich dennoch Eidechsen im Baufeld befinden, so sind diese durch die umweltfachliche Baubegleitung abzufangen und an geeigneter Stelle auf den angrenzenden Ausgleichsflächen der Bahnstadt wieder freizulassen. Der Verlauf der Schutzzäune ist dann ggf. anzupassen.

Insektenfreundliche Beleuchtung:

Bei der Beleuchtung von Wegen und Gebäuden sind UV-arme, nach unten abstrahlende LED-Leuchten mit bernsteinfarbener (ca. 2000 Kelvin) bis warm-weißer (3.000 Kelvin) Lichtfarbe zu verwenden (z. B. „PC amber“-LED), um eine Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten, jagender Fledermäuse bzw. nachaktiver Vögel zu vermeiden.

Umweltfachliche Baubegleitung:

Sämtliche artenschutzrechtliche Maßnahmen sind durch eine umweltfachliche Baubegleitung zu betreuen, die mindestens 1x im Monat in einem Bericht die Unteren Naturschutzbehörde über den Stand und die Umsetzung der Maßnahmen unaufgefordert informiert und sich bei erforderlichen Maßnahmen mit der UNB abstimmt.

Kapitel 8.4.1 – Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Glasflächen müssen so beschaffen sein, dass sie für Vögel als Hindernis sichtbar wahrgenommen werden können. Dazu ist spezielles Vogelschutzglas zu verwenden.

Kapitel 8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Hier ist als weitere Vermeidungsmaßnahme der Reptilienschutzzaun zur Vermeidung des Einwanderns von Eidechsen in die Baufelder, mit aufzunehmen.

Vermeidungsmaßnahme V6: Minderung von beleuchtungsbedingten Lockefferen und Totalverlusten der lokalen Entomofauna

Die Angaben zur Lichtfarbe der LED-Lampen ist auf ca. 2.000 Kelvin (bernsteinfarben) bis 3.000 Kelvin (warm-weiß) zu korrigieren.

B-Plan

Kapitel 1.3.5 Artenschutz

Hier sind neben den Angaben für Gebäudebrüter und Gebäude bewohnende Fledermäuse auch die insektenfreundliche Beleuchtung, der Reptilienschutzzaun und die umweltfachliche Baubegleitung mit aufzunehmen.

Schwerpunkt: Technische Wasserwirtschaft

Begründung

Kapitel 6.5 Überarbeitung der städtebaulichen Entwürfe

Auf **S. 34, Abs. 3** wird vorgeschlagen, Oberflächenwasser in den jeweiligen Quartiersmitten zu sammeln, zurück zu halten und – wo nötig in Rigolen - zu versickern.

Dies wird im Bereich der Baufelder nicht umsetzbar sein, da diese größtenteils mit Tiefgaragen unterbaut sind und Rigolen unterhalb der Tiefgaragen abgelehnt werden.

Auf **S. 36, letzter Absatz** wird davon ausgegangen, dass sämtliche Dachflächen als Retentionsdächer ausgebildet werden, während unter **Kapitel 8.1.8 Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** sowohl Retentionsdächer – bei TG-Unterbauung – als auch extensiv begrünte Dächer (Substratstärke ≥ 10 cm) aufgebracht werden können.

Darüber hinaus sind gemäß **Kapitel 8.1.8, Abs. 3** ausnahmsweise bis zu 40% anderer Dachaufbauten zulässig, wenn diese der Nutzung von Solaranlagen dienen. Die Begründung dazu lässt unterhalb der Solaranlagen z.B. auch einen Kiesbelag zu.

Dies steht im Widerspruch zu Festsetzung in **Kapitel 8.4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**, in der festgehalten wird, dass Solaranlagen auf dem Dach nur in aufgeständerter Form mit einem Abstand von mind. 0,35 m von der Substratschicht des Gründachs zulässig sind. Dies wird in der Begründung mit der Anmerkung, dass wenn Retentionsdächer zusätzlich mit Solaranlagen bestückt werden, diese aufzuständern sind, damit ausreichend begrünte Flächen zu Verfügung stehen, entsprechend präzisiert. Auch hier werden die Begriffe Gründach und Retentionsdach nicht eindeutig verwendet. So sind die Baufelder WA4, WA5 und WA6 vollständig mit einer Tiefgarage unterbaut. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist somit nur bedingt möglich (an Regenversickerung WA3 und WA4 angrenzende Gebäude), weshalb der Niederschlagswasserabfluss durch den Aufbau von Retentionsdächern reduziert werden soll.

Kapitel 8.1.8, Abs. 3

Die alleinige Nutzung von Solaranlagen wird sich entsprechend negativ auf die Abflussbilanz auswirken und widerspricht den Vorstellungen vom klimafolgen angepassten Bauen.

Wir empfehlen, generell eine extensive Dachbegrünung festzusetzen und nur dort Retentionsdächer zu fordern, wo die Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist und die Einleitung vom Niederschlagswasser der Gebäude in die geplanten Flächen für Regenwasserversickerung nicht umgesetzt werden kann.

Ferner sollen gemäß der Tabelle unter **Kapitel 8.1.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** in die Regenwasserversickerung WA4 – WA6 jeweils 4 – 5

Bäume eingepflanzt werden. Dies ist kritisch zu sehen, da bei häufigem Einstau die Bäume darunter leiden (können) und die Sickerleistung durch Laubeintrag beeinträchtigt wird.

Schwerpunkt Immissionsschutz: hier Schalltechnisches Gutachten der WSW & Partner GmbH vom 07.01.2019

Die innerhalb des Bebauungsplans MTV-West liegenden Baufelder WA 1, WA 2 und WA 3 sowie die innerhalb des Bebauungsplans Sickingenplatz liegenden Baufelder WA 4, WA 5 und WA 6 sollen als Allgemeine Wohngebiete, dass nördlich der Baufelder WA 4, WA 5 und WA 6 liegende Baufeld als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen werden.

Durch den Verkehrslärm (Straßenverkehr, Schienenverkehr) werden im Allgemeinen Wohngebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet vor allem nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise weit überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden Schallschutzmaßnahmen zur Gewährung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich:

1. Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone, Terrassen und Vorgärten, sind an allen Fassaden, die den lärmintensiven Verkehrswegen (Sickingenstraße, John-Zenger-Straße etc.) zugewandt sind, nicht zulässig.
2. Bei der Errichtung bzw. Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile mindestens den Anforderungen nach DIN 4109 nachzuweisen.
3. In den zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 sind fenster-unabhängige, schallgedämpfte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen.

Unter Beachtung der im Schalltechnischen Gutachten der WSW & Partner GmbH vom 07.01.2019 aufgeführten Empfehlungen und der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des MTV-West die schalltechnischen Rahmenbedingungen für eine Entwicklung der nördlichen Teilflächen des Gewerbegebietes 'Bosseldorn' ändern:

Die mögliche Schallabstrahlung dieser Teilflächen wird sich verringern. Eine gewerbliche Nutzung - vergleichbar mit den Nutzungen auf den südlichen Teilflächen des Gewerbegebietes 'Bosseldorn' - wird jedoch möglich sein.

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Lachenicht