

**Amt für Umweltschutz,
Gewerbeaufsicht und Energie
- UVP-Leitstelle -**

Heidelberg, den 08.04.2009
31.01 sch ☎ 18150

Amt 61

über OB

Bebauungsplan Bahnstadt „Fachmarktzentrum“

Stellungnahme des Amtes 31 zur Beteiligung der Behörden

Gemeinsame Stellungnahme der unteren Verwaltungsbehörden beim Amt 31:

untere Immissionsschutzbehörde,
untere Bodenschutzbehörde,
untere Wasserrechtsbehörde,
untere Naturschutzbehörde und
Gewerbeaufsicht.

Die unteren Verwaltungsbehörden beim Amt 31 wurden frühzeitig in die Planungen einbezogen, so dass alle Bedenken oder Anregungen in den Bebauungsplan eingearbeitet werden konnten. Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen daher keine Bedenken.

Begründung Teil A

Kapitel 6.1 Abschnitt Altlasten

Bitte den Abschnitt wie folgt ändern:

Im Rahmen des Bodenmanagements wird die Fläche zum Wiedereinbau von Bodenmaterialien gemäß der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bis zum Zuordnungswert Z 2 verwendet.

Das Kapitel 7.1.4 hat folgende Überschrift:

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen **im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Die aufgeführten Belange sind aber nur zum geringen Teil im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, sie sind überwiegend wasserrechtlicher oder naturschutzrechtlicher Art. Wir bitten den im oberen Absatz fett hervorgehobenen Teil zu löschen.

Für das Einzugsgebiet des FMZ (A = 7,5 ha) wurde im Bewirtschaftungskonzept ein Abflussbeiwert von 0,5 festgelegt, was einer Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Gebiet von 50 % entspricht. Dies kann durch Maßnahmen wie Dachbegrünung und Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück erreicht werden. Da im Untergrund des FMZ die Einlagerung von Bodenmaterial bis Z 2 vorgesehen ist, wurde in der Planung des IB Spieth eine räumlich definierte, altlastenfreie Versickerungsfläche im nördlichen Teil entlang des Gehweges dargestellt. Der Überlauf aus den Versickerungsflächen ist demzufolge in die Versickerungsanlage nördlich des FMZ einzuleiten.

In der Begründung zum B-Planentwurf wird unter Punkt 6 Altlasten erwähnt, dass die Fläche im Rahmen des Bodenmanagements zum Wiedereinbau belasteten Materials bis Z. 2 Verwendung finden soll, was sowohl dem Einbau von versickerungsfähigen Belägen als auch der Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück (s. Umweltbericht 1.4.4 Wasser) widerspricht. Ferner müsste der letzte Satz des Kapitels Wasser „Die zentralen Versickerungsflächen wurden bei der Bewertung der Ausgleichsflächen herangezogen“ lauten.

Im B-Plan ist außer der extensiven Dachbegrünung auch der Abflussbeiwert von 0,5 festzuschreiben. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist der als M1 gekennzeichneten Versickerungsfläche zuzuführen. Die Herstellung von versickerungsfähigen Belägen darf nur über definierten, unbelasteten Flächen erfolgen.

Der max. Abfluss von 50 % kann nicht allein durch die Aufbringung einer Dachbegrünung auf 66 % der Dachfläche erreicht werden. Der vorliegende Entwurf ist demzufolge mit den Maßnahmen zur Abflussreduzierung zu ergänzen, wobei die Anlage einer Versickerungsmulde auf definierter Fläche gemäß IB Spieth u.E. am sinnvollsten erscheint. Generell sind beim Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen die Anforderungen der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen.

Wir empfehlen die textlichen Festsetzungen hinsichtlich Pflanzgeboten und Abstellflächen am Beispiel bestehender B-Pläne zu ergänzen.

Die Rahmenbedingungen für das Lärmgutachten der gesamten Bahnstadt haben sich wesentlich verändert (z.B. Wegfall der Bahnrandstraße). Das Gutachten ist auf der Basis der neuesten Planungen zu ergänzen.

Die Änderungswünsche für den Teil B Umweltbericht haben wir im Anhang farblich gekennzeichnet. Diesen Teil können wir dem Amt 61 auch auf Datenträger übermitteln.

I.V.

Hubert Wipfler

Stadt Heidelberg - Stadtplanungsamt
Palais Graimberg
Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

Heidelberg, den 17.02.09

Betrifft: Bebauungspläne Bahnstadt / Scopingtermin vom 29.01.09

Stellungnahme des BUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorweg herzlichen Dank für die Möglichkeit zu den Planungen zum zukünftigen Stadtteil „Bahnstadt“ unsere Anregungen und Anmerkungen äußern zu können.

Planungen, behördliche Abstimmungen, Kommunikation

Bei dem am 29.01.09 durchgeführten Scoping Termin haben wir den Eindruck gewonnen, dass es beim Planungsprozess erheblichen Abstimmungsbedarf vor allem innerbehördlich, aber auch mit den beteiligten Akteuren gibt. Notwendige Absprachen bezüglich der Energie- und Verkehrsinfrastruktur mit den Stadtwerken oder dem RNV schienen noch nicht oder nur unzureichend getroffen worden zu sein (u.a. ÖPNV Anbindung Eppelheimer Straße, Leitungsarbeiten auf dem zukünftigen Bauhaus-Gelände). Der BUND regt, unter anderem in Bezug auf die Energie- und Verkehrskonzeptionen, dringend an, alle dafür nötigen Schritte bereits im Vorfeld mit den betreffenden Fachbehörden gemeinsam zu planen.

Darüber hinaus ist der Zeitrahmen zwischen dem Scoping Termin und den ersten geplanten Erschließungsarbeiten sehr knapp gewählt. So bleibt für die beteiligten Akteure nur wenig Zeit, ihre Anregungen zu äußern. Auch ist die Qualität der Scoping-Unterlagen aus unserer Sicht nicht ausreichend. Die Unterlagen haben, auch im Vergleich mit Unterlagen anderer Verfahren, durchgehend eher Entwurfscharakter. Zum Teil fehlen konkrete Zahlen, etwa zum Umweltbericht (S.7) oder zum Fachmarktzentrum.

Abschließend ergibt sich für den BUND durch den beim Scoping Termin gewonnen Eindruck folgende zentrale Forderung: Von der in weiten Teilen ambitionierten Gesamtkonzeption der Bahnstadt darf in keinem Fall zugunsten einer Investorensuche um jeden Preis abgerückt werden.

Energie – gesamte Planungen

Bei der Planung der Bahnstadt ist es unbedingt erforderlich, dass die im Energie- und Wärmeversorgungskonzept verbindlich festgelegten Leitlinien vom ersten Schritt an mitbedacht und umgesetzt werden. Dazu gehört unter anderem der flächendeckend geltende Passivhausstandard, der nur – wenn überhaupt - in seltenen Ausnahmen durch den plausiblen und fundierten Nachweis der Unwirtschaftlichkeit aufgehoben werden darf. Dies gilt insbesondere auch für die im Fachmarktzentrum geplanten Einzelhandelsbetriebe. Gerade bei einem überdurchschnittlich großen Baukörper wie dem Bauhaus dürfen die ambitionierten Ziele auf keinen Fall von vorneherein aufgegeben werden. Dies wäre ein falsches Startsignal für die weitere Entwicklung der Bahnstadt. Sollte eine Umsetzung wider Erwarten nicht für den ganzen Baukörper möglich sein, so regt der BUND zumindest eine weitestgehende Umsetzung des Passivhausstandards an. In diesem Zusammenhang bitten wir überdies um die Zusendung der bisherigen planerischen Absprachen mit der Firma Bauhaus.

Sofern im Ausnahmefall vom Passivhausstandard abgerückt wird, verweisen wir auf den im Energiekonzept verbindlich festgeschriebenen Einsatz von Sonderlösungen (z.B.: Solare Kühlung, Maßnahmen zum Stromsparen und zur Energieeffizienz), um Energie im Umfang des Mehrverbrauchs einzusparen.

Die im Energiekonzept festgelegten Mininetze zur Wärmeversorgung sind bereits bei den Erschließungsarbeiten unbedingt zu berücksichtigen (Leitungen, Anschlüsse, Vorhalten von Raumbedarf) sowie entsprechende Einrichtungsmöglichkeiten zu schaffen. Hierbei ist eine enge Einbindung der Stadtwerke in die Planung unerlässlich.

Im Zusammenhang mit den festgeschriebenen Mininetzen soll auch die Idee dezentraler Kraftwerke (z.B.: Solarthermische Großanlagen) frühzeitig angedacht werden. Gemäß dem Energiekonzept ist die Stadt Heidelberg diesbezüglich angehalten, solarthermische Anlagen zu fördern.

Abschließend regen wir an, das Ingenieurbüro EBÖK bei planerischem Bedarf ggf. erneut mit einzubeziehen.

Verkehr – gesamte Planungen

Trotz der stückweise voranschreitenden Erschließung soll nach Auffassung des BUND unbedingt am Gesamt-Parkraumkonzept festgehalten werden. Dazu gehören neben Gemeinschaftsgaragen in unseren Augen der maximale Verzicht auf öffentlichen Parkflächen sowie die Spezifizierung der Anfahrbarkeit (Entladezeiten, Anwohnerstraßen, etc.), um den öffentlichen Raum in der Bahnstadt nicht durch ruhenden oder fließenden Verkehr zu beeinträchtigen. Die öffentliche Fläche soll den Bewohnern als Lebensraum zur Verfügung stehen und nicht durch parkende Autos oder unnötigen Verkehr gestört werden.

Bei der Anbindung der Bahnstadt an das öffentliche Verkehrsnetz sollte darauf geachtet werden, dass auch das Fachmarktzentrum bestmöglich an den ÖPNV angeschlossen wird. Ein stadtnaher, autofrei erreichbarer Baumarkt liegt ganz im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und trägt zur Verringerung des Verkehrsaufkommens und zur Erhöhung der Lebensqualität in Heidelberg bei.

Anlage 4 zur Drucksache 0124/2009/BV

Um Konflikten zwischen Fahrradfahrern und Fußgängern vorzubeugen, sollten bei den stark frequentierten Fußgängerbereichen (Promenade etc.) gesonderte Radwege vorgesehen werden. Innerhalb der Bahnstadt sollten reine Fahrradstraßen für die Hauptachsen vorgesehen werden, die zu einer grundsätzlichen Verkehrsberuhigung beitragen.

Fachmarktzentrum

Neben der schon unter den Punkten Energie und Verkehr erläuterten Notwendigkeiten eines guten ÖPNV-Anschlusses sowie eines Festhaltens an den bestehenden Energiekonzeptionen, hält der BUND beim geplanten Fachmarktzentrum, insbesondere bei der geplanten Filiale der Firma Bauhaus, eine Überprüfung des konkreten Verkaufsflächenbedarfs für sinnvoll.

Vor allem in Bezug auf bereits vorhandene Fachmärkte in und um Heidelberg, raten wir dringend an, eine Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche des „Bauhauses“ ernsthaft zu prüfen. Dies würde auch dazu führen, mögliche Konkurrenzeffekte zu vermeiden und die Angebotsvielfalt im als „Fachmarktzentrum“ betitelten Bereich der Bahnstadt im engeren Sinne des Namens zu gewährleisten.

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Kaiser
(1.Vorsitzender)