

**Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht  
und Energie**

Heidelberg, den 07.01.19

AV

1. Amt 61,

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Bahnstadt C1 Pfitzenmeier**

**Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie und damit der**

- **unteren Bodenschutzbehörde,**
- **unteren Naturschutzbehörde,**
- **unteren Wasserschutzbehörde,**
- **unteren Immissionsschutzbehörde,**
- **Gewerbeaufsicht,**
- **und Abteilung Energie und Klimaschutz.**

Von Seiten der genannten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in unserem Hause nehmen wir wie folgt Stellung.

### **Bodenschutz**

Das Grundstück wurde über einen längeren Zeitraum gewerblich genutzt. Auf dem Grundstück befand sich ein Heizöllager und es erstreckte sich eine Tankstelle auf das Grundstück. Bei der ehemaligen Tankstelle wurde 1997 eine orientierende Erkundung durchgeführt. Dabei konnte der Altlastenverdacht nicht bestätigt werden.

Beim ehemaligen Heizöllager wurden in den Jahren 1998 bis 2002 Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Bei den Sanierungsmaßnahmen wurde u. a. ein Bodenaustausch durchgeführt.

Anzumerken ist, dass auf dem Gelände noch punktuelle Belastungen vorhanden sind. Im Jahre 2004 wurde von der Smoltczyk und Partner GmbH, Stuttgart eine Erkundung durchgeführt (vergl. Bericht vom 17.12.2004), die das Vorhandensein der Bodenbelastungen bestätigt. Diese Belastungen ergeben keinen Handlungsbedarf für Sanierungsmaßnahmen oder sonstige Maßnahmen im Sinne der Altlastenbearbeitung. Im Zuge einer Neubebauung ist der anfallende Aushub daher nur zum Teil frei verwertbar.

Das Grundstück wird daher unter der Rubrik „Entsorgungsrelevanz“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Im Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt.

Nach unserer Auffassung besteht für die Fläche keine Kennzeichnungspflicht im B-Plan. Im Erläuterungsbericht sollte jedoch wie folgt darauf hingewiesen werden:

Im Bereich der Fläche sind Bodenbelastungen vorhanden (vergl. den Bericht von Smoltczyk und Partner GmbH, Stuttgart vom 02.09.2009). Diese Bodenbelastungen lassen zum Teil nur eine eingeschränkte Wiederverwertung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubs zu. Das Grundstück wird unter der Rubrik „Entsorgungsrelevant“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Im Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt.

### **Natur- und Artenschutz**

### **B-Plan – Festsetzungen und Bauvorschriften**

#### **Vogelschutz**

Wir bitten um Aufnahme des Passus: „Die Glasflächen des geplanten Gebäudes sind als Vogelschutzglas, für Vögel als Hindernis sichtbar oder vergleichbaren Materialien, die Vogelschlag vermeiden, auszuführen“.

### **Beleuchtung**

Wir bitten um Aufnahme des Passus: „Für die Beleuchtung der Gebäude sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchten mit einer nach unten gerichteten Lichtabstrahlung zu verwenden“.

### **Begründung nach § 9 (8) BauGB**

Kap. 3.4 – Qualitätsbausteine Bahnstadt: Punkt Umwelt – Naturschutz und Ausgleich  
Zu Absatz Festsetzungen in den Bebauungsplänen für private Bauvorhaben: Im Bebauungsplan sind für 66 Prozent der Dachflächen eine extensive Dachbegrünung (~~als Teil des artenschutzrechtlichen Ausgleichs~~) ....

bitte die durchgestrichene Erläuterung ersetzen mit: (als Grundlage für die artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung des Regierungspräsidiums Karlsruhe)....

### **Kap. 4.3 – Umweltplan , bitte Überschrift ändern in Umweltbericht Bahnstadt 2004**

Die Aussagen des veralteten Umweltplans bitte komplett streichen.

### **Kap. 5.3 – Grün**

wir bitten Kap. 5.3-Grün der Begründung zum B-Plan Pfitzenmeier durch folgenden Text zu ersetzen:

„Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine weitgehend unbefestigte Fläche mit dichtem ruderalem Gestrüppbestand.

Aufgrund des geplanten Überbauungsgrades sind Grün- und Vegetationsflächen in größerem Umfang nur auf den Dachflächen möglich. Die artenschutzrechtliche Befreiung des RP Karlsruhe verpflichtet zu einer 66-prozentigen extensiven Begrünung der Dachflächen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan kann nur auf ca. einem Drittel der Dachflächen eine Begrünung realisiert werden. Diese erfolgt intensiv, vorwiegend mit ökologisch hochwertiger Vegetation. Auch kleinere Gehölze werden gepflanzt. Das östliche Ende des Geltungsbereichs wird ökologisch hochwertig gestaltet und bepflanzt. Diese Maßnahmen sind in der Summe geeignet, die für die Bahnstadt verpflichtende 66-prozentige extensive Dachbegrünung zu kompensieren. „

Auf Seite 10 zum Thema Niederschlagswasser ist folgender letzter Absatz zu streichen:

„Gemäß der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung vom RP Karlsruhe vom 06.04.2008 sind zur Zurückhaltung von Niederschlagswasser für 66 Prozent der Dachflächen eine extensive Dachbegrünung sowie die Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf befestigten Flächen vorzusehen.“

Unter Punkt 6.5 ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren, welche Kompensationsmaßnahmen für die Nichtrealisierung der 66-prozentigen extensiven Dachbegrünung umgesetzt werden.

### **Kap. 6.5 – Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die genannten Maßnahmen sind im weiteren Verfahren zu ergänzen (siehe Hinweis zu Kap. 5.3).

### **Kap. 7 - Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans**

Begründung des zu ergänzenden Passus „Die Glasflächen des geplanten Gebäudes sind als Vogelschutzglas, für Vögel als Hindernis sichtbar oder vergleichbaren Materialien, die Vogelschlag vermeiden, auszuführen“: Sollten in der Planung großflächige Glasfassaden, Bereiche mit Durchsichten oder Übereckverglasung etc. vorgesehen werden, wodurch sich das Vogelschlagrisiko erhöht, wird das Kollisionsrisiko durch die Verwendung speziellen Vogelschutzglases, reduziert und eine signifikante Erhöhung des Verletzungs- oder Tötungsrisikos vermieden.

Begründung des zu ergänzenden Passus „Für die Beleuchtung der Gebäude dürfen ausschließlich insektenfreundliche Leuchten mit einer nach unten gerichteten Lichtabstrahlung verwendet werden“: Damit können erhebliche Störungen durch Streulicht für nachaktive Arten vermieden werden.

#### **Kap. 7.1.4 – Anpflanzen von Bäumen...**

Für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Pflanzqualitäten zu nennen und die Arten aufzulisten. Die Anpflanzflächen und Art der Bepflanzung sind zu nennen.

#### **Umweltbericht**

Der Umweltbericht ist zu ergänzen.

#### **Wasserschutz**

Auf Seite 4 der Begründung zum o.g. B-Plan wird unter anderem auf das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept eingegangen und darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Entwicklungsmaßnahme wie die Dachbegrünung umgesetzt werden sollen. Gemäß der artenschutzrechtlichen Genehmigung vom 06.04.2008 werden hierfür 66 % der Dachfläche veranschlagt.

Aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung bzw. Unterbauung muss der Rückhalt von 50 % des Niederschlagswassers größtenteils auf den Dachflächen erfolgen. Der vorliegende B-Plan sieht jedoch nur eine Dachbegrünung auf 33 % der Fläche vor, die dafür als intensive Begrünung ausgeführt werden soll.

Die abflussreduzierende Wirkung der wegfallenden extensiv begrünten Dachflächen ist daher durch andere Maßnahmen zu kompensieren. Der Abflussbeiwert von 0,5 aus dem Baufeld darf nicht überschritten werden und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Ausschlaggebend sind hier die Spitzenabflussbeiwerte  $C_s$  der DIN 1986-100 von 12/2016.

#### **Immissionsschutz**

Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens kann erst nach Vorlage eines entsprechenden schalltechnischen Gutachtens erfolgen.

#### **Gewerbeaufsicht**

Keine Änderungen

#### **Energie**

Keine Änderungen

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Heidelberg  
FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

25. JUNI 2018

BUND · Willy-Brandt-Platz 5 · 69115 Heidelberg

Stadt Heidelberg  
Stadtplanungsamt  
Palais Graimberg, Kornmarkt  
69117 Heidelberg

Bund für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland

Landesverband  
Baden-Württemberg e.V.

Kreisgruppe  
Heidelberg

Heidelberg, den 24.6.2018

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bahnstadt - Fitnesscenter

#### 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.

Das Gebäude weist in der Planung große Fensterfronten auf, die eine Gefährdung für Vögel darstellen; jährlich werden in Deutschland über 100 Millionen Vögel durch "Vogelschlag" getötet.

Die Prüfung der Planung hinsichtlich dieser Problematik und die Vorgabe entsprechender Maßnahmen müsste u.E. Teil der artenschutzrechtliche Prüfung sein.

Es ist nicht auszuschließen, dass auch Tiere besonders geschützter Arten durch Anflug auf die Glasflächen getötet werden. BNatschG § 44 Nr. 1 verbietet das Töten oder Verletzen besonders geschützter Tierarten. Dies gilt auch im Zusammenhang mit "Vogelschlag an Glas". Dabei ist die Absicht unerheblich, es genügt ein In-Kauf-Nehmen.

Ausführliche Informationen hierzu sind unter [www.vogelsicherheit-an-glas.de](http://www.vogelsicherheit-an-glas.de) zu finden. Silhouetten von Raubvögeln auf den Glasflächen sind nachweislich unzureichend.

Die Bauaufsichtsbehörde muss die zuständige Naturschutzbehörde einbeziehen.

Sollte dieses Problem nicht in der Planung berücksichtigt worden sein, bitten wir Sie dringend, dies nachzuholen.

Mit freundliche Grüßen

BUND-Kreisgruppe Heidelberg

  
Gerhard Kaiser  
BUND  
Kreisgruppe Heidelberg  
Willy-Brandt-Platz 5  
69115 Heidelberg

Telefon 06221/182631  
Telefax 06221/650038  
Umweltberatung: 06221/25817  
E-Mail: [bund.heidelberg@bund.net](mailto:bund.heidelberg@bund.net)  
Internet: [www.bund-heidelberg.de](http://www.bund-heidelberg.de)

Bankverbindung:  
Sparkasse Heidelberg  
BLZ 672 500 20  
Konto-Nr. 1 013 033  
IBAN: DE24672500200001013033  
Steuernummer: 32489/42522 Finanzamt Heidelberg

Anreise  
über ÖPNV:  
Alle Linien bis  
Hauptbahnhof

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

☎ 06221/ 808 140

📠 06221/ 7355979

✉ kf@raque-family.de

Stadtplanungsamt Heidelberg  
Kornmarkt 5

über

Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht  
und Energie  
Kornmarkt 1

69117 Heidelberg

Heideberg, 25.06.2018

## **Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bahnstadt - Fitnesscenter hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Hinblick auf die Planung des o. g. Bauvorhabens wurde im Jahr 2017 vom Institut für Botanik und Landschaftskunde Karlsruhe eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. In dieser sind die für die Durchführung des Projektes relevanten Voraussetzungen und zu treffenden Maßnahmen für die auf der Fläche lebenden besonders und teilweise auch streng geschützten Arten aufgeführt. Dieser vollständigen Erfassung ist nichts hinzuzufügen.

Kritisch betrachte ich jedoch die in der Planzeichnung vorgesehenen 3 großen Glasfronten sowohl zur Eppelheimer Straße als auch zur Bahnlinie hin, da sie aufgrund der Transparenz und Reflexion des Glases für Vogelschlag sorgen werden. Vögel können das durchsichtige Glas, das oftmals noch spiegelt, nicht als Hindernis wahrnehmen und verunglücken somit, wenn sie dahinterliegende Gegenstände anfliegen wollen. Nach Hochrechnungen sollen allein in Deutschland jährlich ca. 100 Millionen Vögel an Glasflächen verunglücken; dies entspricht 5-10 % aller Vögel (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2017: Der Umfang von Vogelschlag an Glasflächen in Deutschland - eine Hochrechnung. Berichte zum Vogelschutz, Nr. 53/54: S. 63-67).

Da Greifvogelsilhouetten und UV-Markierungen leider ineffektiv sind, bleibt nur der Verzicht auf transparente oder spiegelnde Glasflächen. Unproblematisch ist milchiges, trübes oder

strukturiertes sowie sandgestrahltes bzw. durch Verätzen mattiertes Glas. Eingeschränkt hilfreich ist die Verwendung gering reflektierenden Glases. Durch Beschichtungen kann die Reflexion jedoch auf unter 1% gesenkt werden, was allerdings mit hohen Kosten verbunden ist. Als hoch wirksam erweist sich außen an Gebäuden angebrachter Sonnenschutz, eingeschränkt trifft dies auch innen auf dicht hinter den Scheiben befindliche helle Lamellen oder Vorhänge zu.

Um das aufgezeigte Problem des Vogelschlags zu minimieren, sollte man bei der Planung in erster Linie auf etwaige entstehende Gebäude-Durchsichten und spiegelnde Glasflächen verzichten. Da das Gebäudeinnere in der Regel dunkler ist als das Äußere, entstehen dadurch oft Reflexionen. Je stärker hierbei der Kontrast ist, desto größer ist auch die Spiegelung.

Da alle bei uns natürlicherweise vorkommenden Vogelarten, nicht jedoch die domestizierten Straßentauben und der ausgesetzte Halsbandsittich, nach dem Bundesnaturschutzgesetz vor übermäßigem Vogelschlag rechtlich geschützt sind, erscheint es mir notwendig, bei den weiteren Planungen die Vermeidung des Vogelschlages einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Karl-Friedrich Raqué