

# **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften**

## **Bahnstadt - „Nördlich Eppelheimer Straße“**

Nr. 61.32.15/13/00

### **Umweltbezogene Stellungnahmen**

**Stand: Entwurf**

Fassung vom 20.05.2025

## Umweltbezogene Stellungnahmen

Zum Bebauungsplan „Bahnstadt – Nördlich Eppelheimer Straße“ liegen folgende umweltbezogenen Stellungnahmen vor:

1. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 02.08.2022 3
2. Stadt Heidelberg, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 04.08.2022 8
3. Stadt Heidelberg, Untere Forstbehörde, Landschafts- und Forstamts, Schreiben vom 31.08.2022 12
4. Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 04.07.2022 16
5. Naturschutzbeauftragter, Schreiben vom 10.08.2022 17

Die Stellungnahmen sind nachfolgend wiedergegeben:

1. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau,  
Schreiben vom 02.08.2022

**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](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) - Internet: [www.rpf.bwl.de](http://www.rpf.bwl.de)  
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Stadt Heidelberg  
Stadtplanungsamt  
Palais Graimberg  
Kornmarkt 5  
69117 Heidelberg

Freiburg i. Br., 02.08.2022  
Durchwahl (0761) 208-3047  
Name:  
Aktenzeichen: 2511 // 22-02963

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

**A Allgemeine Angaben**

**Vorentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Bahnstadt - Nördlich Eppelheimer Straße" der Stadt Heidelberg (TK 25: 6517 Mannheim-Südost)**

**1. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB**

**2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB**

Ihr Schreiben Az. vi vom 27.06.2022

Anhörungsfrist 12.08.2022

**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

LGRB

Az. 2511 // 22-02963 vom 02.08.2022

Seite 2

### **3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken**

#### **Geotechnik**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren 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.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls 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) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

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

LGRB

Az. 2511 // 22-02963 vom 02.08.2022

Seite 3

### **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 künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) 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.



## TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger

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, sind folgende Punkte zu beachten.

### 1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen

**Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind nach Möglichkeit dem LGRB nur digital bereitzustellen.**

Übermitteln Sie uns digitale und georeferenzierte Planungsflächen (Geodaten), damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem (GIS) einbinden können. **Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus.** Günstig ist das Shapefile-Format. Falls dieses Format nicht möglich ist, können Sie uns die Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format zusenden.

Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 20 MB Größe) per E-Mail an [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de). Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln. Alternativ können wir alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen auch im Internet, möglichst gesammelt in einer einzigen ZIP-Datei herunterladen.

Bei **Flächennutzungsplanverfahren**, welche die gesamte Fläche einer Gemeinde/VVG/GVV umfassen, benötigen wir zusätzlich den Kartenteil in Papierform.

### 2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen).

### 3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren

Wir bitten Sie, von einer standardmäßigen Übermittlung von weiteren Unterlagen ohne eine erforderliche Beteiligung des LGRB abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminniederschriften ohne Beteiligung des LGRB (Anhörung, Scoping, Erörterung), immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir Sie darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen.

### 4 Einheitlicher E-Mail-Betreff

Bitte verwenden Sie im E-Mail-Verkehr zu TöB-Stellungnahmen als Betreff an erster Stelle das Stichwort „TöB“ und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.

### 5 Hinweis zum Datenschutz

Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LGRB verwendet.

Bez.: Ueb_1	Stand: Juni 2022	Seite 1 von 2
-------------	------------------	---------------



## 6 Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologiedaten

Für geologische Untersuchungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) beim LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen unter <https://www.lgrb-bw.de/geologiedaten/index.html?lang=1> zur Verfügung.

### Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme, welche Sie im Internet abrufen können:

#### A Bohrdatenbank

Die landesweiten Bohr- bzw. Aufschlussdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als Tabelle: <https://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb>
- Als interaktive Karte: [https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb\\_adb](https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb)
- Als WMS-Dienst: [https://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE\\_NAME=lgrb\\_adb](https://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb)

#### B 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: [https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb\\_geotope](https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope)
- Als WMS-Dienst: [https://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE\\_NAME=lgrb\\_geotope](https://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotope)

#### C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen

Eine Übersicht weiterer verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: <https://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen> und im LGRB-Kartenviewer visualisiert werden (<https://maps.lgrb-bw.de>).

Unsere Tätigkeit als TöB – Beiträge des LGRB für die Raumordnung und Bauleitplanung – haben wir aktuell in der LGRB-Nachricht Nr. 2019/05 zusammengefasst und unter [https://lgrb-bw.de/download\\_pool/lgrbn\\_2019-05.pdf](https://lgrb-bw.de/download_pool/lgrbn_2019-05.pdf) veröffentlicht. Sie interessieren sich für unsere LGRB-Nachrichten? Abonnieren Sie unseren LGRB-Newsletter unter <https://lgrb-bw.de/Newsletter/>.

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) gerne zur Verfügung.

Die aktuelle Version dieses Merkblattes kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: [https://lgrb-bw.de/download\\_pool/2022\\_06\\_rpf\\_lgrb\\_merkblatt\\_toeb\\_stellungnahmen.pdf](https://lgrb-bw.de/download_pool/2022_06_rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf)

**Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!**

Bez.: Ueb_1	Stand: Juni 2022	Seite 2 von 2
-------------	------------------	---------------

## 2. Stadt Heidelberg, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 04.08.2022

**Amt für Umweltschutz,  
Gewerbeaufsicht und Energie**

Heidelberg, den 04.08.2022

An  
Amt 61

### **Frühzeitige Behördenbeteiligung, Bebauungsplan Bahnstadt – Nördlich Eppelheimer Str. in Heidelberg**

Mit Schreiben vom 27.06.2022 haben Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Vorhaben gebeten.

Wir nehmen zu dem Bebauungsplan-Vorentwurf wie folgt Stellung.

#### 1. Anmerkungen von Abteilung 31.1 – Technischer Umweltschutz und Wasserwirtschaft

Da wir die Rückhaltung von Niederschlagswasser nicht an den Eigentumsverhältnissen festmachen wollen, bitten wir darum, den unter Ziffer **5. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** angefügten Passus:

*„Das auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu mindestens 50 % auf den Grundstücken zurückzuhalten.“*

durch

*„Das auf bebauten und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu mindestens 50 % auf den Grundstücken zurückzuhalten.“*

zu ersetzen. Ansonsten sind unsere Anforderungen in der Begründung ausreichend geregelt.

Im B-Plangebiet befinden sich 5 Flächen die Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Rubrik „Entsorgungsrelevant“ eingetragen sind. Dies betrifft die Grundstücke Flst. Nr. 49923/3, 4092/5, 1888/5, 4094, 4100, 4109 und 8100 (ein Teilbereich). Nach dem vorliegenden Kenntnisstand besteht hinsichtlich der Altlastenbearbeitung kein Handlungsbedarf. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt.

Das Bodenmanagement wurde nicht flächendeckend durchgeführt. Das Bodenmanagement wurde auf den Grundstücken Flst. Nr. 8100 (nur Teilbereich), 6614/7, 6614/17, 6614/18 und 1888/65 durchgeführt.

#### 2. Anmerkungen von Abteilung 31.2 – Gewerbeaufsicht

Wir schlagen deswegen eine Kombination der beiden Grünflächen als CEF-Maßnahmenfläche vor und bitten dies im Plan zu kennzeichnen. Dies wurde im Vorfeld auch schon von Rebecca Nagel angemerkt.

#### **6.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung ...**

Hier könnte aus der Begründung Seite 81 die 3.410 m<sup>2</sup> grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation untergebracht werden sowie die Gestaltung als CEF-Maßnahme für Grüne Strandschrecke und Mauereidechse sowie Zauneidechse.

#### **E. Hinweise Artenschutz:** ergänzen bzw. streichen:

... kann eine erhebliche Beeinträchtigung ~~von nachtaktiven~~ Insekten, jagenden Fledermäusen bzw. ~~von nachtaktiven~~ Vögeln ...

#### Ergänzen:

Zum Schutz streng geschützter Fledermäuse müssen vor Gebäudeabrissen Kontrollen auf Anwesenheit von Fledermäusen durchgeführt und potenzielle Verstecke verschlossen werden.

Die Dachpappe auf dem Dach des Nebengebäudes von Samen-Wagner muss vor dem Abriss zwischen September und Oktober vorsichtig per Hand entfernt werden. Ein Rückbau im Winter zwischen November bis März ist zu vermeiden. Als vorgezogener Ausgleich sind mindestens ein Jahr vor Abriss des Gebäudes mindestens vier Fledermauskästen aufzuhängen.

Zum Schutz streng geschützter Eidechsenarten (Zaun- und Mauereidechse) müssen vor Baufeldfreimachung Umsiedlungen auf Ausgleichsflächen, die vorgezogen angelegt werden müssen, durchgeführt werden. Hier sind auf Basis der nachgewiesenen adulten Eidechsen ca. 6.000 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche zur Verfügung zu stellen. Der Ausgleich sollte möglichst im B-Plangebiet erfolgen und mit den Grünflächen kombiniert werden.

Um die Tötung von Individuen der streng geschützten Grünen Strandschrecke im Baugebiet zu vermeiden, müssen die Tiere vor Baufeldfreimachung abgefangen und umgesiedelt werden. Hierfür ist im Vorfeld eine Ausgleichsfläche zu entwickeln. Diese kann mit den Grünflächen kombiniert werden.

#### **Begründung**

Seite 75

- Beim Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ersetzen von ~~Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus~~ durch Zwergfledermaus (ein Quartier);

Seite 81: zur insektenfreundlichen Beleuchtung, Abs. 6

... kann eine erhebliche Beeinträchtigung ~~von nachtaktiven~~ Insekten, jagenden Fledermäusen bzw. ~~nachtaktiven~~ Vögeln vermieden werden.

Hinweis: bei der insektenfreundlichen Beleuchtung soll vor allem vermieden werden, dass bei tagaktiven Insekten und Vögeln der Tag-Nacht-Rhythmus durch eine zu helle Beleuchtung gestört wird. Tagaktive Insekten werden dadurch neben nachtaktiven Insekten durch Licht angezogen und verenden ggf.

Seite 91 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vorbelastung: ~~isolierte Insellage, geringe Lebensraumfunktion~~; ersetzen durch: Lebensraumverlust durch voranschreitende Sukzession

Bemerkung: die direkt angrenzende Bahnstrecke ist ein Ausbreitungskorridor, insbesondere für die Eidechsen, somit besteht hier keine Insellage.

Aus den vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass im Planungsgebiet in einem erheblichen Maß der vorhandene Gebäude- und Nutzungsbestand zu berücksichtigen ist. Es ergeben sich unterschiedliche Entwicklungsoptionen, die einer differenzierten planungsrechtlichen Absicherung bedürfen. Eine solche Festlegung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht in ausreichendem Maß möglich. Der Bebauungsplan „Bahnstadt – Nördlich Eppelheimer Straße“ wird deshalb als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB ohne Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufgestellt. Die weitere Konkretisierung der planungsrechtlichen Vorgaben soll einzelfallbezogen durch die ergänzende Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne gemäß § 12 BauGB oder teilflächenbezogener qualifizierter Bebauungspläne gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erfolgen.

Der aus immissionsschutzrechtlicher entscheidende Punkt ist unter Ziffer 6.7 „Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch“ der Begründung zum B-Plan nach § 9 (8) BauGB (Stand: Fassung vom 23.05.2022) formuliert:

#### 6.7.1 Immissionen

*Die Auswirkungen in Bezug auf den Immissionsschutz sind abhängig davon, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnstadt – Nördlich Eppelheimer Straße“ immissionsschutzrechtlich schutzwürdigere Nutzungen entstehen. Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft, ergibt sich die Zulässigkeit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung aus dem Einfügegebot gemäß § 34 BauGB bzw. aus § 35 BauGB. Angesichts der bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich bedeutet dies, dass auf Grundlage des Bebauungsplans nur Nutzungen zulässig sind, die eine Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Gewerbegebiets haben. Eine Wohnnutzung fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Insofern ist durch den Bebauungsplan „Bahnstadt - Nördlich Eppelheimer Straße“ nicht mit nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf den Immissionsschutz zu rechnen. Die planungsrechtliche Absicherung einer möglichen Wohnnutzung bedarf einer Änderung des Bebauungsplans oder einer Überlagerung durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die möglichen Auswirkungen in Bezug auf den Immissionsschutz sind dann im jeweiligen nachfolgenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren abzarbeiten.*

Im Rahmen der für einen späteren Zeitpunkt vorgesehenen ergänzenden Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne gemäß § 12 BauGB sind dann schalltechnische Gutachten einzuholen, mit Hilfe derer uns die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit bzw. Zulässigkeit der dann vorliegenden genauen städtebaulichen Planung nachzuweisen ist. Das Gleiche gilt, wenn teilflächenbezogene qualifizierte Bebauungspläne gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Insofern kann dem vorgelegten B-Plan-Entwurf aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bei Beachtung der o.g. Punkte zugestimmt werden.

### 3. Anmerkungen von Abteilung 31.3 – Natur und Landschaftsschutz

Wir bitten darum, die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wie folgt zu ergänzen:

#### **4.0 Grünfläche**

- Öffentliche Grünfläche:

Bitte beachten, dass wir keine Ausgleichsflächen für Eidechsen mehr zur Verfügung haben und im Rahmen des Vorhabens Mauereidechsen vor Ort umgesiedelt werden müssen. Die prioritäre Vorgabe des RP Karlsruhe ist die Umsiedlung vor Ort in den Vorhabenbereichen. Ein solches Vorgehen ist auch erheblich kostengünstiger.

4. Anmerkungen von Abteilung 31.4 – Energie und Klimaschutz

Unsererseits sind alle Themen ausreichend berücksichtigt. Es bedarf daher keiner weitergehenden Stellungnahme.

5. Anmerkungen von Abteilung 31.5 – Verwaltung, Immissionsschutz und Abfallrecht

Bis zur Vorlage eines Schallgutachtens können wir unsererseits keine abschließende Stellungnahme abgeben.

### 3. Stadt Heidelberg, Untere Forstbehörde, Landschafts- und Forstamts, Schreiben vom 31.08.2022

---

Zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf Bahnstadt, Nördlich Eppelheimer Straße nehmen wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt Stellung:

Wir begrüßen die weitest gehende Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestands im Bebauungsplangebiet entsprechend unserer Bewertung als zu erhaltende Bäume. Allerdings befinden sich einige Baumstandorte innerhalb der ausgewiesenen Baufelder. Es ist zu klären, was letztendlich höher zu bewerten ist, das Recht dort zu bauen oder die Vorgabe zum Erhalt und Schutz des entsprechenden Baumes. Wurde das juristisch geprüft? Wenn dem Erhalt des jeweiligen Baumes tatsächlich Priorität eingeräumt werden soll, ist noch unbestimmt, wie weit mit dem Baukörper dazu Abstand gehalten werden muss. Hierzu besteht aus unserer Sicht weiterer Regelungsbedarf. Um Klarheit zu schaffen, regen wir an, innerhalb der Baufenster um die Bestandsbäume eine Baugrenze in einem Abstand von 5 m um die Bäume zu ziehen.

Entlang der Eppelheimer Straße ist die Reihe der vorhandenen Platanen gemäß unserer Anregung zum Erhalt festgesetzt (alle fallen unter die Baumschutzsatzung). Wir regen an, die dort vorgegebene Baulinie um mindestens 2-3 m nach Norden zu verschieben (der Abstand zwischen den Bäumen und der Baulinie beträgt teilweise gerade mal 3 m!), um die dort vorhandenen Bäume tatsächlich erhalten zu können. Es geht nicht nur um den späteren Abstand der Fassade zum Baumstamm sondern auch um die Abgrabungsarbeiten und den Arbeitsraum zur Errichtung des Hochbaus (Gerüst vor der Fassade etc.), die den Wurzelbereich und die Krone des Baumes betreffen.

Wir bitten, auch die Baugrenzen zu den beiden Fuß- und Radwegen

---

(Verkehrsflächen) entsprechend zurückzunehmen oder um den Baum verspringen zu lassen, sodass ein Abstand von mindestens 5 m zu den Bestandsbäumen und von mindestens 4 m zu den neu zu pflanzenden Bäumen eingehalten wird (es handelt sich dabei um Mindestabstände!).

Im nordwestlichen Plangebiet ist eine durch 2 Wege unterbrochene Fläche sowohl als öffentliche Grünfläche, wie auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet. Dies sehen wir kritisch und bitten um Änderung. In der Planzeichenordnung wird unterschieden in „öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmungen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe...“ und in „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Letztere Ausweisung dient üblicherweise der Herstellung und Sicherung eines Biotops als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe. Damit derartige Flächen irgendwann diese Anforderungen erfüllen können, bedürfen sie in der Regel eines Schutzes, damit sie sich möglichst ungestört (als Biotop) entwickeln können. Die Ausweisung als öffentliche Grünfläche hingegen legt eine gemeingebrauchliche Nutzung mit Aufenthaltsangeboten und entsprechender Erschließung nahe, was aber im Widerspruch steht zu dem Schutzziel der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB. Es ist daher abzuwägen, welchen Erfordernissen auf dieser Fläche Rechnung getragen werden sollen: Sollen hier Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt oder den Bedürfnissen nach wohnungsnahen Grün- und Aufenthaltsangeboten mit entsprechender Erschließung Rechnung getragen werden? Siehe hierzu auch unsere nochmals beigefügte Stellungnahme vom 09.09.2021. *(Ebenfalls zu überdenken ist die Doppelausweisung des Areals östlich des Tankturms als öffentliche Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Wir erachten es für folgerichtig, die bereits als Ausgleichsmaßnahme hergestellte Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft festzusetzen. Eine gleichzeitige Ausweisung als öffentliche Grünfläche wäre allerdings kontraproduktiv, da diese Nutzungen mit sich bringen würde, die den ökologischen Wert der Maßnahme in Frage stellen würden. Die Fläche östlich der geplanten Brücke sollte dagegen als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, da hier ein großes Potential für Aufenthaltsangebote aufgrund der bestehenden Topografie und der Blickbeziehungen zu den Heinsteinwerken besteht.*

Wie bereits mitgeteilt, sollte in einem derart großen Quartier für Gewerbe und Wohnen auch ein entsprechendes, wohnungs- und arbeitsplatznahes Aufenthaltsangebot im Freien Berücksichtigung finden. In Verbindung mit der Wohnnutzung sollte ein Kleinkinderspielplatz im Radius von max. 300 m zu den Wohnungen im Stadtgrundriss vorgesehen und planungsrechtlich berücksichtigt werden. Weitere Angebote für Begegnung und Aufenthalt im Freien wie ein

Sitzangebot, eine Ballspielfläche, evtl. ein Calisthenics-Angebot und eine Liegewiese wären wünschenswert und für ein derartiges Quartier angemessene Nutzungen, die allerdings auch planungsrechtlich über ein Spielplatzsymbol gesichert werden müssen.

Wir regen an, anstelle einer zentralen „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ eine öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dort auszuweisen, um Freiraumnutzungen wie Calisthenics oder Spielen (was in der Regel mit einem gewissen Lärm verbunden ist) planungsrechtlich zu sichern bzw. erst zu ermöglichen. Ergänzend verweisen wir auf die Stellungnahme vom 09.09.2021.

Östlich der Straße, die zum Tankturm führt, ist die Baugrenze um 10 m von der Straße abgerückt. Um sicher zu stellen, dass dort nicht Nebengebäude, Müll- und Lagerflächen entstehen, regen wir nochmals an, diese Fläche für Ausgleichsmaßnahmen oder als „Grünfläche“ auszuweisen.

Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg entlang der Bahn sind Baumanpflanzungen festgesetzt. Wir begrüßen die Festsetzung einer begleitenden Baumreihe, müsse aber darauf aufmerksam machen, dass eine Breite von lediglich 6 m für die Funktionen Fußverkehr, Radtrasse im Begegnungsverkehr und eine Baumreihe nach unserer Erfahrung nicht ausreicht. Zum Vergleich: der Rad- und Fußweg auf der Promenade in der Bahnstadt ist 6,00 m breit. Die Trasse dort ist bereits ohne Baumreihe am Limit, den Verkehr aufzunehmen. Damit die Bäume entlang der Bahn nicht ständig gegossen werden müssen, regen wir an, diese Baumreihe in einem durchgehenden Grünstreifen von mindestens 1,00 m Breite zu pflanzen. Der Grünstreifen mit Bäumen sollte zusätzlich neben der Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert werden. Wir regen an zeitnah mit der Bahn zu klären, ob so nah an der Bahnlinie eine Baumreihe überhaupt denkbar ist. Falls nicht, sollte die Baumreihe auf die Südseite des Weges verlagert werden. Bitte dabei einen Abstand von ca. 4,00 m zwischen Baumachse und Baugrenze berücksichtigen.

Ähnliches gilt für den westlichen Fuß- und Radweg der die Verbindung zwischen der Eppelheimer Straße und der geplanten Brücke über die Bahn herstellen soll. Auch hier erachten wir einen durchgehenden (zusätzlichen) Pflanzstreifen für Baumpflanzungen für sinnvoll. Alternativ sollte eine Baumreihe auf den beiden Privatgrundstücken mit einem Mindestabstand von 4 m zur Fassade festgesetzt werden. Allerdings ist dann ungewiss, wann und ob die Baumreihe überhaupt jemals gepflanzt wird. Zum Schutz der beiden Bestandsbäume entlang dieser Wegeachse, sollte die Baugrenze westlich davon entsprechend abgerückt werden, um einen Mindestabstand von 5,00 m zum Baumstamm hin sicher zu stellen. Wir

bitten, mit der Baugrenze um den Baum herum zu verspringen (Mindestabstand 5,00 m!).

Wir machen darauf aufmerksam, dass die Baumstandorte innerhalb der Verkehrsfläche (Zweckbestimmung Fuß- und Radweg) in Verlängerung der Agnesistraße nach Norden aus fachlichen Gründen nahezu mittig in der Trasse angeordnet werden müssen. Auch hier sollte die Baumreihe aus Unterhaltungsgründen aber auch im Hinblick auf Klimawandel und Artenrückgang innerhalb eines durchgehenden Grünstreifens zur Realisierung kommen. Es sollte mit Amt 81 geklärt werden, ob eine mittige Teilung befürwortet wird, außerdem sollten Überlegungen zu notwendigen Rettungswegen und Fahrradien für die Feuerwehr einfließen bei der Bemessung dieses Weges.

Grundsätzlich fällt bei dem städtebaulichen Entwurf auf, dass keine Flächen für ein öffentliches Spiel- und Freizeitangebot berücksichtigt sind, siehe auch unsere Stellungnahme aus 2021. Im Zusammenhang mit den Herausforderungen durch Klimawandel und Artenrückgang regen wir an, auf das sehr schmale und langgezogene Baufenster im nordöstlichen Plangebiet zu verzichten und stattdessen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- (und Freizeit) Fläche auszuweisen. Dort könnten Nutzungen, die an anderen Stellen eher stören, wie eine Ballspielfläche, ein Pumptrack, eine Liegewiese, oder eine Fläche für gemeinschaftliches Gärtnern Berücksichtigung finden, die für ein lebendiges und funktionierendes Quartier essentiell sind.

#### 4. Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 04.07.2022



Abwasserzweckverband Heidelberg Tiergartenstraße 55 69121 Heidelberg

Stad Heidelberg  
Stadtplanungsamt  
Palais Graimberg  
Kornmarkt 5  
69117 Heidelberg

Büro: Tiergartenstraße 55  
Zimmer:  
Bearbeitet von:  
Telefon:  
e-mail:  
Telefax:  
Unser Zeichen:

Ihr Schreiben vom: 27.06.2022 vi  
Ihr Zeichen:

Heidelberg, den 04. Jul. 2022

### **Stellungnahme: Vorentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Bahn-stadt - Nördlich Eppelheimer Straße“ der Stadt Heidelberg**

hier:

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan besteht aus unserer Sicht kein Bedenken,

Sollten sich auf dem Gelände Leichtflüssigkeitsabscheideranlagen befinden, so ist vor dem Rückbau mit uns Kontakt aufzunehmen.

An der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation sind die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg insbesondere die Grenzwerte nach § 6 Abs.2 einzuhalten. Der zur Probenahme erforderliche Prüfschacht ist stets zugänglich zu gestalten.

Mit freundlichen Grüßen



Telefon (0 62 21) 417-3  
e-mail zentrale@azv-heidelberg.de  
Internet www.azv-heidelberg.de  
Steuer-Nr. 32 0 82 / 02 4 52  
USt-IdNr. DE 81 20 30 019

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

## 5. Naturschutzbeauftragter, Schreiben vom 10.08.2022

### **Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten**

#### **Vorentwurf des Bebauungsplans „Bahnstadt – Nördlich Eppelheimer Straße“ der Stadt Heidelberg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ziel des o.g. Vorhabens ist die Erstellung eines Bebauungsplans für den Bereich „Nördlich Eppelheimer Straße“. Vorgesehen ist hierbei die völlige Umgestaltung bzw. Neubebauung des jetzigen Bestandsgebietes. In meiner Stellungnahme beschränke ich mich auf die mir obliegende Aufgabe als Naturschutzbeauftragter.

Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass der zu erstellende Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung treffen soll. Im Umweltbericht ist auf S. 54 ersichtlich, dass der derzeitige Bestand von 33.390 m<sup>2</sup> grasreicher ausdauernder Ruderalvegetation gänzlich verschwinden und eine zusätzliche Versiegelung von 27.060 m<sup>2</sup> zulässig sein soll. Auf S.74 (Kap. 6.1.) ist aufgeführt, dass 30.830 m<sup>2</sup> ungenutzte Brachfläche mit einer Ruderalvegetation von 29.980 m<sup>2</sup> in Baugrundstücks- und Verkehrsflächen umgewandelt werden sollen, wodurch die natürliche Bodenfunktion durch die vorgesehene Versiegelung von 27.060 m<sup>2</sup> vollständig verloren geht. Welche Auswirkungen dies auf die künftige Klimasituation und das Mikroklima der Baufläche haben wird, brauche ich hier nicht gesondert auszuführen.

Zu welcher biologisch-ökologischen Funktion und Bedeutung sich die im Jahr 2017 mit Erde aufgefüllte Ruderalfläche für die Flora und Fauna entwickelt hat, wird aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten des Büros Plan A vom 01.12.2020 ersichtlich. Nach der Auffüllung durch Erde werden solche Flächen von Erstbesiedlern, der sog. Pioniervegetation, schnell besiedelt und entwickeln sich weiter. Gerade an solchen Brach- bzw. Ruderalflächen mangelt es heute zunehmend besonders in vom Menschen besiedelten Gebieten, was wiederum aufgrund fehlender Blühhorizonte und Nahrungshabitate u.a. zum Rückgang der insekten- und körnerfressenden Vogelarten beiträgt. Aus diesem Grund kann ich nicht befürworten, die oben genannte Gesamtfläche der Ruderalvegetation auf null zu reduzieren.

Entsprechend des artenschutzrechtlichen Gutachtens halte auch ich vorhabenbezogene Maßnahmen als Ausgleich des Verlustes von Habitatstrukturen auf sog. CEF-Flächen für unabdingbar. Hierzu müssen, um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu schaffen, im Vorfeld der Baumaßnahmen die im Gutachten untersuchten und benannten Reptilien- und Heuschreckenarten auf zuvor ökologisch als entsprechende Habitate aufgewertete und flächenmäßig nicht zu gering bemessene CEF-Flächen umgesiedelt werden. Daneben sind alle im Gutachten unter Kap. 4.1.3. (S.14) genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen zu beachten und umzusetzen.

Es wäre zu begrüßen, wenn in den entstehenden Neubauten auch für Gebäudebrüter wie z.B. Mauersegler Niststeine angebracht werden könnten, da diese Vogelart in besagtem Gebiet bisher keine Brutplätze hatte. Aus ökologischen Gründen wäre es jedoch sinnvoll und wäre einer 2007 ernannten "Bundeshauptstadt im Naturschutz" angemessen, auch dieser im Rückgang sehr stark betroffenen Vogelart neue Brutmöglichkeiten in Form von Niststeinen in den zu bauenden höheren Gebäuden anzubieten. Technisch ist dies auch bei der Passivhaus-Bauweise möglich.

Abschließend möchte ich noch auf den Beitrag in Natur, Heft 5 (2019) "Neue Bäume braucht die Stadt" verweisen. Denn gerade die Auswirkungen der durch den Klimawandel hervorgerufenen Erwärmung auf die Bewohner im innerstädtischen Bereich ist aktueller denn je. Dies zeigen auch Untersuchungen im Rahmen des Projektes "Klimawandel findet Stadt - ein Projekt zur Förderung der Bewertung von Klimafolgen und Anpassungsstrategien in städtischen Räumen im Sinne des entdeckenden und forschenden Lernens" von Prof. Siegmund et al. der PH Heidelberg in den Jahren 2016 bis 2019. Untersuchungen hierzu fanden auch auf ausgewählten Flächen der Bahnstadt statt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.