

AV.:

1) Amt 61

Bebauungsplan Neuenheim-Mitte
Teilbereich 1: Ladenburger Straße – Werderstraße – Schröderstraße – Lutherstraße

Hier: Anregungen, Änderungswünsche oder Bemerkungen

Zum Vorentwurf des o.g. B-Plans haben wir folgende Anmerkungen:

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 29.08.2019.

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster sind im Plangebiet drei Flächen eingetragen. Bei den Flurstücken Nr. 5521/1 und Nr. 5517/7 wurde jeweils eine orientierende Erkundung durchgeführt. Bei diesen Erkundungen konnte der Altlastenverdacht nicht bestätigt werden. Anzumerken ist, dass bei diesen Grundstücken eine Auffüllschicht angetroffen wurde. In der Auffüllschicht können punktuelle Bodenbelastungen vorhanden sein. Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist eventuell dadurch bedingt aus dem Bereich der Auffüllschicht nur eingeschränkt verwertbar. Diese Grundstücke werden daher unter der Rubrik „Entsorgungsrelevanz“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Bei Baumaßnahmen werden entsprechende Auflagen erteilt.

Das Grundstück Flurstück Nr. 5521 wurde über einen längeren Zeitraum gewerblich genutzt und im Zuge der Fortschreibung der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen einer Bewertung unterzogen. Bei dieser Bewertung wurden alle in den Akten vorhandenen relevanten Sachverhalte berücksichtigt. Das Ergebnis dieser Bewertung war, dass das Grundstück unter der Rubrik „B-Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ in das Altlastenkataster aufgenommen wurde.

Die Einstufung „B-Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ bedeutet, dass Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast gemäß § 3 Abs. 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zwar bestehen, bei der aktuellen Nutzungssituation ist die Ausbreitung möglicher vorhandener Schadstoffe in die Umwelt über alle Wirkungspfade jedoch unwahrscheinlich (keine Exposition). Weitere Maßnahmen hinsichtlich der Altlastenbearbeitung sind daher unverhältnismäßig und werden von uns als Untere Bodenschutzbehörde bei Beibehaltung der vorhandenen Bebauung nicht gefordert. Bei einer Neubebauung wird das Grundstück erneut betrachtet, um gegebenenfalls entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zu erteilen.

Der größte Teil der Uferstraße und die unmittelbar nördlich angrenzende Bebauung befinden sich im Bereich des HQ100 (Hundertjähriges Hochwasser mit Neubebauungsverbot). Eine wirksame Rückhaltung des Niederschlagswassers ist bei einer Nachverdichtung erfahrungsgemäß über die Dachbegrünung am besten umsetzbar. Unter der Voraussetzung einer geeigneten Dachneigung bzw. sofern dies städtebauliche und denkmalrechtlich zulassen, müssen die Dächer vollständig begrünt werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB) sowie zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Absatz 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich nach unten abgeschirmte warm-weiße LED-Leuchtmittel zulässig. Eine nach oben gerichtete Beleuchtung ist nicht zulässig.

Die Lichtpunkthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten. Zur Vermeidung einer ungerichteten Abstrahlung sind nur vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen. Das bedeutet, dass der Beleuchtungskörper so abgeschirmt und montiert sein soll, dass kein Licht in oder oberhalb der Horizontale abgestrahlt wird. Es sind nur Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen zu verwenden, daher nur bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1800 bis maximal 3000 Kelvin. Eine bedarfsorientierte Beleuchtung, d.h. in späten Nachtstunden deutlich reduzierte Beleuchtung ist anzustreben.

Dachbegrünung

Die Machbarkeit von Fassadenbegrünungen bei neuen Gebäuden soll geprüft werden. Für die Artenauswahl für die extensive Dachbegrünung ist der Leitfaden „Heidelberger Dach(g)arten“ -- - Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg --- zu beachten.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Anpflanzung großkroniger Bäume sind standortgerechte, nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden.

Hinweise Artenschutz

Bei der Realisierung baulicher Anlagen oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Glasflächen von Gebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind zur Vermeidung von Vogelschlag als Vogelschutzglas nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz auszubilden.

Hinweise Energie und Klimaschutz

Der Absatz 11.2 aus den Begründungen sollte als **Hinweis** in den B-Plan übernommen werden. Der erste Satz dieses Absatzes soll ergänzt werden durch:

„Mit Gemeinderatsbeschluss des Masterplan 100% Klimaschutz **und der Ausrufung des Klimanotstandes** verfolgt die Stadt Heidelberg das Ziel einer Kohlendioxid-neutralen Stadtentwicklung mit Zeithorizont 2050.“

Zum Absatz 2.1.1 aus der textlichen Festsetzung haben wir folgenden Änderungswunsch:

„Die Elemente für Solarthermie und Photovoltaik sollen farblich mit dem Hauptdach abgestimmt sein – eine Bemusterung ist durchzuführen.“

Dieser Satz ist mit Hinsicht auf die im Masterplan 100% Klimaschutz festgelegten Ziele sowie den kürzlich beschlossenen Klimaschutzaktionsplan (KAP) kritisch zu betrachten. Vor allem unter Berücksichtigung von Punkt 4 (Ausbau Photovoltaik in Heidelberg) des KAP sollte der Ausbau von Photovoltaik im Heidelberger Stadtgebiet gefördert werden.

Die Forderung nach farbigen Modulen und Bemusterung behindert die Nutzung der Photovoltaik stattdessen massiv durch extreme Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit und durch Schaffung einer zusätzlichen Hürde vor dem Kauf einer Anlage. Farbige Module sind wesentlich teurer als normale blaue oder schwarze Module und weisen gleichzeitig einen schlechteren Wirkungsgrad auf.

Vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele der Stadt Heidelberg empfehlen wir eine Streichung des oben genannten Satzes.



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Stadt Heidelberg
Postfach 10 55 20
69045 Heidelberg

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Gesundheitsamt
Gesundheitsschutz

Dienstgebäude 69115 Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 38 - 40

Aktenzeichen 34.03 - 503.71-61:0026

Bearbeiterin
Zimmer-Nr.
Telefon
Fax
E-Mail

Öffnungszeiten: Mo, Di, Do, Fr 07:30 – 12:00 Uhr
Mi 07:30 – 17:00 Uhr
und Termine nach Vereinbarung

Datum 20.11.2019

Stellungnahme Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Neuenheim-Mitte – 1. Teilbereich Ladenburger Straße/ Werderstraße / Schröderstraße / Lutherstraße

- 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

Vorlagen: Planungsbrief
Bebauungsplan Vorentwurf vom 10.10.2019
Textliche Festsetzungen Vorentwurf vom 10.10.2019
Begründung Vorentwurf vom 10.10.2019
Umweltbericht Vorentwurf vom Oktober 2019
Artenschutzrechtliche Voruntersuchungen vom 28.05.2019
Fachtechnische Stellungnahme zur Schallemission der
Außengastronomie von Rekowski + Partner vom 09.08.2007

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das oben benannte Bauvorhaben liegt dem Gesundheitsamt ein Lärmgutachten der Firma von Rekowski + Partner vom 09.08.2007 vor. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte nachts um 7-13 dB(A) (also unzumutbar) überschritten werden.

Nach der TA Lärm sind die Immissionsrichtwerte einzuhalten. Daher empfehlen wir entsprechende Maßnahmen zu veranlassen, um den Anforderungen der TA Lärm gerecht zu werden.

Sollte im Laufe von Baumaßnahmen ein Verdacht auf Vorliegen von Altlasten auftauchen, so ist das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie Heidelberg unverzüglich zu informieren und weitere Maßnahmen abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen





Landesnaturschutzverband
Baden-Württemberg e.V.

Dachverband der Natur-
und Umweltschutzverbände
in Baden-Württemberg
(§ 51 Naturschutzgesetz)

Anerkannte Natur- und
Umweltschutzvereinigung
(§ 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz)

Bearbeitung:
LNV-Arbeitskreis
Mannheim, Heidelberg, Rhein-Neckar
Sprecher/in: Gerhard Kaiser
Willy-Brandt-Platz 5
69115 Heidelberg

Landesnaturschutzverband BW · Olgastraße 19 · 70182 Stuttgart

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt

Palais Graimberg, Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen/Unsere Nachricht vom

Telefon/E-Mail

Heidelberg, 25.11.2019

Bebauungsplan Neuenheim-Mitte

1. Teilbereich Ladenburger Straße / Werderstraße / Schröderstraße / Lutherstraße

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte

wir danken für die Übersendung der Unterlagen zum o.g. Verfahren und nehmen im Folgenden Stellung. Diese Stellungnahme ergeht im Namen und mit Genehmigung des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V. (LNV) sowie für die Kreisgruppe Heidelberg im Namen und mit Genehmigung des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Landesverband Baden-Württemberg e.V. (BUND).

Die Stadt Heidelberg hat sich die Umsetzung ihres Klimaschutz-Aktionsplans fest vorgenommen (Beschluss des Gemeinderats vom 21.11.2019). Zu diesem Aktionsplan gehören unbedingt die Erhaltung, Entwicklung und Pflege der Grünflächen und ihrer Vegetation auch im Innenbereich der Stadt - siehe Punkt 16 des Aktionsplans:

Alle Entwicklungskonzepte (MRO, FNP, VEP, STEK und weitere, also z.B. auch größere Bebauungspläne wie der vorliegende) stehen zukünftig unter dem Fokus Klimaschutz, Klimaanpassung und Erhalt der Biodiversität. Die Flächen mit hoher ökologischer Wertigkeit müssen verbindlich im Modell räumliche Ordnung, im Flächennutzungsplan und im Stadtentwicklungskonzept fixiert werden. Hierdurch könnte ein sogenannter „Grüngürtel“ für Heidelberg festgelegt werden.

Grünflächen und Vegetation sind auch im Bebauungsplangebiet Neuenheim-Mitte vorhanden, trotz hoher Bebauungsdichte. Dieses Grün muss auch nach Realisierung der Bebauung auf den 5 erweiterten Baufenstern noch weitestgehend vorhanden sein, sprich durch den Bebauungsplan selbst geschützt werden.

Die entscheidende Empfehlung liefern die Planungshinweise des Klimagutachtens für die Stadt Heidelberg (2015), Anhang B, zum Wirkungsraum NW-W2, in dem das B-Plangebiet liegt: *„Besonders im Südosten der Fläche könnten grünere Innenhöfe zu einer Entlastung der Situation beitragen. Fassaden und Dachbegrünungen könnten ebenfalls zu einer geringeren Aufheizung des*

Stadtteils beitragen. Die wenigen bestehenden Grünflächen mit einer sehr hohen bioklimatischen Bedeutung sollten erhalten bleiben. Von einer weiteren Verdichtung der Bebauung ist abzuraten.

Im nördlichen Bereich von Ne-W2 sind die Grünflächen zu erhalten. Bauliche Veränderungen sollten möglichst nur in geringem Umfang vorgenommen werden und im Einzelfall geprüft (Gebäudeausrichtung, genügen verbleibende Grünflächen) werden.“

Um die Empfehlung des Klimagutachtens umzusetzen, keine baulichen Verdichtungen vorzunehmen und zu prüfen, ob die nach Realisierung der Baufenster verbleibenden Grünflächen zur Stabilisierung des Kleinklimas genügen, ist eine Grünflächenbilanz im B-Plangebiet vonnöten. Diese Bilanz soll die Grünsituation (Fläche, Vegetation) vor und nach Ausnutzung der 5 Baufelder belegen. Diese Bilanz ist dem Gemeinderat vorzulegen.

Wir halten es für dringend erforderlich, die nicht für eine Bebauung vorgesehenen Grünflächen im Bebauungsplan auch als solche nach Planzeichenverordnung farblich zu kennzeichnen und damit als öffentliche oder auch private Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB festzusetzen. Auch die vielen Schuppen, die laut Protokoll der Erörterungsveranstaltung am 4.11.2019 noch vorhanden sind und für die es keine Baugenehmigung zur Neuerrichtung geben wird, sind grün zu überplanen.

Die vorhandenen 5 großkronigen Bäume sind nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB einer Pflanzbindung zu unterwerfen, ihre derzeitigen Standorte sind festzusetzen und im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Selbst wenn ihnen keine stadtbildprägende Wirkung zugeschrieben wird, so sind sie dennoch unter kleinklimatischen und ökologischen Gesichtspunkten unbedingt zu erhalten und zu pflegen. Die angesprochene Ersatzpflanzung im Fall eines Abgangs kann unter Umweltgesichtspunkten erst ganz langfristig eine Wirkung entfalten und ist deshalb als kurzfristig wirkende Maßnahme ohne Bedeutung. Präventiv schlagen wir vor, im Bebauungsplan Baumstandorte für klimaresiliente Neupflanzungen vorzusehen, die sowohl das Stadtbild als auch das Kleinklima positiv prägen können (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

Bei jeder baulichen Veränderung ist laut artenschutzrechtlicher Voruntersuchung vom Mai 2019 ein artenschutzrechtliches Gutachten zu erstellen. Sollten bauliche Maßnahmen zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, so ist nach § 9 (1 a) BauGB ein Ausgleich herzustellen: "Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 können auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden."

Neben direkt bodenbezogenen Maßnahmen können wir uns auch Maßnahmen zur Fassaden- oder Dachbegrünung vorstellen, ebenso Festsetzungen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz (Solarthermie, Photovoltaik). Dieser Ausgleich ist im Bebauungsplan festzusetzen und ggf. im Ökokonto der Stadt Heidelberg darzustellen.

Ihren eigenen Worten nach (siehe Protokoll der Erörterungsveranstaltung am 4.11.2019) „wird es den unmittelbaren Anwohnern sowie dem ganzen Quartier guttun, wenn die dichte Bebauung zurückgenommen wird und ggf. durch begrünte Freiflächen ersetzt wird.“ In diesem Sinne regen wir nicht nur an, diesem Gedanken durch die verbindliche Festsetzung von Grünflächen und Bäumen

nachzukommen (siehe oben), sondern gleichzeitig die Bebauungsdichte zurückzunehmen durch Anrechnung der möglichen Tiefgaragen außerhalb der Baufenster auf die zulässige Grundflächenzahl.

Wir begrüßen es, die Überdeckung der Tiefgaragen von 80 cm auf 1 Meter anzuheben, da dies eine intensivere Begrünung der Freiflächen ermöglicht.

Zum Thema „Energie und Klimaschutz“ (Kap. 11.2 der Begründung) regen wir an, zu prüfen, ob eine Ausdehnung der Versorgung mit Fernwärme auf das ganze Gebiet angestrebt werden kann. Bei Neueinrichtung oder Änderung von Fernwärme-Übergabestationen sollte eine eventuelle künftige Versorgung mit niedrigerer Vorlauftemperatur berücksichtigt werden. Dies ist wünschenswert, damit langfristig erneuerbare Energien auch für die Fernwärmeversorgung eingesetzt werden können.

Für die Beachtung unserer Anregungen und Bedenken wären wir sehr dankbar. Wir sind sicher, auch im Rahmen dieser Quartiersplanung mit unseren Vorschlägen Einiges zu kleinklimatischen und ökologischen Verbesserungen beitragen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Kaiser
LNV-Arbeitskreis
Mannheim, Heidelberg, Rhein-Neckar

Bürger 1

Dombau 0764/2019/IV

Bitte zu Protokoll nehmen:

Klarheit fehlt in Bezug auf Zielsetzung für Grünflächen Luft und Raum.

Verweis auf das Klimagutachten von 2015:

Da steht zur Lage des B-Plan-Gebiets im Wirkungsraum NW-W2 unter Planungshinweise:
..... Die wenigen bestehenden Grünflächen mit einer sehr hohen bioklimatischen Bedeutung sollten erhalten bleiben. Von einer weiteren Verdichtung der Bebauung ist abzuraten.“

Ich fordere:

- die Zielsetzung der Stadt insoweit zu ergänzen, dass der Erhalt und Entwicklung von Grünflächen und Vegetationsbestand – vor allem nach Umsetzung der möglichen Bauvorhaben auf den neuen Baufenstern – gewährleistet ist.
Und das was an Grünflächen vorhanden ist - auch außerhalb der Baufenster - über BauGB § 9, Abs.1, Nr. 15 und Nr. 25 zu erhalten (z.B. WA2).
- Die Erhaltung von Grünflächen, und dafür eine Erstellung einer Flächenbilanz:
- d.h. wie viel an Grünflächen ist vorhanden (d.h. auch unterbauten Garagen, evtl. unter Gärten)

Ausgleichsmaßnahmen:

Gem. § 9 Nr. 26.1: Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 können auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des BPlans festgesetzt werden.

Rechtsamt

Erstberatung: Montag, 10. April 2019