

**VBPlan Heidelberg-Handschuhsheim - Quartier am Neckarkanal nördlich des
Tiergartenschwimmbades**

Hier: TÖB Beteiligung

Mit Schreiben vom 14.07.2025 haben Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Vorhaben gebeten.
Wir nehmen basierend auf den bereitgestellten Unterlagen wie folgt Stellung.

1. Anmerkungen Technischer Umweltschutz / Untere Bodenschutzbehörde

Stadtklima

Stadtklima-
analyse 2023

Die Stadtklimaanalysen belegen, dass das Plangebiet ausschließlich aus östlicher Richtung belüftet wird (Hangabluft-Strömungen vom Odenwald, Flurwinde von den nachts stark abkühlenden Freiflächen des Handschuhsheimer Felds). Für die Bebauung im Plangebiet sind daher Öffnungen nach Osten zu empfehlen. Für benachbarte Wohnbebauung (südöstlich gelegene Studierenden-Wohnheime) ist auch bei dichterem Bebauung keine klimaökologische Verschlechterung zu befürchten.

Boden

Altlasten

Im Bereich des Vorhabens sind keine Altlasten bekannt.

Bodenschutz

Im Bereich des Vorhabens liegen anthropogen geprägte Böden vor. Ein erheblicher Eingriff in den Boden ist daher nicht zu besorgen.

E-A-Bilanz

Für die anthropogen geprägten Böden kann eine pauschale Wertstufe von 1 angenommen werden.

2. Anmerkungen Gewerbeaufsicht/ Technischer Immissionsschutz

Lärm/ Schallgutachten

Wie im Vorfeld mitgeteilt, ist für ein immissionsschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens ein Schallgutachten vorzulegen, welches auf die prognostizierten Schallimmissionen an den Fenstern der schutzbedürftigen Räume der überplanten Bebauung im Tages- und Nachtzeitraum eingeht. Es sind alle Lärmquellen außerhalb und innerhalb der überplanten Bebauung (Sportanlagen, Freibad, Hundeschule und -pension, ..., wissenschaftliche Einrichtungen, Gewerbeeinheiten, haustechnische Anlagen, Gewerbelärm innerhalb der entstehenden urbanen Bebauung, Verkehr ...), mit Nennung der jeweiligen Rechtsgrundlagen, zu berücksichtigen. Bei prognostizierten Überschreitungen der geltenden Richtwerte sind seitens des Gutachters die möglichen Lärminderungsmaßnahmen/Schallschutzmaßnahmen aufzuzeigen.

Aktuell wurde uns nun das unkommentierte Dokument „2023-02-14_HD Tiergartenstrasse_Freie Schallausbreitung_GENEST.pdf“ ohne jegliche Erläuterungen/Kommentare, vom 14.02.2023

vorgelegt. Weiterhin wurde uns aktuell eine 7 Seiten umfassende Voruntersuchung der Firma EATEC (mit Anhängen), vom 25.03.2025, in Verbindung mit wenigen Erläuterungen/Kommentaren zur Verfügung gestellt. Eine Abstimmung ist bisher mit uns nicht erfolgt.

Unter der Voraussetzung, dass die Annahmen und Berechnungen im Voruntersuchungsbericht der Firma EATEC korrekt sind (eine Plausibilitätsprüfung kann unsererseits nicht vorgenommen werden), geht aus diesem folgendes hervor:

a) Sportlärm:

Die Immissionsrichtwerte an Werktagen (im Abendzeitraum zwischen 20.00 bis 22.00 Uhr) von 63 dB(A) für ein Urbanes Gebiet werden an allen untersuchten Gebäuden eingehalten. Die zulässige Spitzenpegel (RW_{max} = 93 dB(A)) werden im Tageszeitraum (Werktag Abend) eingehalten.

Die Immissionsrichtwerte an Sonntagen (Mittagzeit zwischen 13.00 und 15.00 Uhr) von 63 dB(A) für Urbanes Gebiet werden an den geplanten Gebäuden gerade eingehalten. Die zulässigen Spitzenpegel RW_{max}. von 93 dB(A) werden im Tageszeitraum (Sonntag-Mittag) eingehalten.

Die Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum in den oberen Geschossen von 45dB(A) werden durch das Training **um bis zu 4 dB überschritten**. Die maßgebliche Schallquelle ist das Fußballfeld 1(Schiedsrichter, Spielendes Training). Die Firma EATEC bittet zu klären, ob das Training regelmäßig zwischen 22:00 Uhr bis 22:45 Uhr stattfindet und zu erläutern, was man unter „Spielendes Training“ versteht.

Die zulässige Spitzenpegel im Nachtzeitraum (RW_{max} = 65dB(A)) werden aufgrund des Schiedsrichters von dem spielenden Training **bis zu 6 dB überschritten**.

Möglichen Lärminderungsmaßnahmen/Schallschutzmaßnahmen werden im Voruntersuchungsbericht nicht aufgezeigt.

Hinweis in Bezug auf das Freibadgelände:

Ein Freibad ist in der Regel eine Freizeiteinrichtung und fällt damit grundsätzlich unter die Freizeitlärmrichtlinie. In der Voruntersuchung wurde für das Freibad die Sportanlagenlärmschutzverordnung angewendet.

Wenn sich auf dem Freibadgelände Sportanlagen befinden, wie z.B. ein Beachvolleyballfeld, kommt es auf die Art der Nutzung an. Wenn die Nutzung nur freizeitlich, spontan, ohne Trainings- oder Turnierbetrieb ist, gilt die Freizeitlärmrichtlinie. Wenn es sich hingegen um einen organisierter Sportbetrieb handelt (Training, Turniere, Vereinssport), greift die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für diesen Teilbereich. Die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) ist in der Regel strenger als die Freizeitlärmrichtlinie (besonders in Ruhezeiten (abends, sonntags, feiertags) gelten niedrigere Immissionsgrenzwerte). Die Freizeitlärmrichtlinie ist flexibler und berücksichtigt die sozial höhere Akzeptanz von Freizeitanlagen.

b) Anlagen nach TA Lärm (Hundeschule und -pension):

Die Ergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte (IRW = 63 dB(A)) an allen untersuchten Gebäuden im Tageszeitraum eingehalten werden. Jedoch werden die Immissionsrichtwerte (IRW = 45 dB(A)) im Nachtzeitraum **um bis zu 8 dB überschritten**.

Die zulässige Spitzenpegel (RW_{max}, Tag/Nacht = 93 dB(A) / 65 dB(A)) werden sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum eingehalten.

Möglichen Lärminderungsmaßnahmen/Schallschutzmaßnahmen werden im Voruntersuchungsbericht nicht aufgezeigt.

Weiterhin sind folgende Punkte im Voruntersuchungsbericht nicht berücksichtigt:

- Der Anlagenlärm der haustechnischen Anlagen und der Gewerbeeinheiten außerhalb und vor allem innerhalb der überplanten Bebauung (TA Lärm).
- Verkehrslärm (wegen des Themas „Schallschutz im Hochbau“ innerhalb des Plangebiets).

Fazit:

Wie oben beschrieben, kann das Thema Lärm anhand des Voruntersuchungsberichtes, in welchem u.a. Lärmkonflikte aufgezeigt werden, nicht abschließend beurteilt werden. Allerdings gehen wir davon aus, dass die Lärm-Thematik im vereinfachten Verfahren abgearbeitet werden kann. Hierfür ist allerdings die Erstellung und Vorlage eines ausführlichen schalltechnischen Gutachtens notwendig. Wir bitten darum, das Vorgehen bei der Erstellung des Gutachtens mit uns abzustimmen.

3. Anmerkungen Technischer Gewässerschutz und Wasserrecht / Untere Wasserbehörde

Das Niederschlagswasser aus den Neubauten soll auf der Tiefgaragendecke gesammelt und

a: über Versickerungsrigolen mit vorgeschalteten technischen Filteranlagen dem Grundwasser zugeführt werden oder

b: über zwei Regenwasserleitungen durch den Schutzdamm in den Neckar eingeleitet werden.

Variante a ist kritisch zu sehen, da durch die Nähe der Retentions- und Versickerungsanlagen zum Dammfuß eine Durchnässung des Schutzdammes zu befürchten ist. Auch hier sind die Anforderungen des WSA zu beachten. Sollte die Lage der o.g. Anlagen unkritisch sein, ist für eine abschließende Beurteilung der Versickerung des Niederschlagswassers auf dem stark eingeschränkten Fläche (Tiefgarage) ein Bodengutachten mit Aussagen zu Grundwasserständen und Durchlässigkeitsbeiwerten einzuholen.

Variante b ist aus unserer Sicht sehr kritisch zu sehen, da der Damm durchdrungen werden muss und gleichzeitig die Gefahr besteht, im Hochwasserfall Neckarwasser auf das Grundstück gelangen kann. Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass eine Zustimmung des Wasser- und Schifffahrtamtes zu diesem Vorhaben nicht erteilt wird.

Wir empfehlen daher anstatt der beiden Entwässerungsvarianten einen größtmöglichen Rückhalt des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Dachflächen mittels (intensiver) Dachbegrünung oder der Ausführung als Retentions Gründächer mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,2$ und danach den Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

4. Anmerkungen Natur- und Landschaftsschutz / Untere Naturschutzbehörde

Dach- und Fassadenbegrünung

- Dachbegrünung Es ist der Handlungsleitfaden „Dach(g)arten“ zu Dachbegrünung und Photovoltaik in Heidelberg und die darin enthaltenen Vorgaben anzuwenden.
Wenn Dachbegrünung konkret als Ausgleichsmaßnahme umgesetzt werden muss, sind Flächengrößen, die Pflanzarten und deren Anzahl konkret im B-Plan festzusetzen.
- Fassadenbegrünung Mindestens 30 % der geeigneten Fassadenflächen eines Gebäudes sind zu begrünen.

Weitere Artenschutzbelange

- Geschützte Biotope Eingriffe in geschützte Biotope nach §30 BNatSchG / § 33 NatSchG auf der Neckarseite sind möglichst zu vermeiden. Sind Eingriffe unvermeidbar, so muss ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt werden. Der Ausgleich ist mindestens 1:1 zu erbringen und muss auf dem Gelände erfolgen, sofern der Vorhabenträger keine geeigneten Grundstücke in unmittelbarer Nähe hat, auf denen ein Ausgleich erfolgen kann.
- Bestandsbäume Bäume sind weitestgehend zu erhalten. Dies gilt vor allem für Habitatbäume von Körnerbock oder Fledermäusen. Falls ein Ausgleich für diese Arten aufgrund von Fällungen erforderlich wird, ist dieser frühzeitig einzuplanen und vorgezogen umzusetzen. Die Baumstämme mit Körnerbocknachweis sind als Totholzpyramiden an einem sonnigen Standort zu erhalten.
- Neupflanzungen Bei den Neupflanzungen ist zu bedenken, dass der Bedarf an artenschutzrechtlichem Ausgleich für Mauer- und Zauneidechse noch nicht feststeht und in die Freiraumplanung integriert werden muss. Der Ausgleich für die Eidechsen muss vor Ort erfolgen oder angrenzend und die Flächen dürfen durch Gebäude und Bäume nicht beschattet werden.
Es sind möglichst heimische Laubbäume zu verwenden, die für die heimische Insektenfauna geeignet sind und die standortgerecht und klimaverträglich sind.

Artenschutz

Gemäß der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse sind für die Artenschutzprüfung für die folgenden Artengruppen Kartierungen nach den anerkannten Methodenstandards durchzuführen: Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Totholzkäfer, Tag- und Nachtfalter.

Bei der Kartierung des Nachtkerzenschwärmers sind für die Raupensuche auch mindestens zwei Nachtkartierung im Juni/Juli durchzuführen in Anlehnung an Hermann, G. (2020) und Trauntner und Hermann (2011).

Daraus zeichnet sich ab, dass ggf. Ausgleichsflächen benötigt werden für Eidechsen, Nachtkerzenschwärmer und falls betroffen Totholzpyramiden für den Körnerbock.

Des Weiteren müssen ggf. Nistkästen für Vögel und Kästen für Fledermäuse aufgehängt werden. Hier sind frühzeitig geeignete Orte einzuplanen.

Für adulte Zauneidechsen wird ein Ausgleich von 150 m² nach Laufer 2014 oder ein 1:1-Ausgleich nach Schneeweiß et al. 2014 pro adulter Zauneidechse erforderlich. Beim 1:1-Ausgleich sind versiegelte, vollbeschattete oder durch Brombeeren überwucherte Flächen abzuziehen.

Für Mauereidechsen besteht die Möglichkeit unter Stellung eines Ausnahmeantrags nach § 45 Abs. 7 BNatSchG den Ausgleich auf 20 m² pro adulter Mauereidechse zu reduzieren, da es sich um hybride Tiere handelt. Der Ausnahmeantrag mit Maßnahmenkonzept ist zur Vorabstimmung der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und dann beim Regierungspräsidium Karlsruhe einzureichen.

Bei der Zauneidechse ist kein Ausnahmeantrag möglich.

Der Ausgleich für die Eidechsen muss vor Ort erfolgen oder angrenzend und die Flächen dürfen durch Gebäude und Bäume nicht beschattet werden.

Es kann nur auf angrenzende Flächen vergrämt werden, wenn eine Flächenverfügbarkeit besteht und auf diesen Flächen Habitatelemente angelegt werden können.

Wenn der Vorhabenträger keine Ausgleichsflächen angrenzend zum Gelände zur Verfügung stehen hat, muss der Ausgleich auf dem Gelände erfolgen und in die Freiraumplanung integriert werden.

Vogelschlag

Auf großflächige Glasfassaden ist zu verzichten. Aufgrund der Lage des Geländes ist in die Artenschutzprüfung eine Vogelschlaganalyse zu integrieren, sobald die Gebäudeplanung feststeht. Zu verwenden ist die „Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas – Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten.

Als anerkannte Maßnahme können die geprüften Muster von Rössler und Doppler (2019) verwendet werden oder die Muster der Seen-Group (<https://www.seen-group.com/produkte/seen-elements/vogelschutz/>),

die auch beim LNV (<https://www.lbv-shop.de/vogelschutz>) erhältlich sind.

Insekten-
freundliche
Beleuchtung

Für die Beleuchtung der Fassaden gelten die Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes Baden-Württemberg § 21 Abs. 2
Es ist im Zeitraum

1. vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und
2. vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr

verboten, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit dies nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich oder durch oder auf Grund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist.

Für die insektenfreundliche Beleuchtung sollten nach den derzeit allgemein anerkannten Regeln der Technik, die einer insektenfreundlichen Beleuchtung folgende Parameter umgesetzt werden:

- Farbtemperatur ≤ 3.000 Kelvin
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40°C
- Beleuchtung nur im notwendigen Umfang und notwendiger Intensität
- Staabdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses
- Beleuchtung von Fassade und Außenbereich mit Leuchten von oben nach unten (keine Kugelleuchten, Bodenleuchten oder Leuchten, die seitlich in die Umgebung abstrahlen)
- zielgerichtete Beleuchtung und so wenig Beleuchtung wie möglich
- Zeit- und/ oder sensorgesteuert

5. Anmerkungen Energie und Klimaschutz

Photovoltaik *Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB):*

Im Plangebiet sind auf allen baulichen Hauptanlagen (Hauptgebäuden) Photovoltaikanlagen zu errichten. Der für solare Nutzung geeignete Dachflächenanteil (Dachflächen ohne Verschattung) sollte vollständig mit Photovoltaikanlagen überdeckt werden.

In Bezug auf Dachbegrünung empfehlen wir die Konkretisierung, dass sich diese nur auf Flachdächer bezieht.

In Bezug auf die PV-Gründach-Kombination empfehlen wir die Formulierung wie im B-Plan „Rohrbach – Hospital“ zu übernehmen:
Die verpflichtende Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Abweichend hiervon können 40 % der Dachfläche mit einer Solaranlage ohne darunterliegende Dachbegrünung ausgeführt werden, wenn die entsprechende Abflussreduzierung - z.B. durch Retentionsdächer, Mulden oder Zisternen - erbracht wird.

Klimaschutz

Die Vorgaben der Energiekonzeption 2010, des Klimaschutzaktionsplans und der Heidelberger Klimaschutzziele (DS 0223/2022/BV) sind bei allen Vorhaben zu beachten:

- 1. Der kommunale Wärmeplan empfiehlt die Wärmeversorgung durch Fernwärme.*
- 2. Neubauten sind grundsätzlich im Passivhausstandard oder als KfW-Effizienzhaus-40 zu errichten. Ausnahmen vom Passivhausstandard sind dort möglich, wo dieser technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Dies kann insbesondere im gewerblichen Bereich der Fall sein, wenn die Verbrauchsschwerpunkte nicht bei der Wärme, sondern beim Strom oder der Kühlung liegen. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienz-Konzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erzielt werden.*
- 3. Bestandsgebäude sollten, soweit möglich, erhalten werden. Dabei soll eine energetische Sanierung in Anlehnung an die Energiekonzeption 2010 sichergestellt werden.*
- 4. Erneuerbare Energien: Die Dachflächen sind im größtmöglichen Umfang für den Einsatz von Photovoltaik zu nutzen, ggf. in Kombination mit Dachbegrünung. Werden vom Eigentümer/Besitzer keine Anlagen gebaut, sollen die Dachflächen Dritten (Stadtwerken, Energiegenossenschaften u.a.) für mindestens 25 Jahre zur Verfügung gestellt werden.*

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Lachenicht