

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Bebauungsplan
„Kirchheim – Bebauung Spinne/Ecke
Heuauer Weg mit integriertem Einzel-
handelsmarkt“

Begründung
nach § 9 (8) BauGB

Stand: 07.12.2007



**Stadt
Heidelberg**

| Stadtplanungsamt

A	BEGRÜNDUNG	5
1	Erfordernis der Planaufstellung	5
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	6
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	6
1.4	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	7
2	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm Baden Württemberg	7
2.2	Regionalplan	8
2.3	Flächennutzungsplan	8
3	Einordnung in bestehende informelle Planungen	9
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 (STEP)	9
3.2	Modell räumlicher Ordnung	9
3.3	Stadtteilrahmenplan	10
4	Bestehende Fachplanungen und Gutachten	11
4.1	Siedlungsstrukturkonzept	11
4.2	Freiflächenstrukturkonzept	11
4.3	Umweltplan	11
4.4	Schallimmissionsplan	12
4.5	Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	12
4.6	Zentrenkonzept Heidelberg (Einzelhandelsstrukturuntersuchung)	12
5	Städtebauliche Planungskonzeption	13
5.1	Städtebau und bauliche Gestaltung	13
5.2	Verkehr	13
5.2.1	Individualverkehr	14
5.2.2	Öffentlicher Personennahverkehr	14
5.2.3	Radverkehr	14
5.3	Nutzung und Struktur	14
5.4	Grün	15
6	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange	15
6.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	15
6.2	Gestaltung des Ortsbildes	16
6.3	Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	17

Anlage 5 zur Drucksache 0007/2008/BV

6.4	Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	17
6.5	Belange der Ver- und Entsorgung	19
6.6	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
7	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans	20
7.1	Art der baulichen Nutzung:	20
7.2	Maß der baulichen Nutzung	21
7.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 22 BauNVO)	22
7.4	Fläche für Stellplätze, Zuwegung und Andienung	23
7.5	Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	24
7.6	Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)	24
7.7	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	25
7.8	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
7.9	Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	27
7.10	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Absatz 6 BauGB)	28
7.11	Hinweise	29
8	Verfahren und Abwägung	29
8.1	Aufstellungsbeschluss	29
8.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	30
8.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	31
8.4	Offenlagebeschluss	33
8.5	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	34
9	Durchführung und Kosten	35
9.1	Grundbesitzverhältnisse	35

9.2	Städtebaulicher Vertrag	36
9.3	Bodenordnung	36
10	Verzeichnis der Gutachten	36
B	UMWELTBERICHT	37
1	Einleitung	37
2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	37
2.1	Ziele des Bebauungsplans	37
2.2	Darstellung der für den Plan geltenden Ziele des Umweltschutzes sowie der Art, wie diese Ziele und sonstige Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung des Plans berücksichtigt werden.	37
2.3	Beschreibung der umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans	38
2.4	Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens	38
2.5	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	38
2.5.1	Fachgesetze	38
2.5.2	Fachpläne	38
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	39
3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	39
3.1.1	Schutzgut Pflanzen	39
3.1.2	Schutzgut Boden	39
3.1.3	Schutzgut Wasser	39
3.1.4	Schutzgüter Klima und Luft	39
3.1.5	Schutzgut Mensch	40
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	40
4.1	Umweltauswirkungen, Beeinträchtigungen bei Durchführung der Planung	40
4.1.1	Schutzgut Pflanzen	40
4.1.2	Schutzgut Wasser	41
4.1.3	Schutzgüter Klima und Luft	41
4.1.4	Schutzgut Mensch	41
4.2	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	41

4.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind	41
5	Zusätzliche Angaben	42
5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	42
5.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	42
5.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	42
C	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	44
1	Berücksichtigung der Umweltbelange	44
2	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	44
3	Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	46
	ANLAGEN	46

A BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Ecke Heuauer Weg/Pleikartsförster Straße zu schaffen. Geplant ist ein neuer Gebäudekörper entlang des Heuauer Weges, der im Erdgeschoss die Firma Lidl mit einer Verkaufsfläche von zirka 1.350 m² aufnimmt und in den oberen beiden Geschossen eine Wohnbebauung vorsieht. Mit der Maßnahme verbunden ist der Abbruch verschiedener Gebäude (Sonnenstudio, Chinesisches Restaurant, Backwaren).

Das städtebauliche Konzept des Einzelhandelsmarktes wurde als Ergebnis einer Architektur-mehrfachbeauftragung entwickelt. Dieses sieht eine straßenbegleitende Bebauung entlang des Heuauer Weges und der Pleikartsförster Straße vor unter Beibehaltung der ortstypischen Struktur und Materialität. So entsteht eine markante lineare Bebauungszeile mit einem eindeutigen Kopfgebäude an der Kreuzung Heuauer Weg/Pleikartsförster Straße.

Hinsichtlich der Gebäudegestaltung gibt die Funktion des Gebäudes einen gewissen Gestaltungsrahmen vor. Es wird dennoch versucht, das im Vergleich zur

Anlage 5 zur Drucksache 0007/2008/BV

Nachbarbebauung großvolumige Gebäude in die Umgebung gestalterisch einzu-fügen. Die Umgebung ist geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Gebäude. Bei den Dachformen überwiegen ziegelgedeckte Satteldächer. Einen markanten Punkt stellt die hohe Eckbebauung Heuauer Weg/Pleikartsförster Straße dar. Der Neu-bau knüpft hieran an, in dem das Pultdach des „Kopfgebäudes“ gedreht wird und der First die Traufhöhe der gegenüberliegenden Bebauung aufnimmt.

Der Bereich der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Pleikartsförster Straße steht zum Teil unter Denkmalschutz und soll auch zukünftig die für diesen Bereich typische Bauform beibehalten.

Mit dem geplanten Einzelhandelsmarkt, benachbart zum neuerrichteten Aldimarkt, wird der Stärkung des Stadtteilzentrums entlang der Schwetzingen Straße Rechnung getragen.

Die Erschließung des geplanten Einzelhandelsmarktes erfolgt ausschließlich über den Heuauer Weg. Im Übergangsbereich zum benachbarten Aldimarkt wird eine private Grünfläche vorgesehen. Damit werden die Einzelhandelsmärkte räumlich voneinander getrennt.

Durch die Gebäudestellung, die Anordnung der Stellplätze und den Bau einer Lärmschutzwand soll der latente Konflikt mit der westlich angrenzenden Wohnbebauung gelöst werden.

Das Plangebiet ist in seinem Bestand weitgehend versiegelt. Durch Teilentsiege-lung im Bereich der Parkplätze, das Anpflanzen von Bäumen und die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche werden die bestehenden ökologischen Defizite ver-ringert.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass die geplante Bebauung der besonderen städtebaulichen Situation im Ortszentrum gerecht wird.

1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung und den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchheim – Bebauung Spinne/Ecke Heuauer Weg mit integriertem Einzelhandelsmarkt“ sind insbesonde-re folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung
- die Minimierung und Minderung der Belastungen der Umwelt
- die Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen
- die Sicherstellung einer angemessenen Gestaltung des Ortsbilds
- der sparsame Umgang mit Energie und die Nutzung regenerativer Energien.

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Anlage 5 zur Drucksache 0007/2008/BV

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchheim – Bebauung Spinne/Ecke Heuauer Weg mit integriertem Einzelhandelsmarkt“ liegt zum Teil innerhalb des Bebauungsplans „Kirchheim-West Änderungen“, der seit dem 08.05.1981 rechtskräftig ist.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Kirchheim – Bebauung Spinne/Ecke Heuauer Weg mit integriertem Einzelhandelsmarkt“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kirchheim-West Änderungen“ durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans ersetzt.

1.4 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Kirchheim an der Ecke Pleikartsförster Straße/Heuauer Weg nördlich des zentralen Platzbereiches („Spinne“). Der vorgesehene Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 44897, 44838/2, 40153,
- im Osten: durch eine ca. 1,50 m östlich der westlichen Grenze der Pleikartsförster Str. (Flurstück Nr. 40176) verlaufende Linie,
- im Süden: durch eine 1,50 m bis 5,00 m südlich der nördlichen Grenze des Heuauer Weges (Flurstück Nr. 42415) verlaufende Linie,
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 44897.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke: 44897, 40148, 40838/1, 40149/1, 40149, 40150, 40151, 40152, 40152/1, 40153, 44838/2, Teilbereiche der Flurstücke 42415 und 40176.

Die genaue räumliche Abgrenzung des rund 1,0 ha großen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan im Maßstab 1:500, in der Fassung vom 29.11.2007.

2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Baden Württemberg

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist Heidelberg Bestandteil des grenzüberschreitenden **Verdichtungsraums** Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln. Weiterhin ist ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten bereitzuhalten.

Des Weiteren sind gemäß LEP hinsichtlich Einzelhandel die folgenden Ziele zu beachten:

- Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage noch durch ihre Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

Die Planung entspricht angesichts der städtebaulich integrierten Lage und dem auf Kirchheim beschränkten Einzugsgebiet den Zielsetzungen des LEP.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan Unterer Neckar aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ dar.

Ein der örtlichen Versorgung mit Gütern des periodischen und aperiodischen Bedarfs dienender Einzelhandelsbetrieb entspricht als Wohnfolgenutzung grundsätzlich hinsichtlich der Art der Flächennutzung der Darstellung des Regionalplans. Zu Einzelhandelsansiedlungen wird textlich ausgesagt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur zulässig sind, wenn die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nicht nennenswert beeinträchtigt werden. Dies schließt ein, dass

- außerhalb der Siedlungskerne liegende, städtebaulich nicht integrierte großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zuzulassen (...) sind,
- aus zwingenden Gründen nicht integrierbare, großflächige Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise nur dann zuzulassen sind, wenn sich Störungen der Leistungsfähigkeit zentralörtlicher Einrichtungen in eng begrenztem Rahmen halten,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe so zu bemessen sind, dass ihr Einzugsgebiet nicht wesentlich über sowohl den landesplanerisch vorgegebenen als auch den städtebaulich begründeten Versorgungsbereich hinausgeht.

Aufgrund seiner Lage im Stadtteilzentrum und der Fortführung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes mit vergleichbarem Sortiment treffen die oben angeführten Einschränkungen für großflächigen Einzelhandel nicht zu. Der vorliegende Einzelhandelsstandort entspricht dem von der Regionalplanung angestrebten Ziel einer städtebaulich integrierten Lage. Die vorliegende Planung ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

2.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Das Plangebiet ist im rechtskräftigen FNP 2015/20 vom 13.07.2006 als Teil einer Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung, zentrenrelevant“ und als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar.

3 Einordnung in bestehende informelle Planungen

3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 (STEP)

Der STEP aus dem Jahr 1997 zeigt die für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren maßgebenden Leitziele auf. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen relevant:

Zielbereich städtebauliches Leitbild:

Bauland ist sparsam zu verwenden. Es ist eine maßvolle Innenentwicklung durch Nachverdichtung gemäß eines nach sozialverträglichen, stadtbildpflegerischen und stadtklimatologischen Gesichtspunkten zu erarbeitenden städtebaulichen Dichteplans anzustreben.

Eine konsequente Mischung der Funktionen auf engem Raum – also Wohnen – Arbeiten – Freizeit etc. – ist anzustreben, damit Urbanität entsteht. Unter anderem sind dichtere Bauformen und komplexere Nutzungsstrukturen dabei Leitgedanken.

Zielbereich Arbeiten

Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innerstädtischen Sortimenten am Stadtrand sind abzulehnen, wenn sie die Attraktivität des innerstädtischen Handels und damit auch die Stadt als Kommunikations- und Tourismuszentrum beeinträchtigen.

Zielbereich Mobilität

Mit der Entscheidung über den Grad der Mischung unterschiedlicher Nutzungen und Funktionen wird das künftige Verkehrsaufkommen erheblich mitbestimmt. Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege sind deshalb durchmischte, kompakte Strukturen anzustreben, welche die Möglichkeit zu einem hohen Anteil an Fuß- und Radwegen bieten.

Die vorliegende Planung fügt sich in die Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans ein.

3.2 Modell räumlicher Ordnung

Das Modell räumlicher Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den STEP 2010 und zeigt, wo neue Wohnungen und Arbeitsplätze entstehen können, welche Versorgungszentren gestärkt, welche Flächen frei bleiben und welche räumlichen Achsen betont werden sollen. So lassen sich die Prioritäten in der künftigen räumlichen Entwicklung Heidelbergs erkennen.

Hinsichtlich der Zentren hat eine Stärkung der polyzentralen Struktur Priorität. Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ wird eine möglichst wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs angestrebt, um die Verkehrsbewegungen zu minimieren. Die Entwicklung und Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen nur noch in städtebaulich integrierten Lagen zugelassen werden.

Im Erläuterungsplan „Zentren“ des MRO ist das Planungsgebiet als sonstige Siedlungsfläche Bestand dargestellt. Die Darstellung des bestehenden Bereichs der Handels- und Dienstleistungskonzentration ist auf die Schwetzingen Straße beschränkt. Als Zielaussage ist für Kirchheim zudem die Entwicklung der Zentrenfunktion enthalten.

Auch wenn das Plangebiet nicht von der Darstellung des Zentrenbereichs Kirchheims abgedeckt wird, deckt sich die Planung angesichts der städtebaulich integrierten Lage mit den Zielsetzungen des MRO.

3.3 Stadtteilrahmenplan

Der Stadtteilrahmenplan soll den Rahmen für das zukünftige Handeln der öffentlichen und privaten Akteure beschreiben und unter Mitwirkung der Bürger/innen eine geordnete städtebauliche Entwicklung fördern.

Die Hauptziele für den Planungsbereich sind:

Stärkung des Arbeitsplatzstandortes:

Einen Schwerpunkt in Kirchheim bilden die mittelständischen Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks mit überwiegender lokaler Versorgungsfunktion. Das Arbeitsplatzangebot hinkt der Bevölkerungsentwicklung hinterher. Ziel ist es deshalb, die Standortbedingungen der vorhandenen Betriebe zu verbessern und umweltfreundliche Arbeitsplätze anzusiedeln.

Aufwertung des Kerweplatzes (Spinne):

Mit dem Bau des Bürgerzentrums wurde der Kerweplatz als zentraler Bereich aufgewertet. Stufenweise soll der Bereich weiter aufgewertet und besser stadträumlich eingebunden werden. In einem ersten Schritt durch die Neuordnung des Verkehrs im Bereich der Spinne. In einem weiteren Schritt erfolgt die Aufwertung der räumlichen Situation durch Neubauten, die eindeutige Raumkanten und eine Torsituation zum alten Ortskern schaffen.

Ausbau der Quartiersversorgung:

Der Stadtteil verfügt über eine nicht ausreichende Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung.

Der Bereich entlang der Schwetzingen Straße vom Heuauer Weg bis zur Odenwaldstraße soll als lokales, selbständiges Nebenzentrum mit einer verträglichen Mischung von Wohnen, Handel, produzierendem Gewerbe und Dienstleistung ausgebaut werden. Das Versorgungsangebot soll gegenüber der Innenstadt eine relative Eigenständigkeit und Unabhängigkeit ermöglichen, ohne die Kernfunktion zu belasten.

Das Sortimentsangebot ist zwar vollständig besetzt, im Verhältnis zur Einwohnerzahl ist die Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsfläche jedoch unterdurchschnittlich.

Die bestehenden günstigen Voraussetzungen und Fühlungsvorteile sollen zur Stärkung des lokalen Nebenzentrums genutzt werden.

Erhalt des Ortsbildcharakters:

Die bestehenden Strukturen und die traditionellen Bau- und Wohnformen sollen geschützt, gestützt und ausgebaut werden. Die historische Qualität des Ortskerns soll bewahrt werden. Die ortsbildprägenden Gebäudetypen sollen gesichert und einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden.

4 Bestehende Fachplanungen und Gutachten

4.1 Siedlungsstrukturkonzept

Das Siedlungsstrukturkonzept der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2000 soll die städtebaulich und landschaftlich sensiblen Räume vor weiteren Umstrukturierungen bewahren und zugleich Impulse in den „Problemgebieten“ der städtebaulichen Entwicklung initiieren.

Im städtebaulichen Leitplan ist das Plangebiet als Baufläche mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern dargestellt. Das Stadtteilzentrum von Kirchheim grenzt unmittelbar an. Die Fläche liegt im Bereich eines Einzelhandel- und Dienstleistungsschwerpunkts.

Der Baudichteplan des Siedlungsstrukturkonzepts gibt eine überwiegend offene Bauweise, bei einer Traufhöhe von maximal 9 m und eine Grundflächenzahl zwischen 0,41 und 0,6 vor.

4.2 Freiflächenstrukturkonzept

Im Freiflächenstrukturkonzept der Stadt Heidelberg (2000) werden die städtischen Freiräume und Landschaftsräume vorrangig unter räumlich-gestalterischen und nutzungsstrukturellen Aspekten thematisiert.

Im Gestaltkonzept ist die Bebauung sowohl entlang des Heuauer Wegs als auch entlang der Pleikartsförster Straße als Teil des historischen Ortskerns beziehungsweise Stadtteilzentrums mit besonderer Öffentlichkeitswirksamkeit dargestellt. Die historischen Ortskerne und Stadtteilzentren sind in der Gestaltung des öffentlichen Raumes als Orte erhöhter öffentlicher Bedeutung zu thematisieren. Weiterhin sind sowohl der Heuauer Weg als auch die Pleikartsförster Straße als stadtstrukturell bedeutsame Straßen und wichtige Ortsverbindung mit der Zielsetzung der Anlage einer begleitenden Baumreihe vorgesehen.

Im Maßnahmenkonzept sind für das Planungsgebiet keine Zielaussagen benannt.

4.3 Umweltplan

Der Umweltplan der Stadt Heidelberg (1999) fasst die abiotischen Umweltmedien Boden, Wasser, Klima und Luft zusammen und trägt damit dem Vorsorgegedanken im Umweltschutz planerisch Rechnung. Ausgehend von der Situationsanalyse der Umweltmedien werden die Probleme und Bindungen analysiert und potentielle Maßnahmen abgeleitet.

Der Umweltplan trifft auf Grund seines Maßstabes von 1:50.000 keine genauen Aussagen zum Planungsgebiet. Es lassen sich allerdings allgemeine Aussagen über das naturräumliche Umfeld, in welches das Planungsgebiet eingebunden ist, ableiten:

- **Boden:** Siedlungsfläche
- **Wasser:** Porengrundwasserleiter – Grundwasserspeicher überregionaler Bedeutung
- **Klima/Luft:** Bereich mit fallwindähnlichen Ausgleichsströmungen

Konkrete Maßnahmenschwerpunkte werden für den Bereich des Planungsgebiets nicht definiert.

4.4 Schallimmissionsplan

Nach dem Schallimmissionsplan Heidelberg (Stadt Heidelberg, 1988) liegt die straßenverkehrsbedingte Lärmbelastung entlang der Pleikartsförster Straße und des Heuauer Weges im unmittelbaren Straßenbereich zwischen 60 bis 65 dB(A) tags und 55 bis 60 dB(A) nachts. In den durch die vorhandene Bebauung abgeschirmten Bereichen sinkt die Lärmbelastung erheblich ab, bei Nacht betragen die Werte nur noch 35–40 dB(A).

Im unmittelbaren Straßenbereich besteht, nachdem die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten sind, ein Konfliktpotenzial, das im Rahmen der Bauleitplanung im Sinne der Lärmvorsorge bzw. Lärmsanierung berücksichtigt werden muss. Aus diesem Grund wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Kapitel 6 „Schalltechnische Beurteilung“ dargelegt.

4.5 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Heidelberg 1994 mit seiner Fortschreibung aus dem Jahr 2001 definiert die Leitziele für einen umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr. Wesentliche Zielsetzung ist eine Sicherstellung der Mobilität bei möglichst weitgehender Verringerung ihrer negativen Begleiterscheinungen.

Ein wesentlicher Bestandteil des Verkehrsentwicklungsplans ist die Straßenbahn nach Kirchheim. Die sich daraus ergebenden Änderungen der Verkehrsströme in Kirchheim bilden die Grundlage für die planerische Auseinandersetzung mit den verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens.

Ein weiterer Baustein zur Umsetzung dieser Zielsetzung ist eine „Stadt der kurzen Wege“. Ein der örtlichen Versorgung dienender Einzelhandel in einer städtebaulich integrierten Lage dient der Umsetzung dieser Zielsetzung. Durch die städtebaulich integrierte Lage ist sichergestellt, dass weite Teile der Bevölkerung den Einkaufsmarkt zu Fuß oder per Fahrrad erreichen können.

Durch die Verbesserung der Versorgungsausstattung in Kirchheim kann zudem erreicht werden, dass bisherige Einkaufsfahrten, insbesondere nach Rohrbach, künftig vermieden oder zumindest in ihrer Länge verringert werden.

4.6 Zentrenkonzept Heidelberg (Einzelhandelsstrukturuntersuchung)

Die Einzelhandelsstrukturuntersuchung aus dem Jahr 1997 zeigt anhand einer zukunftsorientierten Analyse des örtlichen Einzelhandels den Status und die Entwicklungschancen des Einzelhandels und die Möglichkeiten zur Stärkung von Heidelberg als oberzentralem Einzelhandelsstandort und seiner Einkaufsattraktivität auf. Zudem werden Empfehlungen zur Sicherung der Qualität der Versorgung in den einzelnen Stadtteilen abgegeben. Die bewertende Bestandserhebung fließt in ein räumliches Zentrenmodell ein.

Das Planungsgebiet ist keinem Zentrentyp zugeordnet, während die Ortsmitte von Kirchheim dem Zentrentyp C mit Nahversorgungsfunktion zugeordnet ist.

Laut Einzelhandelsstrukturuntersuchung bestehen im Stadtteil Kirchheim Defizite in der Nahversorgung. Dementsprechend sind rund 1.600 m² zusätzlicher Verkaufsfläche notwendig. Das Erweiterungspotenzial umfasst ca. 800 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel und ca. 800 m² für Nichtlebensmittel im zentrenrelevanten

Anlage 5 zur Drucksache 0007/2008/BV

Bereich. Als Standorte für diese zusätzlichen Verkaufsflächen wäre laut Einzelhandelsstrukturuntersuchung unter anderem der Bereich um die Spinne denkbar.

Seit der Erstellung der Einzelhandelsstrukturuntersuchung hat sich in Kirchheim keine nennenswerte Neuansiedlung von Einzelhandelsgeschäften mehr ergeben. Vielmehr wurde der ursprüngliche ALDI-Standort aufgegeben und der LIDL-Markt verlagert, so dass die nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche insgesamt gesunken ist. Der skizzierte Bedarf besteht daher weiterhin.

Das aktualisierte Zentrenkonzept vom März 2006 geht bei der Bewertung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen bereits von der Ansiedlung des ALDI-Marktes an der Pleikartsförster Straße und der Erweiterung des LIDL-Marktes am Heuauer Weg aus. Bei der Stadtteilbewertung wird in dem Gutachten als Schwachpunkt in Kirchheim u.a. die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und die geringe Zukunftsfähigkeit der Magnete in integrierter Lage genannt. Die vorliegende Planung kann hierbei Abhilfe leisten.

5 Städtebauliche Planungskonzeption

5.1 Städtebau und bauliche Gestaltung

Mit dem Bebauungsplan wird der planungsrechtliche Rahmen für eine Neubebauung in einem innerörtlichen überwiegend zweigeschossigem Bereich geschaffen. Dieser ist entlang der Pleikartsförster Straße durch eine den Straßenraum eng fassende Bebauung in Haus-Hof-Bauweise und entlang des Heuauer Wegs durch Einzelhausbebauung geprägt. Es gilt, die geplante Neubebauung in die bestehenden Baustrukturen einzufügen, ohne die vom umgebenden Bestand abweichende Nutzung des Gebäudes zu leugnen.

Vorgesehen ist daher, das geplante Gebäude unmittelbar an der Straßenkante des Heuauer Weges zu errichten. Die Bauflucht des Straßenraumes wird damit aufgenommen. Entlang der Pleikartsförster Straße wird der Straßenraum ebenfalls klar gefasst. Allerdings verspringt hier die Gebäudekante etwas nach Westen, um so einen Vorplatz zu schaffen.

Der geplante Lebensmitteldiscounter der Firma Lidl unterliegt im Hinblick auf seine Grundfläche den Vorgaben des Investors und wird im Erdgeschoss des Gebäudes entlang des Heuauer Weges mit einer Verkaufsraumfläche von 20,1 m x 64,6 m und einer Nebenraumzone einschließlich Flaschenrückgabe und Anlieferung, die dem Parkplatz zugewandt ist, untergebracht. Der Eingang des Lidl-Marktes einschließlich Einkaufswagen-Abstellfläche befindet sich direkt an der Parkplatzeinfahrt Heuauer Weg unter dem überdeckten Bereich der auskragenden Überbauung. Zusätzlich sind im Erdgeschoss zwei weitere kleinere Ladeneinheiten vorgesehen, die z.B. einen Backwarenverkauf oder eine Eisdiele/Cafeteria vorsehen. In den beiden oberen Geschossen sind insgesamt 9 Maisonettewohnungen vorgesehen, die in Einzelfällen auch als Flächen für Freiberufler (z.B. Ärzte) genutzt werden können.

Der Bereich der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Pleikartsförster Straße steht zum Teil unter Denkmalschutz und soll auch zukünftig die für diesen Bereich typische Bauform der Haus-Hof-Bebauung beibehalten

5.2 Verkehr

5.2.1 Individualverkehr

Die straßenmäßige Anbindung des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Heuauer Weg. Ein Ausbau des vorhandenen Straßennetzes in Folge der Planung ist nicht vorgesehen.

Die Erschließung der geplanten Stellplatzanlage des Einzelhandelsmarktes erfolgt ausschließlich durch eine unmittelbare Zufahrt vom Heuauer Weg.

Die 9 Anwohnerstellplätze für die 9 Maisonettewohnungen im Sondergebiet werden ausschließlich über die Albert-Saur-Straße erschlossen.

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt weiterhin durch unmittelbare Zufahrten von der Pleikartsförster Straße.

5.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die Straßenbahnhaltestelle „Kirchheim-Rathaus“ und die zugehörigen Bushaltestellen an. Die Erschließung des geplanten Einzelhandelsmarktes und des vorhandenen Wohngebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist gesichert.

5.2.3 Radverkehr

Für den Radverkehr sind im Ortszentrum von Kirchheim keine gesonderten Verkehrsflächen ausgewiesen. Von den ausgedehnten Baugebieten Kirchheim West und „Am Dorf“ ist das Planungsgebiet für Radfahrer unabhängig vom Autoverkehr über vorhandene Wege erreichbar.

5.3 Nutzung und Struktur

Ein Teil des Planungsgebietes wird derzeit durch einen Einzelhandelsmarkt (Lidl), ein Fitnesscenter, ein Sonnenstudio, ein Wettbüro, ein chinesisches Restaurant, einen Bäcker mit den dazugehörigen Stellplätzen und Wohnungen und Arztpraxen genutzt. Künftig ist an dieser Stelle die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.350 m², ca. 400 m² Nebenfläche und einer Stellplatzanlage mit maximal 80 Stellplätzen und 9 Maisonettewohnungen in den darüber liegenden Geschossen mit 9 Gemeinschaftsstellplätzen vorgesehen.

Im Rahmen der Neubebauung ist eine Neustrukturierung vorgesehen. Der vorhandene Gebäudebestand wird komplett abgebrochen. Die Neubebauung wird in Richtung Süden unmittelbar an den Heuauer Weg angebaut. Richtung Osten erfolgt ebenfalls eine Orientierung an der Straßenkante der Pleikartsförster Straße; allerdings wird das Gebäude geringfügig von der Straßenkante abgerückt, um einen Vorplatz zu ermöglichen. Weiterhin soll eine prägnante, wiedererkennbare Architektur mit zurückhaltender Detailausbildung entstehen.

Mit dem geplanten Lebensmitteldiscounter soll die vorhandene Versorgungssituation in Kirchheim verbessert werden. Der Standort ist angesichts seiner städtebaulich integrierten Lage zwischen ausgedehnten Wohngebieten und dem alten Ortszentrum von Kirchheim für diese Nutzung grundsätzlich geeignet.

Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Pleikartsförster Straße befindet sich vorwiegend Wohnen und ein das Wohnen nicht störender Gewerbebetrieb. Auch zukünftig soll die für diesen Bereich, der zum Teil unter Denkmalschutz steht, die typische Bauform beibehalten werden und das Wohnen an dieser Stelle stärken.

5.4 Grün

Das Planungsgebiet ist derzeit weitgehend versiegelt und dementsprechend in ökologischer Hinsicht als Defizitraum anzusprechen.

Im Bereich zwischen den Wohngebäuden entlang der Pleikartsförster Straße und dem Parkplatz befindet sich eine als Hausgärten genutzte, unversiegelte Fläche von ca. 850 m² mit drei größeren Bäumen.

Nördlich des Parkplatzes liegt eine ca. 100 m² große Fläche mit Heckenstrukturen und drei größeren Bäumen. Am westlichen Rand der Parkfläche und auf der Parkfläche selbst stehen neun vorwiegend heimische Einzelbäume.

Im Rahmen der Planung ist im Übergangsbereich zu dem benachbart angesiedelten Aldimarkt eine private Grünfläche vorgesehen. Die Lärmschutzwand entlang der Albert-Saur-Straße soll einen Meter von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden, um den Raum des öffentlichen Fußweges zu vergrößern. Die Fläche soll mit bodendeckenden Pflanzen begrünt werden. Die Lärmschutzwand wird einseitig zur Albert-Saur-Straße hin mit Rankgewächsen bepflanzt. Gegenüber dem Eingangsbereich des Supermarktes entfallen die ursprünglich geplanten Stellplätze und werden durch eine private Grünfläche mit zwei Bäumen ersetzt.

Es ist eine Überstellung der Stellplätze mit Bäumen festgesetzt. Die Stellplätze werden in wasserdurchlässigem Material ausgeführt. Eine Dachbegrünung von Flachdächern ist vorgesehen. Im „Platzbereich“ Pleikartsförster Straße sind zwei Schnurbäume (*Sophora japonica*) vorgesehen, die den Raum vor der geplanten Ladenfläche gliedern sollen.

Im Vergleich zum vorherigen Zustand werden die bestehenden ökologischen Defizite verringert.

6 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange

6.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung aufgrund der auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen und ausgehenden Emissionen und durch mögliche Bodenbelastungen mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen berührt.

Immissionen

Zur Ermittlung der durch die Planung zu erwartenden zusätzlichen Emissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Wille, Mannheim, erarbeitet.

Maßgebend für die Beurteilung der schalltechnischen Situation ist die Schutzwürdigkeit der Immissionsorte. Diese ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans „Kirchheim-West Änderungen“ und den Festsetzungen des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Kirchheim „Bebauung Spinne/Ecke Heuauer Weg mit integriertem Einzelhandelsmarkt“.

Anlage 5 zur Drucksache 0007/2008/BV

Die Grundstücke westlich, des Planungsgebiets sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundstücke nördlich und östlich des Plangebietes werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Durch den geplanten Einkaufsmarkt ergeben sich Geräuschimmissionen durch die Anlieferung, durch verschiedene betriebstechnische Anlagen und insbesondere durch das Verkehrsaufkommen im Bereich der Stellplatzanlage. Die zu erwartenden neuen Gewerbelärmimmissionen werden überlagert von den zu erwartenden Lärmimmissionen des nördlich angrenzenden Lebensmittelmarkts und dessen Stellplatzanlage.

Gemäß der im Umweltbericht Kapitel 3.1.5 näher dargelegten Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens werden unter Berücksichtigung der dargelegten Schallschutzmaßnahmen die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten nicht überschritten.

Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten vorhanden.

Im Zuge der Überarbeitung der HISTE (historische Erhebung altlastenverdächtiger Flächen) werden zwei Grundstücke (eins als Teilfläche) in das Bodenkataster aufgenommen, da hier bei beabsichtigten Baumaßnahmen der anfallende Aushub nicht frei verwertbar ist (s. Bebauungsplan).

6.2 Gestaltung des Ortsbildes

Mit dem Bebauungsplan wird der planungsrechtliche Rahmen für eine Neubebauung in einem innerörtlichen Straßenzug, der durch eine den Straßenraum eng fassende Bebauung in Haus-Hof-Bauweise geprägt ist, geschaffen. Es gilt, die geplante Neubebauung des Einzelhandelsmarktes in die bestehenden Baustrukturen einzufügen, ohne die vom umgebenden Bestand abweichende Nutzung des Gebäudes zu leugnen.

Das grundsätzliche städtebauliche Konzept der straßenbegleitenden Bebauung entlang Heuauer Weg und Pleikartsförster Straße wird auch zukünftig beibehalten, ebenso die Baukörpergliederung und die ortstypische Körnigkeit und Materialität. Es entsteht eine markante lineare Bebauungszeile mit einem eindeutigen Kopfgebäude an der Kreuzung Heuauer Weg/Pleikartsförster Straße.

Hinsichtlich der Gebäudegestaltung gibt die Funktion des Gebäudes einen gewissen Gestaltungsrahmen vor. Es wird dennoch versucht, dass im Vergleich zur Nachbarbebauung großvolumige Gebäude gestalterisch in die Umgebung einzufügen. Die umgebende Bebauung im Bereich des Heuauer Weges und der Pleikartsförster Straße wird geprägt durch zweigeschossige Gebäude mit ziegeleingedeckten Satteldächern. Einen markanten Punkt stellt die hohe Eckbebauung Heuauer Weg/Pleikartsförster Straße dar. Der Neubau knüpft an die hohe Eckbebauung an, indem das Pultdach des „Kopfgebäudes“ gedreht wird und der First die Traufhöhe der gegenüberliegenden Bebauung aufnimmt.

Die Details der Gebäudegestaltung ergeben sich aus dem mit der Stadt geschlossenen städtebaulichen Vertrag.

Der Bereich der Haus-Hof Bebauung ist zum Teil als Kulturdenkmal festgesetzt und wird auch zukünftig die für diesen Bereich typische Bauform beibehalten.

6.3 Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Die beabsichtigte Zulassung eines Einzelhandelsmarkts erfordert eine Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen und städtebaulichen Belangen:

Auswirkungen auf Nachbargemeinden bzw. benachbarte Stadtteile

Aufgrund der Dichte des Filialnetzes der Fa. Lidl, die in Rohrbach, Leimen und Sandhausen weitere Filialen betreibt und aufgrund der räumlichen Lage sind negative Auswirkungen der Planung auf Nachbargemeinden oder auf benachbarte Stadtteile auszuschließen. Der geplante Markt wird keine über Kirchheim hinausgehenden Versorgungsaufgaben übernehmen; er soll alleine der Versorgung der Bevölkerung Kirchheims dienen.

Sicherung der Versorgung in Kirchheim

Zielsetzung der Planung ist es, in Kirchheim das Versorgungsangebot mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs zu verbessern. Mit der Stärkung einer örtlichen Versorgung wird der allgemeinen Entwicklungstendenz einer weiteren räumlichen Konzentration im Einzelhandel auf wenige Schwerpunkte (wie z.B. Rohrbach-Süd) entgegengewirkt. Der geplante Einkaufsmarkt dient daher der Sicherung der örtlichen Versorgung in Kirchheim.

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Kirchheim

Das Planungsgebiet liegt in Randlage zum zentralen Versorgungsbereich in Kirchheim und unmittelbar angrenzend an ausgedehnte Wohnbereiche. Der Standort ist daher als städtebaulich integriert zu betrachten. Der durch kleinteiligen Einzelhandel geprägte zentrale Versorgungsbereich entlang der Schwetzingen Straße ist vom Planungsgebiet aus problemlos fußläufig erreichbar; es ist davon auszugehen, dass mit der durch das Vorhaben bewirkten verstärkten Nachfragebindung im Kernbereich von Kirchheim positive Synergieeffekte für den sonstigen Einzelhandel im Ortszentrum zu erwarten sind.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf den zentralen Versorgungsbereich in Kirchheim sind nicht zu erwarten.

6.4 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Entsprechend den Zielsetzungen des Verkehrsentwicklungsplans gilt es, die Mobilität bei möglichst weitgehender Verringerung ihrer negativen Begleiterscheinungen sicher zu stellen. Auch das BauGB verlangt die besondere Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung. Der Bebauungsplan trägt zu diesen Zielsetzungen bei, in dem entsprechend der Konzeption der „Stadt der kurzen Wege“ eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ermöglicht wird. Insbesondere für nicht-motorisierte Kreise der Bevölkerung werden so die Einkaufsmöglichkeiten gesichert bzw. verbessert.

Der geplante Lebensmitteldiscounter liegt in zentraler Lage im Heidelberger Stadtteil Kirchheim am Knotenpunkt Heuauer Weg und Pleikartsförster Straße, der sogenannten Kirchheimer Spinne. Das Bauvorhaben ist damit sehr gut fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbar. Die Anbindung für den Kfz-Verkehr an das öffentliche Straßennetz erfolgt ausschließlich über eine Zu- und Abfahrt am Heuauer Weg. Eine Durchfahrt in die Schwarzwaldstraße und Albert-Saur-Straße ist nicht vorgesehen. Durch den Heuauer Weg verläuft die Straßenbahnlinie 26, welche Kirch-

Anlage 5 zur Drucksache 0007/2008/BV

heim mit der Innenstadt Heidelbergs verbindet. In unmittelbarer Nähe zum Lebensmitteldiscounter liegt die Haltestelle Kirchheim-Rathaus.

Zur Bemessung der Leistungsfähigkeit der Parkplatzzufahrt wird das Verkehrsaufkommen hergeleitet. Es handelt sich hierbei um ein anderes Verfahren, als bei der schalltechnischen Berechnung. Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Stadtteils und der sehr guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, wird der Anteil von Kunden, die den Supermarkt mit dem Pkw anfahren auf 50 % gesetzt. Für den Einkaufsverkehr gilt ein durchschnittlicher Pkw-Besetzungsgrad von 1,2.

Verkaufsfläche	1.258	m ²
Kunden	1.500	1,2 je m ² VKF
MIV Zielverkehr	750	50 % MIV-Anteil
Kfz-Fahrten Zielverkehr	625	1,2 Pkw-Besetzungsgrad
Kfz-Fahrten Gesamtverkehr	1.250	Ziel- und Quellverkehr

Im Bereich der Grundstückszufahrt verschwenkt die Straßenbahn- und Bustrasse aus dem Straßenraum in eine nördliche Seitenlage. An der Zufahrt zum Grundstück kann es daher zu Konflikten mit dem öffentlichen Verkehr kommen. Das Ein- und Ausfahren auf den besonderen Gleiskörper ist signaltechnisch zu sichern. An der Grundstücksausfahrt ist ein Signal zu installieren, welches die Ausfahrt von Fahrzeugen stoppt und den Vorrang der Straßenbahn sichert (rot-gelb-dunkel). Auf dem Parkplatz steht hierfür ein ausreichender Stauraum zur Verfügung.

Verkehrliche Auswirkungen auf das umliegende Netz

Aus Kundenzählungen von LIDL kann für die Spitzenstunde ein Wert von 10 % des täglichen Verkehrsaufkommens hergeleitet werden, das entspricht jeweils 63 Fahrten im Quell- und Zielverkehr. Auf dem Heuauer Weg fahren in der Spitzenstunde rund 260 Kfz je Richtung. Unter der Annahme, dass sich die Spitzenstunde des normalwerktäglichen Verkehrs mit der Spitzenstunde der Einkaufenden überschneidet (worst case) ist die Leistungsfähigkeit der Grundstückszufahrt nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßen (HBS) gewährleistet (Stufe B).

Ein Anteil der zukünftig jeweils 63 Fahrten im Quell- und Zielverkehr in der Spitzenstunde fährt bereits den heute bestehenden Lebensmitteldiscounter an. Dieser wird mit einem Drittel (33 %) angesetzt. Weiterhin kann der zusätzliche Verkehr im umliegenden Netz durch den sogenannten Mitnahmeeffekt um 25 % reduziert werden. Unter dem Begriff Mitnahmeeffekt werden hier Fahrten zusammengefasst, welche bereits heute im Untersuchungsraum durchgeführt werden und aufgrund des neuen Einzelhandelsangebotes nur unterbrochen werden, z.B. von und zur Arbeit oder Schule (Wegekettten). Das umliegende Netz wird also mit jeweils $63 - 21 - 16 = 26$ zusätzlichen Fahrten in der Spitzenstunde belegt. Diese teilen sich in zwei Richtungen auf. Die zusätzliche Belastung auf dem Heuauer Weg ist sehr gering. Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz zu rechnen.

6.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie, Gas und Wasser ist möglich oder bereits vorhanden. Die Versorgung des geplanten großflächigen Einzelhandelsmarktes mit Erdgas und Trinkwasser ist nur über die bestehenden Anschlussleitungen im Heuauer Weg möglich. Die SWH, Stadtwerke Heidelberg AG bestätigen dies in ihrer Stellungnahme vom 27.11.2006.

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung der Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken. Erhebliche Eingriffswirkungen der Planung auf Boden und Wasserhaushalt sind angesichts der aktuellen, fast von Vollversiegelung geprägten Situation, nicht zu erwarten.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Gebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet – Wasserversorgungsverband Neckargruppe-Edingen-Neckarhausen, Stadtwerke Heidelberg-Rauschen, Schutzzone III b.

Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt kein Überschwemmungsgebiet.

Oberflächengewässer

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt kein Oberflächengewässer.

Geotechnik

Im Plangebiet stehen junge Talablagerungen an, die lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein können. Der Grundwasserabstand ist möglicherweise gering.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung wird seitens des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Um die Belange von Natur und Landschaft vollständig zu ermitteln und in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB einstellen zu können, erfolgte im Bebauungsplanverfahren als erster Schritt eine Bestandsaufnahme und Bewertung der zu betrachtenden Schutzgüter im Plangebiet. Die Bewertung der relevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage des Heidelberger Bewertungsverfahrens. Nach diesem Verfahren bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Schutzpotentialen und Flächen die Grundlage für die Bewertung von Natur und Landschaft. Dabei wird davon ausgegangen, dass jedes Schutzpotential einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.

Als zweiter Schritt erfolgt die Gegenüberstellung von Bestand und Planung (siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Anlage 1). Durch die Ermittlung der Flächenwerte der Schutzpotentiale vor und nach dem Eingriff werden die Beeinträchtigungen und deren Auswirkungen festgestellt. Unter Anrechnung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffsfolgen wird das Flächenwertdefizit zwischen

Bestand und Planung ermittelt. Nach dem Heidelberger Bewertungsverfahren wird in der Summenbetrachtung der einzelnen Schutzpotentiale dem Arten- und Biotopschutz eine besondere Gewichtung zugeordnet.

Im Ergebnis zeigt sich, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen oder im Gebiet nicht ausgleichbare Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten sind.

Näheres zu den Belangen von Naturschutz und Landschaft siehe Teil B, Umweltbericht.

7 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung:

Sondergebiet (SO) (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Im Sondergebiet SO sind zulässig:

- a) Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss
- b) Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses

sind ausnahmsweise zulässig

- a) Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO bis zu einer Gesamtfläche von 300 m².

Das Sondergebiet Einzelhandel SO dient im Erdgeschoss der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Im Sondergebiet Einzelhandel sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.350 m² Blumen, Drogeriewaren, Hausrat und Haushaltswaren, Nahrungs- und Genussmittel, Schreibwaren, Zeitschriften und Zooartikel zulässig. Ausnahmsweise können alle übrigen zentrenrelevanten Sortimente zugelassen werden, sofern sie nur eine untergeordnete Fläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche für den zentrenrelevanten Einzelhandel umfassen und nur temporär begrenzt (Aktionsware) verkauft werden. In der Pleikartsförster Straße ist dem großflächigen Einzelhandelsmarkt eine zusätzliche Ladeneinheit für z.B. eine Eisdiele, Cafeteria oder ähnliches vorgelagert.

In den oberen Geschossen sind insgesamt 9 Maisonette-Wohnungen vorgesehen, die vorrangig dem Wohnen dienen sollen.

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Die vorhandene Bebauung entlang der Pleikartsförster Straße wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

nicht zulässig sind:

1. *Gartenbaubetriebe,*
2. *Tankstellen,*
3. *Anlagen für Verwaltungen.*

Aufgrund der vorhandenen Durchmischung von vorwiegend Wohnen und nicht störenden Handwerksbetrieben ist die vorhandene Haus-Hof-Bebauung entlang der Pleikartsförster Straße als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird die vorhandene Nutzung festgeschrieben und eine Weiterentwicklung ermöglicht.

Innerhalb des WA-Gebietes sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen nicht zugelassen werden. Tankstellen würden aufgrund der engen Straße und der bereits geplanten angrenzenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe die Verkehrssicherheit beeinträchtigen; für Gartenbaubetriebe sind die überbaubaren Flächen zu gering. Da in unmittelbarer Nähe des Plangebietes das Verwaltungszentrum Kirchheims angesiedelt ist, soll an diesem Standort auf Verwaltungseinrichtungen verzichtet werden und das Wohnen gestärkt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung werden festgesetzt: Die maximal zulässige Grundfläche, die Grundflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse baulicher Anlagen.

Grundfläche

In der Planzeichnung wird für den geplanten Einzelhandelsmarkt eine maximal zulässige Grundfläche von 2.100 m² festgesetzt.

Mit den Festsetzungen einer Obergrenze für die Grundfläche wird die maximale Größe des geplanten Baukörpers geregelt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl für die allgemeinen Wohngebiete überschreitet die in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀) für Bebauungspläne festgelegte Obergrenze von GRZ 0,4. Der Bestand im Plangebiet weist einen deutlich höheren Versiegelungsgrad auf. Da die Sicherung des Bestandes Ziel der Festsetzung ist und die Wohn- und Arbeitsverhältnisse dadurch nicht beeinträchtigt werden, kann eine Überschreitung der GRZ um 0,1 für das WA1 und um 0,25 für das WA2 vertreten werden.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind 2 Vollgeschosse zulässig.

In der Sondergebietesfläche ist eine eingeschossige und entlang der Straßenzüge eine zwingend dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet orientiert sich die Zahl der Vollgeschosse am Bestand, der durch überwiegend zweigeschossige Bebauung mit einem typischen geneigten Dach oder einem Dachgeschoss gekennzeichnet ist.

Für die Sondergebietsfläche entlang des Heuauer Weges und der Pleikartsförster Straße wird eine zwingend dreigeschossige Bebauung festgesetzt, um den Straßenraum an dieser Stelle zu fassen und Raum für ein städtebaulich prägnantes „Kopfgebäude“ zu schaffen. Die zwei oberen Geschosse werden auf das ansonsten eingeschossige Ladengeschoss aufgesetzt.

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 22 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im gesamten Plangebiet entlang der Straßenzüge als Baulinie und in den dahinter gelegenen Bereichen als Baugrenze.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) für das allgemeine Wohngebiet orientiert sich an der Bestandsbebauung. Entlang der Pleikartsförster Straße wird eine Baulinie festgesetzt, um eine gleichmäßige Bauflucht zu gewährleisten. Die Baulinie orientiert sich an der vorhandenen Bestandsbebauung. Ansonsten werden Baugrenzen vorgesehen, welche die Flächen für die Bebauung und die von Bebauung freizuhaltenden Flächen definieren. Durch die abweichende Bauweise soll auch zukünftig die Haus-Hof-Bauweise gesichert werden. Die abweichende Bauweise sieht für die Vorder- und Zwischengebäude (WA 1: 1./2. Gebäudereihe) eine Grenzbebauung an mindestens einer Grundstücksgrenze vor. Hintergebäude (3. Gebäudereihe) sind in geschlossener Bauweise zu errichten. Als 3. Gebäudereihe gilt die Bebauung mit einem Abstand der vorderen Gebäudekante zur Baulinie an der Pleikartsförster Straße von mindestens 15 m. Die Vorder- und Zwischengebäude im WA 2 sind in der 1. und 2. Baureihe als Grenzbebauung an mindestens einer Grundstücksgrenze auszuführen. Die Gebäude in dritter Baureihe, Abstand der Gebäudevorderkante von der Baulinie an der Pleikartsförster Str. mindestens 26 m) sind in geschlossener Bauweise auszuführen. Die festgesetzte Bauweise im Bereich des allgemeinen Wohngebietes orientiert sich am Gebäudebestand und dient der Bestandserhaltung der teilweise unter Denkmalschutz stehenden historischen, für Kirchheim typischen Haus-Hof-Struktur. Der Wechsel von mindestens einseitiger Grenzbebauung und geschlossener Bebauung erfordert die Festsetzung einer abweichenden Bauweise.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für das Sondergebiet ist auf Grundlage einer stadträumlichen Planungskonzeption erfolgt, wonach sich das geplante Gebäude einerseits in Fortführung der vorhandenen Bauflucht des Heuauer Weges entwickeln und andererseits den Straßenraum der Pleikartsförster Straße neu fassen soll. Der Abstand zur Pleikartsförster Straße ergibt sich aus der inneren Organisation der Einzelhandelsflächen. Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg gilt die offene Bauweise.

7.4 Fläche für Stellplätze, Zuwegung und Andienung

Die Festsetzung der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ erfolgt zeichnerisch in der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Die Stellplatzanlage ist nördlich des geplanten Einzelhandelsmarkts vorgesehen. Ergänzend sind fußläufige Verbindungen nach Westen und Norden vorgesehen. Innerhalb der als Fläche für Stellplätze, Zuwegung und Andienung festgesetzten Fläche sind 80 Stellplätze zulässig.

Innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des Baugesetzbuches sind 9 Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der zugeordneten Wohnungen im SO zulässig. Diese Fläche ist in Rasenfugenpflaster auszubilden.

Die Anordnung der Stellplatzanlage auf dem Grundstück wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Mehrfachbeauftragung eingehend geprüft.

Für die Errichtung eines funktions- und wirtschaftlich tragfähigen Marktes ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen, mit denen auch der Spitzenbedarf abgedeckt werden kann, entscheidend. Weiterhin ist dafür Sorge zu tragen, dass die Anlieferung den Kundenverkehr möglichst wenig behindert und keine vermeidbaren Gefahrenpotenziale geschaffen werden.

Für die Stadt Heidelberg ist die städtebauliche Fassung des Platzes durch eine geschlossene Bebauungskante am Heuauer Weg entscheidend.

Unter Berücksichtigung dieser Zielsetzungen zeigt sich, dass nur eine Anordnung des Markts im Süden und der Stellplatzanlage im Norden den genannten Anforderungen gerecht wird.

Die Größe der Stellplatzfläche erlaubt die Anlage von bis zu 89 Stellplätzen einschließlich der notwendigen Zufahrts- und Anlieferungsbereiche, wovon 80 Stellplätze dem großflächigen Einzelhandelsmarkt dienen und 9 Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze ausschließlich als Anliegerparkplätze der Wohnungen des Sondergebietes SO dienen. Die Vorgabe der Anzahl der Stellplätze von 80 für den großflächigen Einzelhandelsmarkt geht über die bauordnungsrechtlich notwendige Zahl an Stellplätzen hinaus. Dennoch ist die Stellplatzanzahl vertretbar, da die Stellplatzanlage für den Spitzenbedarf ausgelegt wird. Ein Parksuchverkehr von Fahrzeugen in den benachbarten Straßen wird damit vermieden. Die Fläche der Gemeinschaftsstellplätze für die Benutzer der Wohnungen im SO und die Stellplatzfläche für den Einzelhandelsmarkt sind durch eine private Grünfläche getrennt, um eine Überfahung zu vermeiden.

Mit der Anlage einer Fuß- und Radwegeverbindung nach Norden zur Albert-Saur-Straße und Westen zur Schwarzwaldstraße wird sichergestellt, dass der geplante Markt für die Bewohner von Kirchheim West auf kurzem Wege fußläufig oder per Fahrrad erreicht werden kann.

Im Sondergebiet ist der Ein- und Ausfahrtsbereich zu den Stellplätzen festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt vom Heuauer Weg. Ausnahme bilden die 9 Anwohnerparkplätze, die ausschließlich über die Albert-Saur-Straße erschlossen sind. Im Bereich der Albert-Saur-Straße ist ein Zufahrtsverbot zum Kundenparkplatz festgesetzt.

Anlage 5 zur Drucksache 0007/2008/BV

Die Beschränkung der Zufahrt des Einzelhandelsmarktes auf den Heuauer Weg sichert, dass die Albert-Saur-Straße ihren bisherigen Charakter als ruhige Anliegerstraße beibehalten wird. Eine Öffnung der Stellplatzanlage Richtung Norden auf den Aldiparkplatz wurde sowohl von Aldi als auch von Lidl abgelehnt.

Die 9 Anwohnerparkplätze werden ausschließlich über die Albert-Saur-Straße erschlossen. Die Trennung gewährleistet eine reibungslose Nutzung der Anwohnerparkplätze. Aufgrund der geringen Anzahl und der reinen Anwohnernutzung ist eine Erschließung über die Albert-Saur-Straße vertretbar.

7.5 Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan werden private Grünflächen festgesetzt.

*Im Bereich der privaten Grünfläche F sind 8 Vogelkirschen (*Prunus avium*), Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen,, Stammumfang >18–20 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Die Unterpflanzung erfolgt mit bodendeckenden Rosen.*

Der Bebauungsplan setzt eine private Grünfläche nördlich der Stellplatzanlage der Sondergebietsfläche fest. Diese Fläche soll als „Pufferfläche“ zwischen den Stellplatzanlagen der zwei Supermärkte fungieren.

7.6 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Plangebiet ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung nicht zulässig. Solche Brennstoffe dürfen nur dann verwendet werden, wenn vom Verursacher der Nachweis vorgelegt wird, dass gegenüber der Verwendung zulässiger Brennstoffe keine Verschlechterung der Menge oder Zusammensetzung der Emissionen je erzeugter Wärmeeinheit zu erwarten ist.

Nach den Messergebnissen der Luftmessstation Heidelberg überschreiten die Feinstaub-Konzentrationen bei austauscharmen Wetterlagen mehrmals pro Jahr den Tagesgrenzwert der 22. Bundesimmissionsschutz-Verordnung. Zu dieser Belastung führen die hohen Emissionen im Rhein-Neckar Gebiet infolge der Konzentration von Industrie, Verkehr und Besiedlung. In Wohngebieten tragen auch Kleinfeuerungsanlagen, in denen flüssige oder feste Stoffe verbrannt werden, zur Feinstaubbelastung bei.

In der Bauleitplanung ist daher Sorge zu tragen, dass die negativen Umweltbelastungen, die von dem Plangebiet ausgehen können, so gering wie möglich gehalten werden. Daher soll die Verwendung bestimmter Brennstoffe, die hinsichtlich des Emissionsverhaltens bedenklich sind, ausgeschlossen werden.

7.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Durch das Planvorhaben „Lebensmittelmarkt“ entstehen Schallimmissionen im Bereich der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen (siehe Anlage 2 „Schalltechnisches Immissionsgutachten“). Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfordern Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Im Bebauungsplan werden daher folgende zeichnerische beziehungsweise textliche Festsetzungen getroffen:

Die LKW-Anlieferungsrampe, der luftgekühlte Kondensator für die Kälteanlage sowie die Anlagen für die Wertstoff- und Abfallentsorgung sind einzuhausen oder in das Gebäude zu integrieren.

Entlang der Albert-Saur-Straße ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m über Oberkante Gehweg Albert-Saur-Straße festgesetzt.

Die Verkehrsflächen sind – mit Ausnahme der Stellplätze – asphaltiert auszubilden.

Es sind nur schallgedämmte Einkaufswagen mit einem Schalleistungspegel von maximal 76 dB(A) zulässig.

Der Schalleistungspegel von Entwärmungslüftern darf maximal 60 dB(A) betragen.

Der Schalleistungspegel von luftgekühlten Kondensatoren der Kälteanlage darf maximal 66 dB(A) betragen.

Zur Verhinderung der Beeinträchtigung der angrenzenden schützenswürdigen Nutzungen sind aktive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude und im Bereich der Stellplatzanlage erforderlich. Aus diesem Grund ist in der Planzeichnung entlang des öffentlichen Fußweges/Albert-Saur-Straße eine Fläche für eine Lärmschutzwand festgesetzt. Die Höhe der Lärmschutzwand von zwei Metern über Geländeoberkante ergibt sich auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens. Die Schallschutzmaßnahmen gewährleisten, die Richtwerte der TA Lärm für die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen.

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind angemessen und schränken eine Nutzung nicht grundsätzlich ein. Die zusätzlichen Aufwendungen, die für den aktiven Schallschutz anfallen werden, sind städtebaulich erforderlich und hinsichtlich ihrer Höhe vertretbar.

7.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet sind Baumpflanzungen festgesetzt. Die Größensortierung der zu pflanzenden Bäume muss dem Mindest-Standard: dreimal verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 18–20 cm entsprechen.

Die festgesetzten Baumstandorte können aufgrund von Leitungen, Einbauten, Zufahrten unter Beibehaltung der Gesamtanzahl geringfügig verschoben werden.

*Im Sondergebiet ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der gleichen Art zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Als Art wird die Platane (*Platanus acerifolia*) **oder** der Spitzahorn (*Acer platanoides*) festgesetzt.*

Die Festsetzungen dienen zur Schaffung einer guten Freiraumqualität (Potential Stadt- und Landschaftsbild), tragen zur Staubbindung und zum Temperatenausgleich (Potential Klima) bei und sind Bestandteil des Ausgleichskonzeptes zum Arten- und Biotopschutz. Die Festsetzung der Pflanzqualität sichert eine rasche Funktionserfüllung in bezug auf die gestalterische Wirkung und den Klimaschutz. Zur Förderung eines einheitlichen Bildes der Bauwerke sollten Wechsel der Artenauswahl innerhalb eines der Stellplatzfläche und innerhalb der angrenzenden Straßenzüge unterbleiben.

Die darüber hinaus durch Planzeichen festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstamm 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang >18–20 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern

Sofern die Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen erfolgen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe von mindestens 6 m² je Baum anzulegen. Außerdem ist eine durchwurzelbare, belüftete und bewässerbare Vegetationsschicht von mindestens 12 m³ je Baum zu gewährleisten.

Diese Festsetzung umfasst Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen laut Planeintrag und textlichen Festsetzungen. Die Festsetzung der Pflanzqualität sichert eine rasche Funktionserfüllung in bezug auf die gestalterische Wirkung und den Klimaschutz. Der geforderte Stammumfang soll dem Schutz vor Vandalismusschäden dienen. Zur Förderung eines einheitlichen Bildes sollte ein Wechsel der Artenauswahl innerhalb eines Bereiches unterbleiben.

*Die Außenwandflächen der Lärmschutzwand sind dauerhaft mit Kletterpflanzen der Arten Efeu (*Hedera helix*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*, Veitchii), Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*) und vereinzelt Trompetenblume (*Campsis radicans*) zu begrünen. Je 5 m² Wandfläche ist mindestens eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1 m² zu pflanzen. Die Pflanzung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben.*

Lärmschutzwände können nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben. Zur Vermeidung dieser Beeinträchtigungen ist die Begrünung der Lärmschutzwände festgesetzt. Weitere positive Wirkungen sind mit dieser Maßnahme in bezug auf das Klima und als Lebensraum für Tiere verbunden.

*Die in der Pleikartsförster Straße festgesetzten Bäume sind als Schnurbäume (*Sophora japonica*) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern.*

Die Schnurbäume dienen der Gliederung des Raumes vor der Ladenfläche. Für den gegenüberliegenden Platz an der Spinne wurde der Schnurbaum als Baumart im Rahmen eines Entwurfskonzeptes ausgewählt und bisher zweimal gepflanzt. Die getroffene Auswahl soll einem einheitlichen Charakter des Vorplatzes zur Pleikartsförster Straße dienen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu pflegen.

Der Erhaltung vorhandener, insbesondere älterer Einzelbäume kommt aus ökologischer Sicht ein hoher Stellenwert zu. In Abhängigkeit vom Entwicklungsalter stellen ältere Gehölze eine biologisch wertvolle Nahumgebung (Durchwurzelung, Bodenlebewesen) dar, deren Qualitäten durch Neupflanzungen nicht ohne Weiteres ersetzt werden können. Die Bäume gehen in ein Altersstadium über, in dem sie stärkeres Totholz und teils mit Mulm gefüllte Höhlen aufweisen. Damit steigt ihre Lebensraumfunktion für heimische Tiere stark an. Auf diese Weise können sie spezialisierten Insekten (z. B. Prachtkäfer) und höhlenbrütenden Vogelarten der Kulturlandschaft Vermehrungsmöglichkeiten und Fledermäusen Tagesquartiere bieten.

7.9 Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Gemäß § 45b Absatz 3 Landeswassergesetz soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Um das abfließende Regenwasser nicht unnötig mit Schwermetallen und sonstigen Metallen zu belasten, wird die Verwendung der unbeschichteten Metalle Kupfer, Zink und Blei ausgeschlossen.

Die Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 7° sind im Sondergebiet flächig extensiv zu begrünen. Fensteröffnungen in der Dachfläche sowie technischen Dachaufbauten, Dachterrassen, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sind davon ausgenommen.

Mit der geplanten Dachbegrünung soll erreicht werden, dass der Abfluss verzögert wird und durch Verdunstung und Evapotranspiration der Regenwasserabfluss aus Dachflächenwasser um 50–70 % reduziert wird. Der Aufwand für eine Versickerung der verbleibenden geringen Restwassermenge der Dachflächen ist nicht gerechtfertigt. Da in der Nähe auch kein Gewässer zur Einleitung vorhanden ist, wird die verbleibende Restwassermenge, soweit sie nicht als Garten und Brauchwasser genutzt wird, in das in der Nachbarschaft vorhandene Mischwassersystem eingeleitet.

Des Weiteren tragen Dachbegrünungen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei, grüne Dächer können als „Staubsenke“ wirken und vor allem zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen. Im Hinblick auf den Boden haben sie nur bedingt ausgleichende Wirkung. Bei vorrangiger Verwendung extensiver Begrünungsverfahren mit Gras- und Staudenvegetation können Dachbegrünungen hervorragende Sekundärbiotope für an die speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen darstellen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Stellplätze, Zufahrten und sonstige Wege- und Platzflächen wasserdurchlässig mit Drainagepflaster (Einkornbeton), Pflaster mit breiten Fugen, Einlauftrichtern oder Kies herzustellen. Die Zwischenräume sind je nach zu erwartender Nutzungsbelastung zu begrünen oder mit Kies zu füllen.

Im Sondergebiet sind die Stellplatzflächen wasserdurchlässig mit Drainagepflaster (Einkornbeton), Pflaster mit breiten Fugen, Einlauftrichtern oder Kies herzustellen. Die Zwischenräume sind je nach zu erwartender Nutzungsbelastung zu begrünen oder mit Kies zu füllen.

Die wasserdurchlässige Ausgestaltung der Wege und Stellplätze soll zumindest die Versickerung für einen Teil des anfallenden Regenwassers ermöglichen und den Baumstandorten Wasser- und Luftzufuhr gewährleisten.

7.10 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Absatz 6 BauGB)

Denkmalschutz

Kulturdenkmale

Bei den mit „D“ gekennzeichneten Gebäuden handelt es sich um (selbständige) Kulturdenkmale bzw. Teile, die als Sachgesamtheiten gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg vom 25.05.1971 (jew. in der derzeit gültigen Fassung) unter Denkmalschutz stehen.

Der genaue Umfang des Schutzbereiches des Denkmalschutzes für das jeweilige Einzelobjekt ergibt sich aus der Liste der Kulturdenkmale für den Stadtteil Kirchheim und kann bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eingesehen werden.

Genehmigungspflicht

Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes, Zerstörungen, oder Entfernungen aus der Umgebung der im Bebauungsplan mit „D“ nachrichtlich gekennzeichneten Kulturdenkmale bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Ob und in welchem Umfange eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist, entscheiden die Denkmalschutzbehörden, nach Vorlage der zur Beurteilung des Sachverhaltes erforderlichen Unterlagen, nach pflichtgemäßem Ermessen.

Auf die gesetzlichen Bestimmungen in § 8 DSchG wird im übrigen verwiesen.

Schlussbestimmungen:

Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Wasserschutzgebiet

Das Gebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet – Wasserversorgungsverband Neckargruppe-Edingen-Neckarhausen, Stadtwerke Heidelberg-Rauschen, Schutzzone III b.

Bei den nachrichtlichen Übernahmen handelt es sich um Regelungen des Denkmal- und Wasserrechtes, die unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten.

7.11 Hinweise

Bodenbelastungen

Folgende Grundstücke sind im Bodenkataster der Stadt Heidelberg geführt: Flst. Nr. 40151, Teilfläche Flst. Nr. 40148.

Aufgrund früherer Nutzungen ist bei beabsichtigten Baumaßnahmen der anfallende Aushub nicht in vollem Umfang frei verwertbar.

Im Zuge der zurzeit laufenden Überarbeitung der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen (HISTE) aus dem Jahr 1994 wird die ehemalige Druckerei auf dem Flst. Nr. 40141 aus dem Altlastenkataster herausgenommen und in das Bodenkataster überführt. Für das Grundstück besteht im Sinne der Altlastenbearbeitung derzeit kein Handlungsbedarf. Das Grundstück wird im Bodenkataster geführt, da im Zuge von beabsichtigten Baumaßnahmen punktuelle Bodenbelastungen angetroffen werden können und daher der anfallende Erdaushub eventuell nicht frei verwertbar ist.

Die ehemalige Tankstelle auf dem Flst. Nr. 40148 wurde im 1998 unter gutachterlicher Aufsicht zurückgebaut. Aufgrund der bautechnischen Standsicherheit zum benachbarten Gebäude konnte der belastete Boden nicht vollständig ausgekoffert werden. Von dieser Restbelastung geht keine Gefährdung aus und es besteht auch im Sinne der Altlastenbearbeitung kein Handlungsbedarf. Im Zuge der Überarbeitung der HISTE wird das Grundstück in das Bodenkataster aufgenommen, da auch hier bei beabsichtigten Baumaßnahmen in einem Teilbereich der anfallende Aushub nicht frei verwertbar ist.

Geotechnik, Baugrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zu den Grundwasserverhältnissen u.dgl.) wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bestehende Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften des Räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Kirchheim – Bebauung Spinne/Ecke Heuauer Weg mit integriertem Einzelhandelsmarkt“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kirchheim-West Änderungen“ durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans ersetzt.

8 Verfahren und Abwägung

8.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB wurde nach Vorberatung im Bezirksbeirat Kirchheim und im Bauausschuss in der Gemeinderatssitzung am 30.06.2005 gefasst. Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte im Heidelberger Stadtblatt – Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg – am 03.08.2005.

8.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand nach Ankündigung im Stadtblatt – Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg – Nr. 45 am 08.11.2006 in Form eines gemeinsamen Erörterungstermins für Bürger, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 29.11.2006 statt. Im Zeitraum vom 15.11.2006 bis zum 06.12.2006 bestand ergänzend die Möglichkeit in die im technischen Bürgeramt und im Internet bereitgestellten Pläne Einsicht zu nehmen und sich zur Planung zu äußern.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden verschiedene Hinweise vorgebracht, die im Folgenden thematisch gegliedert dargelegt werden.

Verkehr

Der Hinweis, dass Fremdparker und Fremdnutzer auf dem Parkplatz ausgeschlossen werden sollten, deckt sich mit der Zielsetzung des Vorhabenträgers. Im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger verpflichtet sich dieser die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen.

Der Hinweis, dass eine Verbindung zur Albert-Saur-Straße nicht entstehen sollte, entspricht den Planungsvorstellungen. Eine Durchfahrt für motorisierte Fahrzeuge ist nicht vorgesehen. In dem möglichen Überfahrtsbereich ist ein Zufahrtsverbot zum Kundenparkplatz in diesem Bereich festgesetzt.

Dem Hinweis, dass die Kreuzungssituation im Ein- und Ausfahrtsbereich des Lidl-Parkplatzes zwischen Privatfahrzeugen und Fahrzeugen des öffentlichen Nahverkehrs ein Gefahrenpunkt ist, wurde nachgegangen. Die auf diesem Hinweis beruhende Verkehrsbeurteilung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der Knotenpunkt problemlos funktioniert, wenn das Ein- und Ausfahren auf den besonderen Gleiskörper signaltechnisch gesichert ist. An der Grundstücksausfahrt ist somit ein Signal zu installieren, welches die Ausfahrt von Fahrzeugen stoppt und den Vorrang der Straßenbahn sichert. Auf dem Parkplatz steht hierfür ein ausreichender Stauraum zur Verfügung.

Es wurde darauf hingewiesen, dass sich durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche die Verkehrsbelastung erhöhe. Die zwischenzeitlich erfolgte Verkehrsbeurteilung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen zwar zunimmt, das vorhandene Verkehrsnetz den zusätzlichen Verkehr aber problemlos aufnehmen kann.

Dem Hinweis, dass innerhalb der Planung keine Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (auch mit Kinderanhänger) vorgesehen sind, wurde gefolgt. Eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätze wurde im Eingangsbereich vorgesehen.

Dem Hinweis, dass die Anzahl der Parkplätze im Bereich der Sondergebietsfläche zu hoch ist, wurde gefolgt. Zwischenzeitlich wurde die Stellplatzanzahl auf 89 Stellplätze reduziert.

Immissionsschutz

Es wurde darauf hingewiesen, dass in Folge einer möglichen Liberalisierung der Ladenöffnungszeiten erhöhte Schallimmissionen entstehen könnten. Unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan ist der Vorhabenträger verpflichtet, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei Tag wie auch bei Nacht einzuhalten. Die geltenden Immissionsschutzregelungen stellen sicher, dass keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen entstehen.

Anlage 5 zur Drucksache 0007/2008/BV

Der Hinweis, dass der öffentliche Fußweg durch die Errichtung einer Lärmschutzwand zu einem „tunnelartigen“ Weg werden könnte, wurde gefolgt, indem die geplante Lärmschutzwand auf eine Höhe von zwei Metern reduziert und um einen Meter von der Grundstücksgrenze Richtung Osten abgerückt wurde.

Der Hinweis, dass durch den neuen Einkaufsmarkt die angrenzenden Wohngebiete einer zunehmenden Verlärmung unterzogen werden, wurde geprüft. Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in den angrenzenden allgemeinen Wohngebiete die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Der Hinweis, dass der neue Lebensmitteldiscounter zu einer zunehmenden Verlärmung der angrenzenden Wohngebiete führe, ist durch entsprechende Reserven in der Beurteilung berücksichtigt worden.

Stadtgestaltung, Ökologie, Grün

Dem Hinweis, einen Grünstreifen entlang der Lärmschutzwand vorzusehen, wird insoweit gefolgt, als dass ein 1,00 m breiter Grünstreifen zwischen Fußweg und Lärmschutzwand vorgesehen ist.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Baumpflanzungen auf dem Lidl-Grundstück zu erfolgen haben. Der Bebauungsplan sieht für jeweils vier Stellplätze einen Baum vor. Die Ausführung dieser Vorgabe muss innerhalb des Planungsbereiches erfolgen. Öffentliche Flächen können dafür nicht in Anspruch genommen werden. Der Entwurf des Architekten erfüllt diese Vorgabe.

Dem Hinweis, dass die Lärmschutzwand eine „hässliche, besprayte“ Betonwand werden könnte, wird dadurch entsprochen, dass die zwei Meter hohe Wand einen Meter von der Grundstücksgrenze nach Osten abgerückt und auf der Seite des öffentlichen Fußweges zu begrünen ist.

Aufgrund des Hinweises, dass die Lärmschutzwand thermische Auswirkung hat wurde die Lärmschutzwand auf zwei Meter reduziert und sieht zusätzlich auf der Westseite Begrünung vor.

Entsprechend des Hinweises, mögliche nicht einsehbare Ecken zu schließen, wird der Bereich zwischen Anlieferung und Presse geschlossen.

Nutzung

Der Hinweis, dass zu einem späteren Zeitpunkt im „Sondergebiet Einzelhandel“ eine andere Nutzung als ein Lebensmittelmarkt zulässig sein könnte, wurde aufgenommen. Im Bebauungsplan sind die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Sortimente festgesetzt, die üblicherweise in einem Discounter wie Lidl angeboten werden.

8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 13.11.2006 eingeleitet. Am 29.11.2006 fand – gemeinsam mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – ein Erörterungstermin statt. Im Zeitraum vom 15.11.2006 bis zum 06.12.2006 bestand die Möglichkeit, die Planunterlagen einzusehen und Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Die wesentlichen Stellungnahmen können wie folgt zusammengefasst werden:

Das **Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** (12.12.2006) trägt keine Einwände vor, weist aber auf die geologische Beschaffenheit des Geländes hin.

Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Seitens des **Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis Dezernat VI – Gesundheitsdezernat** (23.11.2006) werden keine grundsätzlichen Bedenken zu der Planung hervorgebracht, gleichwohl wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, das bei der weiteren Konzeption Verkehrslärm und Anlagenlärm zu beachten sind. Da zum derzeitigen Planungsstand noch keine detaillierte Beurteilung vorliegt, sind diese im Zuge des Verfahrens die entsprechenden schalltechnischen Untersuchungen zu konkretisieren.

Zwischenzeitlich ist ein schalltechnisches Gutachten vom Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim, Stand Juni 2007, erstellt worden, das zu dem Ergebnis kommt, dass bei einem Bau einer zwei Meter hohen Lärmschutzwand entlang der Albert-Saur-Straße, der Asphaltierung der Verkehrsflächen auf der Sondergebietsfläche sowie einer Verwendung schallgedämmter Einkaufswagen die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die Maßnahmen wurden im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger berücksichtigt (vgl. A 9.2).

Das **BUND Umweltzentrum** (25.11.2006) hat keine Bedenken zur vorliegenden Planung. Gleichwohl wird „im Streben nach einer zukunftsweisenden Umweltvorsorge“ der Hinweis vorgetragen, dass der Bebauungsplan im Rahmen seiner rechtlichen Möglichkeiten alle Mittel ausschöpfen sollte, um einen hohen Energiestandard und die Nutzung regenerativer Energien vorzuschreiben und zu empfehlen. Es wird darum gebeten, den Passus unter 1.2 „Darstellung der für den Plan geltenden Ziele des Umweltschutzes...“ des Umweltberichtentwurfes um die Formulierung „der sparsame Umgang mit Energie und Nutzung regenerativer Energien“ zu ergänzen.

Der Hinweis auf das allgemeine Planziel „Sparsamer Umgang mit Energie und die Nutzung regenerativer Energien“ wird unter Ziffer 1.2 in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die **SWH, Stadtwerke Heidelberg AG** bestätigt mit ihrer Stellungnahme vom 27.11.2006, dass die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie, Gas und Wasser möglich beziehungsweise bereits vorhanden ist. Allerdings ist für den geplanten Um-/Erweiterungsbau die Versorgung mit Erdgas und Trinkwasser nur über die bestehenden Anschlussleitungen im Heuauer Weg möglich. Weiterhin weist die SWH darauf hin, dass generell bei geplanten Baumstandorten ein lichter Mindestabstand von 2,50 m zu den vorhandenen Kabelanlagen sowie Gas- und Wasserversorgungs- und Anschlussleitungen einzuhalten ist. Bei Einbau eines Wurzelschutzes, zulasten des Verursachers, kann dieser auf 1,50 m verringert werden. Der geplante Baum in der Pleikartsförster Straße überbaut die bestehende Wasseranschlussleitung. Der Baumstandort ist zu verschieben, so dass die geforderten Mindestabstände eingehalten werden. Ist dies nicht möglich, muss der Standort entfallen.

Der Hinweis den Baumstandort betreffend wurde in der weiteren Planung berücksichtigt. Der Baumstandort wird verschoben.

Seitens des **Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Amt 31** (27.11.2006) d.h. Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde und Gewerbeaufsicht wer-

Anlage 5 zur Drucksache 0007/2008/BV

den erhebliche Bedenken gegen die dem schalltechnischen Immissionsgutachten zu Grunde gelegten Kfz-Bewegungen und die daraus resultierenden Berechnungen der Lärmimmission geäußert. Auch wird das Fehlen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und den damit verbundenen Aussagen und Festsetzungen im Bebauungsplan über die konkrete Anzahl von Bäumen und sonstigen Begrünungselementen bemängelt.

Die Bedenken der Unteren Immissionsschutzbehörde konnten zwischenzeitlich ausgeräumt werden. Auf Basis des schalltechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros für Bauphysik Wille vom 27.11.2006 in der Fassung vom 25.04.2007 liegen seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben mehr vor. Die zusammenfassende Beurteilung prognostiziert an zwei Immissionsorten nordwestlich des Parkplatzes eine Überschreitung zwischen 0,1 und 0,7 dB(A) des geltenden Immissionsrichtwerts für den Tagzeitraum. Um auch an diesen Immissionsorten den geltenden Immissionsrichtwert im Tagzeitraum zu unterschreiten, wäre eine deutlich höhere Abschirmung von bis zu 3,5 m Höhe erforderlich. Dies ist städtebaulich nicht gewünscht, so dass hier die Belange der gesamten Wohnverhältnisse und der städtebaulichen Entwicklung gegeneinander abgewogen werden und geringfügige Überschreitungen der geltenden Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum akzeptiert werden. Da an den maßgebenden Immissionsorten die Emissionen der PKW-Stellplätze maßgebend sind und das Rechenverfahren nach der Parkplatzlärmstudie¹ rechnerisch auf der sicheren Seite liegt, wird auf der Grundlage der dem Gutachten zugrundeliegenden Annahmen eine Überschreitung der prognostizierten Immissionspegel während des Betriebes des Lebensmittelmarktes ausgeschlossen. Da die Werte für ein Mischgebiet nicht überschritten werden, kann eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden. Im Nachtzeitraum wird an allen gewählten Immissionsorten der geltende Immissionsrichtwert unterschritten.

Die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Behördenbeteiligung fehlende Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung liegt zwischenzeitlich vor. Die damit verbundenen Aussagen und Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.

8.4 Offenlagebeschluss

Die Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden in die Planung eingearbeitet. Nach Vorberatung im Bauausschuss hat der Gemeinderat am 25.07.2007 dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung in der Fassung vom 23.05.2007 zugestimmt und die öffentliche Auslage der Planunterlagen beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 23.05.2007, die Begründung, der Umweltbericht, vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen, umweltrelevante Information (Lärmgutachten) und eine Zusammenstellung der wesentlichen Änderungen gegenüber dem Vorentwurf wurden vom 13.09.2007 bis zum 15.10.2007 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Stadtblatt – Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg – Nr. 36 vom 05.09.2007 bekannt gemacht. Parallel zur Auslegung im Technischen Bürgeramt standen die oben genannten Informationen im selben Zeitraum im Internet zum Abruf zur Verfügung.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurden von 3 Bürgern Anregungen eingebracht. Die vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. Da aufgrund der Anregungen nur inhaltliche Präzisierungen erfolgten und die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, ist

¹ Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (2006⁵) Empfehlung zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Schriftenreihe des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Heft 89, München.
Stadt Heidelberg, Stadtplanungsamt

auf eine erneute Offenlage verzichtet worden. Die Anregungen wurden aufgrund der vielfach vorhandenen inhaltlichen Entsprechungen thematisch geordnet und werden im Rahmen des Satzungsbeschlusses durch den Gemeinderat behandelt (vgl. Anlage 1 zur Beschlussvorlage).

8.5 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 10.09.2007 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Im Zeitraum vom 13.09.2007 bis zum 15.10.2007 wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Das **Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis** Dezernat VI hat in seiner Stellungnahme vom 13.09.2007 keine Bedenken, wenn die Punkte unter Ziffer 7.1.6 der Begründung des Bebauungsplans i.d.F.v. 23.05.2007 (7.7 i.d.F.v. 07.12.2007) Beachtung finden.

Die angesprochenen Maßnahmen sind als textliche Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplans. Als planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan und Bestandteil des Durchführungsvertrages wird die Sicherstellung der erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen bei der Realisierung des Vorhabens gewährleistet.

Die **Untere Denkmalschutzbehörde – Amt für Baurecht und Denkmalschutz** 26.09.2007 verweist auf ihre Stellungnahme vom 01.12.2006: In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist klarzustellen, ab welcher Grundstückstiefe das „Hintergebäude“ und damit die geschlossene Bauweise beginnt. In den WA Gebieten ist die Festsetzung der zulässigen Geschosse mit „II + D“ nicht eindeutig. Wenn „D“ ein Vollgeschoss sein soll dann müssen III festgesetzt werden, wenn „D“ kein Vollgeschoss ist, sind II festzusetzen. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist im SO mit der Einzelhandelsfläche von 2.100 m² nicht hinreichend nach § 19 BauNVO qualifiziert. Die Bauantragsplanung vom 09.08.2007 weicht in folgenden Punkten vom Bebauungsplanentwurf ab: Überschreiten der Baugrenze im Bereich Anlieferung um 14.4 m². Überschreiten der Baulinie an der Pleikartsförster Straße mit drei Balkonen, Tiefe der Balkone 2,50 m. Die Pultdächer der Wohneinheiten (DN 8 und 9 Grad) sind nicht mit einer Dachbegrünung vorgesehen, sondern mit einer Aluminiumdeckung, mattes Erscheinungsbild. Die Baufenster in der endgültigen Fassung des BP sollten vermaßt werden. Es wird angeraten, Aussagen zu Werbeanlagen, auch Fremdwerbung, im Geltungsbereich des BP zu treffen.

Die textliche Festsetzung zur offenen Bauweise wird präzisiert: „Geschlossene Bauweise“ gilt für Hintergebäude (3. Gebäudereihe). Hintergebäude in 3. Gebäudereihe sind Gebäude, die mit ihrer östlichen Gebäudekante 26 oder mehr Meter hinter der straßenseitigen Baulinie zurückbleiben. Die zeichnerischen Festsetzungen werden entsprechend geändert, die Festsetzung Dachgeschoss „D“ entfällt, zulässig sind zwei Vollgeschosse. Durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen und der maximalen Grundfläche des Einzelhandels werden die Vorgaben des § 16 Abs. 3 S. 1 BauNVO erfüllt. Das Maß der baulichen Nutzung ist damit hinreichend bestimmt. Die festgesetzte Baugrenze wurde angepasst. Die Entwurfsplanung wurde entsprechend geändert. Die Tiefe der Balkone beträgt 1,50 m. Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend geändert: Neigungsdächer sind bis zu einer Dachneigung von 7° extensiv zu begrünen. Erfolgt in der Planzeichnung. Werbeanlagen sind gemäß städtebaulichem Vertrag mit der Stadt Heidelberg (Stadtplanungsamt) abzustimmen.

Anlage 5 zur Drucksache 0007/2008/BV

Die **Deutsche Telekom AG**, T-Com, TI Niederlassung Südwest gibt in ihrer Stellungnahme vom 20.11.2007 folgende Hinweise: Einer Überbauung von Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (s. Abschnitt 3), Ausgabe 1989 zu beachten. Planungen der Deutschen Telekom sehen die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes entsprechend dem jeweiligen Bedarf vor. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Die Hinweise sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Die **Polizeidirektion Heidelberg Sachgebiet Verkehr** gibt in ihrer Stellungnahme vom 09.10.2007 folgende Anregungen: Die Grundstückseinfahrt am Heuauer Weg ist in einer für Begegnungsverkehre ausreichenden Breite zu dimensionieren. Es ist eine signaltechnische Sicherung wegen Querung der Straßenbahn erforderlich. Durch die westlich der Grundstückseinfahrt gelegene Grünfläche darf sich keine Beeinträchtigung des Sichtwinkels für ausfahrende Fahrzeuge ergeben. Der Bewuchs ist deshalb auf eine Höhe von 0,80 m über Geländeoberkante zu begrenzen.

Die Grundstückseinfahrt am Heuauer Weg weist mit 6,50 m eine Breite auf, die Begegnungsverkehre auch im Begegnungsfall LKW/LKW problemlos bewältigen lässt. Die Verkehrsabwicklung wurde vom Entwurfsverfasser des Investors überprüft und die Funktion bestätigt. Die Pflicht zur signaltechnischen Sicherung der Grundstücksausfahrt ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Die Festsetzungen zur Bepflanzung der Grünfläche berücksichtigen den zur sicheren Ausfahrt aus dem Grundstück erforderlichen Sichtwinkel. Der festgesetzte Baumstandort liegt 7,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie.

Das **Sachgebiet Prävention der Polizeidirektion regt in seiner Stellungnahme vom 09.10.2007** eine Verlegung des vorgesehenen Mutter-Kind-Parkplatzes von der nordwestlichen Grundstücksecke in Richtung Markteingang an und weist darauf hin, dass die Überprüfung der Beleuchtungsverhältnisse unter Sicherheitsaspekten aus den Planunterlagen nicht möglich ist.

Der Mutter-Kind-Parkplatz wurde gegenüber dem Eingang zur Einzelhandelseinrichtung angeordnet. Die Beleuchtung des Vorhabens ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung zum Bebauungsplan wurden in den genannten Punkten geändert und ergänzt.

Planänderungen die eine erneute Offenlage gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erforderlich machen würden, erfolgten nicht.

9 Durchführung und Kosten

9.1 Grundbesitzverhältnisse

Die Grundstücke Flurstück Nr. 40148, 40149/1, 44838/1 und 44897 befinden sich im privaten Eigentum. Die Verkaufsverhandlungen zwischen den Eigentümern und dem Investor sind abgeschlossen. Sobald absehbar ist, dass das Vorhaben realisierbar ist, geht das Grundstück an den Investor über.

Die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes befinden sich im privaten Eigentum. Das Grundstück Flurstück Nr. 44838/2 ist im Eigentum der Stadt Heidelberg.

9.2 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Heidelberg und dem Investor wurde 2006 ein erster städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zu einer Mehrfachbeauftragung zur Beplanung des Areals und zur Kostentragung des Bebauungsplanverfahrens verpflichtete.

Ein weiterer städtebaulicher Vertrag wurde 2007 zwischen der Stadt Heidelberg und dem Investor gemäß § 11 BauGB für die Sondergebietsfläche geschlossen. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Investor das Vorhaben innerhalb einer definierten Frist zu beginnen und fertig zu stellen, die Grünordnungsmaßnahmen im Planungsgebiet durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten sowie die gesamten Planungs- und Gutachtenskosten zu übernehmen.

Weiterhin verpflichtet sich der Vertragspartner:

- nur schallgedämmte Einkaufswagen zu verwenden
- sicherzustellen, dass bei der LKW-Anlieferung Rangiervorgänge auf dem Heuauer Weg vermieden werden. Die Anlieferungs-LKW müssen zunächst auf die Parkplatzfläche einfahren und dürfen erst dann in die Laderampe rangieren.
- durch geeignete Maßnahmen eine Fremdnutzung seiner Stellplatzflächen durch Pkw außerhalb der Ladenöffnungszeiten zu unterbinden
- durch geeignete Maßnahmen eine Nutzung seiner Einkaufswagen außerhalb seiner Betriebsfläche zu unterbinden
- keine Werbeflächen, insbesondere Plakatwände, für sonstige Nutzer zu errichten bzw. zur Verfügung zu stellen.
- eine Beschallung der Stellplatzanlagen zu unterlassen
- im Bereich der Stellplatzanlage keine Verkaufs- oder Imbissstände oder -wagen aufzustellen.

9.3 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S. der §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

10 Verzeichnis der Gutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

Schalltechnisches Immissionsgutachten, Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim, i.d.F.v. 01.06.2007

B UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere berücksichtigt werden: Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft, des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen und das Klima. In § 1a BauGB wird definiert, wie die umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen sind und werden Aussagen zur Eingriffsregelung getroffen. In § 2a BauGB wird das Verhältnis zwischen Bauleitplanung und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) geregelt und die Anforderungen über die Abfassung des Umweltberichtes beschrieben.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVP ist nicht erforderlich, da es sich bereits um ein beplantes Gebiet handelt und keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

2.1 Ziele des Bebauungsplans

Die Firma Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG, Speyer, möchte am vorhandenen Standort ihr Einzelhandelsangebot vergrößern. Damit verbunden ist der Abbruch verschiedener vorhandener Gebäude und eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 800 m² auf 1286 m².

Der Standort befindet sich an einem zentralen Bereich Kirchheims, so dass eine städtebaulich befriedigende Planung geschaffen werden muss, die Vorhaben, und die erforderliche Stellplatzanlage sinnvoll in das Gesamtkonzept integriert. Die vorhandene Wohnbebauung soll erhalten und durch den Bebauungsplan gesichert werden.

2.2 Darstellung der für den Plan geltenden Ziele des Umweltschutzes sowie der Art, wie diese Ziele und sonstige Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung des Plans berücksichtigt werden.

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- Beim zukünftigen Verkehrsaufkommen und beim entstehenden Gewerbelärm ist im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung auf eine möglichst geringe Lärmentwicklung und die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte zu achten.
- Minimierung der Bodenversiegelung – Flächen effektiv nutzen.
- Verbesserung der Wohnumfeldsituation durch zusätzliche Grünstrukturen.

2.3 Beschreibung der umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans

- Flächen für Stellplätze (s. Teil A 7.4)
- Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (s. Teil A 7.9)
- private Grünfläche (s. Teil A 7.5)
- Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (s. Teil A 7.6)
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (s. Teil A 7.7)
- Anpflanzen von Bäumen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (s. Teil A 7.8)

Auf eine Wiederholung der Texte wird hier verzichtet.

2.4 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der geplante Einzelhandelsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1286 m² und ca. 400 m² Nebenfläche, einer Stellplatzanlage und einer privaten Grünfläche befindet sich an der Ecke Pleikartsförster Straße/Heuauer Weg. Der Geltungsbereich umfasst die im Entwurf gekennzeichneten Grundstücke.

2.5 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

2.5.1 Fachgesetze

Für Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm in 1 m Höhe gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der bereits vorhandenen Versiegelung durch die Stellplatzanlagen sind keine besonders geschützten Tierarten vorhanden.

2.5.2 Fachpläne

Die entsprechenden Fachpläne sind im städtebaulichen Teil der Begründung erwähnt. Auf eine Wiederholung der Texte wird hier verzichtet.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

3.1.1 Schutzgut Pflanzen

Das Planungsgebiet ist weitgehend mit Gebäuden und einer Parkplatzanlage überbaut. Im Bereich zwischen den Wohngebäuden entlang der Pleikartsförster Straße und dem Parkplatz befindet sich eine unversiegelte Fläche von rund 850 m², die für Hausgärten genutzt wird und auf der drei größere Bäume stehen. Die Hausgärten sind durch versiegelte Flächen eingeschlossen. Nördlich des Parkplatzes befinden sich Heckenstrukturen mit rund 60 m² Fläche mit größeren Bäumen. Am westlichen Rand der Parkfläche und auf der Parkfläche selbst stehen neun Einzelbäume. Bei den Bäumen handelt es sich um heimische Gehölze. Lediglich bei der großen Fichte im Gartenbereich handelt es sich um einen Waldbaum, der als nicht standortgerecht angesehen wird.

3.1.2 Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet ist zu etwa 85 % versiegelt. Lediglich die Gartenfläche im Zentrum des Plangebiets ist un bebaut. Die natürlichen Bodenfunktionen sind dort im wesentlichen erhalten, auch wenn die Gartenfläche in der Vergangenheit durch die angrenzenden Baumaßnahmen beeinträchtigt wurde.

Aufgrund der Vornutzung und der damit verbundenen großflächigen Versiegelung und Bebauung gibt es kaum noch natürliche Bodenprofile, so dass das Schutzgut Boden sehr stark entwertet ist. Im Planbereich sind keine „Altlasten“ vorhanden.

Im Zuge der Überarbeitung der HISTE werden zwei Grundstücke (eins als Teilfläche) in das Bodenkataster aufgenommen, da hier bei beabsichtigten Baumaßnahmen der anfallende Aushub nicht frei verwertbar ist (s. Bebauungsplan).

3.1.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt im Bereich des mächtigen quartären Porenwasserleiters des Oberrheingrabens, der aufgrund seines hohen Speichervermögens und des großen Grundwassereinzugsgebietes von überregionaler Bedeutung für die Wassergewinnung ist.

Die Grundwasserflurabstände im Plangebiet betragen ca. zehn Meter. Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebiets der Wasserwerke Rauschen-Edingen.

3.1.4 Schutzgüter Klima und Luft

Die dichte Ortskernbebauung von Kirchheim und die südlich an Kirchheim angrenzenden klimaökologischen Ausgleichsräume stehen funktional in enger Beziehung. Die vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiräume beeinflussen die Bebauung thermisch und über die Ventilation derart positiv, dass sich dies bei wind-schwachen Wetterlagen bis in den Bereich dichter Bebauung (Hegenichstraße) auswirken kann. Ortsspezifische Lokalströmungen aus südöstlichen bis südwestlichen oder nordwestlichen Richtungen stellen sich häufig nach Abflauen der östli-

chen Regionalströmung in der zweiten Nachthälfte ein, wodurch im bodennahen Luftraum kühlere Frischluft aus diesen Freiräumen in die Bebauung gelangt.

3.1.5 Schutzgut Mensch

Um die schalltechnischen Auswirkungen, die nach dem Bau des neuen Marktes sowohl auf die umliegenden Wohngebäude als auch auf die Wohnräume im Obergeschoss des neuen Gebäudes zu erwarten sind, beurteilen zu können, wurde das Ingenieurbüro für Bauphysik Wille mit einem schalltechnischen Gutachten beauftragt.

Bei Einhaltung der im Gutachten vom 27.11.2006 in der Fassung vom 01.06.2007 aufgeführten Festlegungen, insbesondere dass:

- lärmarme Einkaufswagen in Gebrauch genommen werden,
- die Fahrwege des Pkw-Parkplatzes zu asphaltieren sind,
- die Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m entsprechend dem Plan vom 25.04.2007 hergestellt wird und
- die Stellplätze an der Südseite des Parkplatzes entsprechend dem Plan vom 23.04.2007 hergestellt werden,

bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Die zusammenfassende Beurteilung prognostiziert zwar an zwei Immissionsorten nordwestlich des Parkplatzes eine Überschreitung zwischen 0,1 und 0,7 dB(A) des geltenden Immissionsrichtwerts für den Tagzeitraum; diese geringen Überschreitungen sind jedoch tolerierbar.

Im Nachtzeitraum wird an allen gewählten Immissionsorten der geltende Immissionsrichtwert unterschritten.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist bereits zu 85 % überbaut und bleibt auch bei Nichtdurchführung des Projekts eine Ortskernbebauung, mit einem hohen Anteil an versiegelter Fläche.

Aus klimaökologischer Sicht ist der jetzige Zustand für die umgebende Bebauung ungünstig, weil durch den hohen Versiegelungsgrad eine erhebliche Wärmebelastung vorhanden ist. Das Klimagutachten der Stadt Heidelberg empfiehlt deshalb einen höheren Anteil an Grünstrukturen vorzusehen, um thermische Belastungen zu mildern.

4.1 Umweltauswirkungen, Beeinträchtigungen bei Durchführung der Planung

4.1.1 Schutzgut Pflanzen

Durch die Schaffung einer abwechslungsreichen Grünfläche entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zwischen den Stellplatzflächen sollten die Lebensraumfunktionen für die Bewohner, aber auch für einen Teil wildlebender Tiere und Pflanzen erheblich verbessert werden. Auch die extensive Begrünung der Flachdächer und die Bepflanzung der Lärmschutzwand mit Rankgewächsen trägt zur Steigerung des Grünvolumens bei.

4.1.2 Schutzgut Wasser

Da das Plangebiet zum überwiegenden Teil versiegelt ist und auch eine Versickerung von Niederschlagswasser mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen nur im begrenzten Maßstab möglich ist, sollten alle Flachdächer bis zu einer Neigung von 7 Grad extensiv begrünt werden.

4.1.3 Schutzgüter Klima und Luft

Grünordnerische Maßnahmen (private Grünflächen, Hecken- und Baumpflanzungen als Parkplatzbegrenzungen oder -gliederungen) sollten getroffen werden, die in ihrer Summenwirkung thermische Belastungen merklich reduzieren. Zusätzlich sollten Flachdächer extensiv begrünt und Wandflächen ohne Fenster mit Rankpflanzen versehen werden. Diese Maßnahmen führen zu einer Abnahme der Wärmebelastung, die sich auch in der angrenzenden Wohnbebauung positiv auswirkt.

4.1.4 Schutzgut Mensch

Wenn die baulichen Anlagen wie im Kapitel 3.1.5 beschrieben ausgeführt werden, bestehen keine gesundheitlichen Belastungen durch Lärmimmissionen.

4.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 10.310 m², davon sind 9.367 m² mit Gebäuden und einer Parkplatzanlage überbaut, die Restfläche verteilt sich auf eine Gartenfläche von 853 m², einzelne Grünbestände und Einzelbäume.

Die Gartenfläche wird mit Stellplätzen und Betriebseinrichtungen überbaut. Im Norden entsteht im Anschluss an das Nachbargrundstück eine strukturreiche private Grünfläche. Ebenso wird im Einfahrtbereich zum Parkplatz eine kleinere baumbestandene Grünfläche neu entstehen. Auf der Stellplatzanlage selbst werden rund 20 Bäume gepflanzt.

Nach der Umbaumaßnahme werden ca. 2.950 m² als begrünte Dachflächen oder als versickerungsfähige Beläge auf den Stellplatzflächen bzw. Grünflächen neu entstehen. Die Lärmschutzwand wird mit Rankpflanzen begrünt. Dadurch werden sich die Umbaumaßnahmen im wesentlichen positiv auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung auswirken.

Wie aus der beigefügten Tabelle zu entnehmen ist, sind die vorgesehenen Eingriffe in der Gesamtbilanz nach Beendigung der Umbaumaßnahmen ausgeglichen. In der Summe überwiegen die Ausgleichspotentiale deutlich.

4.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, den bestehenden Markt besser in das Ortsbild zu integrieren und die Ablauffunktionen zum Betrieb des Marktes und die bestehenden Einwirkungen zum Schutz auf die umliegende Bebauung zu optimieren. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, bei dem der vorliegende Plan den Vorzug erhielt.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Bei der Zusammenstellung der Angaben gab es keine besonderen Schwierigkeiten, die Datenlage für die Erarbeitung des Umweltberichts war ausreichend. Lediglich für die Beurteilung der Lärmsituation war ein zusätzliches Gutachten erforderlich.

5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt Prüfungsbereich nach Fertigstellung der Baumaßnahmen:

- Prüfung der im Bebauungsplan festgeschriebenen grünordnerischen Maßnahmen.
- Prüfung der Maßnahmen hinsichtlich der im Bebauungsplan genannten Ziele.

Das Erreichen der Ziele ist nach folgenden Indikatoren/Merkmalen zu prüfen:

Lärm

Wesentliche Veränderungen der Verkehrsbeziehungen (zusätzlicher Verkehr, Schleichverkehre u.ä.).

Immissionen, Emissionen

Änderung der Verkehrsbeziehungen.

Natur und Landschaft

- Erfüllungsgrad der grünordnerischen Maßnahmen (Art und Umfang der Maßnahmen).
- Pflegezustand der Grünanteile.

Die Prüfung ist alle fünf Jahre zu wiederholen.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Die Firma Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG, Speyer, möchte am vorhandenen Standort Ecke Pleikartsförster Straße/Heuauer Weg ihr Einzelhandelsangebot vergrößern. Damit verbunden ist der Abbruch verschiedener vorhandener Gebäude. Der geplante Einzelhandelsmarkt hat eine Verkaufsfläche von 1.286 m², ca. 400 m² Nebenfläche, eine Stellplatzanlage und eine private Grünfläche.

Das Planungsgebiet ist weitgehend mit Gebäuden und einer Parkplatzanlage überbaut. Im Bereich zwischen den Gebäuden und dem Parkplatz befindet sich eine unversiegelte Fläche, die kleingärtnerisch genutzt wird. Bei einer Umsetzung der vorliegenden Planung müssen die in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz genannten Ausgleichsleistungen erbracht werden.

Im Altlastenkataster der Stadt Heidelberg ist bei drei Grundstücken ein Altlastenverdacht vermerkt. Nach bisherigen Erkenntnissen liegt bei keiner dieser Flächen eine erhebliche Bodenbelastung im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB vor (s. Bebauungsplan).

Anlage 5 zur Drucksache 0007/2008/BV

Die durch den Betrieb des Einkaufsmarktes entstehenden Lärmimmissionen werden durch geeignete bauliche Maßnahmen wie den Bau einer Lärmschutzwand, asphaltierte Fahrwege auf dem Parkplatz und der Gebrauch lärmarmen Einkaufswagen gemindert. Im Tagzeitraum treten an wenigen Immissionsorten in der Nachbarschaft noch Überschreitungen des geltenden Immissionsrichtwertes von bis zu 0,7 dB(A) auf, diese geringen Überschreitungen sind aber tolerierbar. Im Nachtzeitraum wird an allen gewählten Immissionsorten der geltende Immissionsrichtwert unterschritten.

Aus klimaökologischer Sicht ist der jetzige Zustand für die umgebende Bebauung ungünstig, weil durch den hohen Versiegelungsgrad eine erhebliche Wärmebelastung vorhanden ist. Das Klimagutachten der Stadt Heidelberg empfiehlt deshalb einen höheren Anteil an Grünstrukturen vorzusehen, um thermische Belastungen zu mildern. Aus diesem Grunde sollten grünordnerische Maßnahmen (private Grünflächen, Hecken- und Baumpflanzungen als Parkplatzbegrenzungen oder -gliederungen) getroffen werden, die in ihrer Summenwirkung thermische Belastungen merklich reduzieren können.

Auch sollten Flachdächer bis zu einer Neigung von 15 Grad extensiv begrünt werden. Sie mildern die Wärmebelastung und dienen gleichzeitig der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Zusätzlich bieten sie neue Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen.

Durch die Schaffung einer attraktiven und abwechslungsreichen Grünfläche entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zwischen den Stellplatzflächen können die Lebensraumfunktionen für die Bewohner, aber auch für einen Teil wildlebender Tiere und Pflanzen erheblich verbessert werden.

C ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Relevante Umweltbelange im Planungsverfahren waren Belange des Immissionsschutzes und der Grünordnung.

Den Belangen des Immissionsschutzes wurde im Bebauungsplan dadurch Rechnung getragen, dass durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan an den benachbarten schützenswerten Immissionsorten die hinsichtlich Gewerbelärm maßgebenden Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die zusätzlichen Verkehrslärmimmissionen sind gegenüber der bestehenden hohen Belastung nur geringfügig und können daher zugemutet werden, zumal durch die städtebaulich integrierte Lage des geplanten Markts insgesamt ein Beitrag zur Verkehrsvermeidung geleistet wird.

Hinsichtlich der Grünordnung wird die vorhandene Hecke erhalten. Darüber hinaus kommt es durch die Planung zu einer Verbesserung der derzeitigen Situation. Der Umfang des Grünvolumens wird gegenüber dem Bestand ausgeweitet. Zudem kommt es zu einer Verbesserung der Stadtgestalt durch zusätzliche Baum- und Heckenpflanzungen.

2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der **Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 BauGB wurde nach Vorberatung im Bezirksbeirat Kirchheim und im Bauausschuss in der Gemeinderatssitzung am 30.06.2005 gefasst. Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte im Heidelberger Stadtblatt –Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg – am 03.08.2005.

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand nach Ankündigung im Stadtblatt – Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg – Nr. 45 am 08.11.2006 in Form eines gemeinsamen Erörterungstermins für Bürger, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 29.11.2006 statt. Im Zeitraum vom 15.11.2006 bis zum 06.12.2006 bestand ergänzend die Möglichkeit in die im technischen Bürgeramt und im Internet bereitgestellten Pläne Einsicht zu nehmen und sich zur Planung zu äußern.

In der Informationsveranstaltung wurden Anregungen zu den Themenbereichen Verkehr (Fremdnutzung des Parkplatzes, Ausfahrt in den Heuauer Weg vom Parkplatz, Zunahme der Verkehrsbelastung durch Vergrößerung der Verkaufsfläche, zu hohe Stellplatzzahl, fehlende Fahrradstellplätze), Immissionsschutz (Zunehmende Lärmbelastung durch Vergrößerung der Einzelhandelsfläche, zu hohe Lärmschutzwand), Stadt-, Grüngestaltung (nicht ausreichende Begrünung der Lärmschutzwand) und Nutzung (Beschränkung der Einzelhandelsortimente) vorgebracht.

Anlage 5 zur Drucksache 0007/2008/BV

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden daher Verkehrs- und Immissionsschutzsituation (Schall) erneut untersucht. Dabei wurde zusammenfassend festgestellt, dass mit der Festsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen die angesprochenen Probleme zu bewältigen sind. Die Anregungen hinsichtlich des Stellplatzangebotes wurden berücksichtigt, ebenso die Hinweise hinsichtlich der Grüngestaltung und der Nutzungsmöglichkeiten.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurde mit Schreiben vom 13.11.2006 eingeleitet. Am 29.11.2006 fand – gemeinsam mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – ein Erörterungstermin statt. Im Zeitraum vom 15.11.2006 bis zum 06.12.2006 bestand die Möglichkeit, die Planunterlagen einzusehen und Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Die wesentlichen Stellungnahmen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Hinweis auf die geologische Beschaffenheit des Geländes,
- Hinweis auf die notwendige Berücksichtigung von Verkehrs- und Anlagenlärm, die entsprechenden schalltechnischen Untersuchungen sind zu konkretisieren,
- Hinweis auf Einhaltung eines hohen Energiestandards und die Nutzung regenerativer Energien,
- Hinweis auf Baumstandorte, die im Konflikt mit Versorgungsleitungen stehen,
- Fehlen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes (Schall) wurde ein Gutachten erstellt und die daraus resultierenden Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist zwischenzeitlich erstellt und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt worden.

Die Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden in die Planung eingearbeitet. Nach Vorberatung im Bauausschuss hat der Gemeinderat am 25.07.2007 dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung in der Fassung vom 23.05.2007 zugestimmt und die **öffentliche Auslage der Planunterlagen** (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 23.05.2007, die Begründung, der Umweltbericht, vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen, umweltrelevante Information (Lärmgutachten) und eine Zusammenstellung der wesentlichen Änderungen gegenüber dem Vorentwurf wurden vom 13.09.2007 bis zum 15.10.2007 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Stadtblatt – Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg – Nr. 36 vom 05.09.2007 bekannt gemacht. Parallel zur Auslegung im Technischen Bürgeramt standen die oben genannten Informationen im selben Zeitraum im Internet zum Abruf zur Verfügung.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurden von 3 Bürgern Anregungen eingebracht, welche die Themenkomplexe aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aufgreifen. Die vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. Die redaktionellen Hinweise wurden berücksichtigt, die inhaltlichen Einwendungen sind aufgrund der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen ausgeräumt.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** haben im Rahmen der öffentlichen Auslegung insbesondere folgende Anregungen vorgetragen:

- Präzisierung von Festsetzungen,
- Optimierung der Stellplatzanordnung,

Anlage 5 zur Drucksache 0007/2008/BV

- Abgleich und Anpassung von Entwurfsplänen des Vorhabens im städtebaulichen Vertrag und Bebauungsplanfestsetzungen,
- Hinweise zur Bauausführung.

Den Anregungen und Hinweisen wird gefolgt. Die entsprechenden Festsetzungen präzisiert und eine Übereinstimmung mit den Entwurfsplänen im städtebaulichen Vertrag herbeigeführt. Die Parkplatzanordnung wurde hinsichtlich der Anregungen optimiert und die Hinweise zur Bauausführung integriert.

Planänderungen die eine erneute Offenlage gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erforderlich machen würden, erfolgten nicht.

3 Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, den bestehenden Markt besser in das Ortsbild zu integrieren und die Ablauffunktionen zum Betrieb des Marktes und die bestehenden Einwirkungen zum Schutz auf die umliegende Bebauung zu optimieren. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, bei dem der vorliegende Plan den Vorzug erhielt.

Aufgrund der Standortbindung des Einzelhandelsmarktes bestehen keine räumlichen Planungsalternativen.

ANLAGEN

Anlage 1

Tabellarische Übersicht der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Anlage 2

Ingenieurbüro für Bauphysik (2007) Schalltechnisches Immissionsgutachten zu dem geplanten Neubau eine Lidl-Lebensmittelmarktes in 69124 Heidelberg-Kirchheim, Heuauer Weg, Flurstück Nr. 44897, 44838 und 40149 i.d.F.v 01.06.2007, Mannheim.