

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Bebauungsplan
Pfaffengrund –
Stadtwerkegelände an der Eppelheimer Straße

Begründung
nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: Entwurf

(Fassung zur Planzeichnung vom 29.03.2010)



**Stadt
Heidelberg**

| Stadtplanungsamt

A	Bebauungsplan	6
1	Erfordernis der Planaufstellung	6
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	6
1.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	6
1.3	Bestehende Eigentums- und Rechtsverhältnisse	7
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	8
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	8
3.2	Modell räumlicher Ordnung MRO	9
3.3	Stadtteilrahmenplan Pfaffengrund	9
4	Bestehende Fachplanungen und Gutachten	9
4.1	Siedlungsstrukturkonzept	9
4.2	Freiflächenstrukturkonzept	10
4.3	Umweltplan	10
4.4	Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	10
4.5	Zentrenkonzept Heidelberg (Einzelhandelsstrukturuntersuchung)	10
4.6	Auswirkungsanalyse perspektivischer Bau- und Gartenmarktansiedlungen	11
5	Städtebauliche Planungskonzeption	11
5.1	Verkehr	11
5.2	Nutzung und Struktur	11
5.3	Grün	12
6	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange	12

6.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	12
6.2	Gestaltung des Ortsbilds	13
6.3	Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	13
6.4	Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	13
6.5	Belange der Ver- und Entsorgung	13
6.6	Belange des Umweltschutzes	14
7	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans	15
7.1	Festsetzungen und sonstige Planinhalte des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)	15
	7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	15
	7.1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
	7.1.3 Versorgungsflächen	18
	7.1.4 Leitungsrechte	19
	7.1.5 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
7.2	Kennzeichnungen	20
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	20
7.4	Hinweise	20
8	Verfahren und Abwägung	20
8.1	Aufstellungsbeschluss	20
8.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	21
8.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	22
8.4	Offenlagebeschluss	23
8.5	Satzungsbeschluss	23
9	Durchführung und Kosten	23
9.1	Grundbesitzverhältnisse	23
9.2	Bodenordnung	23
10	Verzeichnis der Gutachten	24
11	Zusammenfassende Erklärung	24
B	Umweltbericht	26

1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	26
1.1	Ziele des Bebauungsplans	26
1.2	Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens	26
1.3	Beschreibung der umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans	26
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	27
3	Darstellung der Merkmale der Umwelt und des derzeitigen Umweltzustandes	27
4	Beschreibung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt.	28
4.1	Menschen	28
4.2	Tiere und Pflanzen	29
4.3	Wasser	29
4.4	Klima/Luft	29
4.5	Wechselwirkungen	29
5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Projekts (Nullvariante)	30
6	Darstellung der Maßnahmen, die geplant sind, um erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung des Plans zu verhindern oder zu verringern	30
6.1	Menschen	30
6.2	Tiere und Pflanzen	30
6.3	Wasser	30
7	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.	31
8	Darstellung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	31
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31

A Bebauungsplan

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der baulichen Struktur des Stadtwerkegeländes an der Eppelheimer Straße im Pfaffengrund hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Derzeit stellt sich das Areal als ungeordnetes und untergenutztes Gebiet mit Versorgungsflächen der Stadtwerke und gewerblichen Nutzungen dar.

Das Gebiet bietet im Hinblick auf die Lage und die verfügbaren Flächen ausreichend Potenzial für Ansiedlungen und notwendige Betriebsverlagerungen aus anderen Teilen des Stadtgebiets:

- Gartenfachmarkt Dehner: Zur Umsetzung der Rahmenplanung für die Bahnstadt ist die Verlagerung des Gartenfachmarktes unerlässlich. Nach der Untersuchung mehrerer Alternativen ergibt sich das Stadtwerkegelände im Pfaffengrund als einziger Standort für die Verlagerung, die bis März 2011 abgeschlossen sein soll.
- Gewerbe: Vor dem Hintergrund geringer Gewerbeflächenreserven im Heidelberger Stadtgebiet und im Hinblick auf das Ziel, auf neue Flächenausweisungen zu verzichten und Flächenreserven im bebauten Bereich zu aktivieren, bietet sich die Fläche für den Ausbau des bestehenden Pfaffengrunder Gewerbestandorts an. Dem ursprünglich angedachten Neubau des Betriebshofs der Heidelberger Straßen- und Bergbahn GmbH im Geltungsbereich steht die Alternative einer Entwicklung als klassisches Gewerbegebiet gegenüber. Der Bebauungsplan soll die Nutzungsflexibilität nicht einschränken und eröffnet beide Möglichkeiten.

Das circa 15,4 ha große Areal ist zum größten Teil Eigentum der Stadtwerke Handel und Vertrieb GmbH, die zum Verkauf von Teilen Ihrer Grundstücke bereit sind. Der Eigentümer plant im Geltungsbereich den Bau eines Geothermiekraftwerks und eines neuen Heizkraftwerkes.

Mit der Maßnahme ist der Abbruch mehrerer Gebäude verbunden.

Das vorhandene Selbstbedienungs-Warenhaus der Marke Kaufland soll durch den Bebauungsplan im genehmigten Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

Mit der Planung soll zudem unter stadtgestalterischen und Umweltgesichtspunkten eine Aufwertung erreicht werden.

1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 Baugesetzbuch (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 „Pfaffengrund- Stadtwerkegelände an der Eppelheimer Straße“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

- die Wiedernutzung einer sich abzeichnenden Gewerbebrache im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- die Minimierung und Minderung der Belastungen der Umwelt
- die Sicherstellung einer angemessenen Gestaltung des Ortsbilds

1.3 Bestehende Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

3426/11, 3426/12, 3429/4, 3429/5, 3711/5, 3431/3, 3426/8, 3426/9, 3426, 3429/1, 3429/6, 3426/7, 3429, 3711, 3431/4

Die Flurstücke im Geltungsbereich sind zum größten Teil im Eigentum der Stadtwerke Heidelberg Energie GmbH und Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH. Teile des Plangebiets sind in privatem Eigentum, ein Grundstück besitzt die Stadt Heidelberg.

Für den Bereich der Eppelheimer Straße existiert ein Baufluchtenplan „Eppelheimer Straße – westlicher Teil“ vom 26.11.1960.

1.4 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Pfaffengrund und beinhaltet die in Punkt 1.3 aufgeführten Flurstücke. Begrenzt wird das Plangebiet von der Eppelheimer Straße, der Henkel-Teroson-Straße, der Hans-Bunte-Straße und der Siemensstraße sowie den östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 3716/3 und 3711/8.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan im Maßstab 1:1000.

2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Baden Württemberg

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese werden durch das Landesentwicklungsprogramm 2002 (LEP) und den Regionalplan (vgl. Kap. 2.2) definiert.

Gemäß LEP ist Heidelberg Bestandteil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraumes 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.

Insbesondere sind für den vorliegenden Bebauungsplan folgende Ziele des LEP relevant:

- Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.
- Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken.

Des Weiteren sind für den 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.

Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielsetzungen.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan Unterer Neckar aus dem Jahr 1992 und die am 24.04.2006 genehmigten Teilfortschreibungen zum Plankapitel Einzelhandel durch den Regionalverband Region Rhein-Neckar stellen das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe und einen Teilbereich als „sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)“ dar.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe hat als zuständige Behörde ein Zielabweichungsverfahren für die Änderung des Regionalplans durchgeführt, das zum Ziel hatte, den zentralörtlichen Standortbereich Heidelbergs so zu modifizieren, dass am vorgesehenen Standort für den Gartenfachmarkt die Neuansiedlung großflächigen Einzelhandels ermöglicht wird.

Der Antrag auf eine Zielabweichung wurde am 02.12.2009 von der zuständigen Behörde positiv beschieden.

2.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In dem am 15.07.2006 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarchaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche des Bebauungsplans als "Gewerbliche Baufläche", „Großflächige Einzelhandelseinrichtung, zentrenrelevant“ und „Fläche für Versorgungsanlagen“ differenziert dargestellt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird eine Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt, um die von der Gemeinde vorgesehene städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

3 Einordnung in bestehende informelle Planungen

3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

Der Stadtentwicklungsplan 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:

- Bauland sparsam verwenden, Innenentwicklung vor Außenentwicklung! Zentral hierfür ist eine maßvolle Innenentwicklung durch Mobilisierung von Stadtumbaupotentialen.
- Umwelt- und stadtverträglicher Verkehr!
- Verbrauch von Rohstoffen vermindern.

Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans.

3.2 Modell räumlicher Ordnung MRO

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.

Als Leitsätze des MRO werden unter anderen formuliert:

- Der Flächenverbrauch ist zu reduzieren. Untergenutzte Flächen und unter Lagewert genutzte Flächen sind künftig verstärkt zu aktivieren!
- Großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen in wenigen Gebieten konzentriert werden.

Das Plangebiet bildet den westlichen Schlusspunkt des Entwicklungskorridors 2. Ordnung.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des Modells räumlicher Ordnung. Das MRO beurteilt die Flächen im Gewerbegebiet im Pfaffengrund als Bestandsentwicklungspotenzial.

3.3 Stadtteilrahmenplan Pfaffengrund

Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplans relevant:

- Den Gewerbestandort Pfaffengrund zu sichern und zukunftsfähig zu gestalten.
- Die klare Funktionstrennung von Wohnen südlich der Eppelheimer Straße und Arbeiten nördlich von der Eppelheimer Straße ist aufrecht zu erhalten.
- Wertvolle Gewerbeflächen aufgrund knapper Flächenressourcen sind zu erhalten.
- Strukturwandel im Industrie- und Gewerbegebiet aktiv begleiten! Standortsicherung von bestehenden Betrieben und Neuansiedlung von Betrieben.
- Gestaltung eines städtebaulich ansprechenden Gebietes durch eine Zonierung der Nutzung und neuer gestalterischer Elemente.
- Planungsrechtliche Absicherung und Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes Pfaffengrund

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 Siedlungsstrukturkonzept gehört das Plangebiet zum Bereich der Äußeren Stadt und ist als Industrie- und Gewerbefläche dargestellt.

Der Baudichteplan des Siedlungsstrukturkonzepts gibt eine durch „Sonderformen“ geprägte Bauweise gewerblicher Flächen für Ver- und Entsorgung und eine Grundflächenzahl von 0,41 – 0,6 vor. In der vorliegenden Planung wird für die Sondergebiete

und das Gewerbegebiet diese Grundflächenzahl überschritten, um eine bauliche Verdichtung mit hoher Flexibilität für Ansiedlungen zu ermöglichen.

4.2 Freiflächenstrukturkonzept

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

Das Freiflächenstrukturkonzept zeigt für das Planungsgebiet folgende Handlungsschwerpunkte / Entwicklungspotentiale auf: Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsprinzipien bei der weiteren Siedlungsentwicklung! Im besonderen Wiedernutzung ehemals genutzter und jetzt brachliegender Flächen.

Im Maßnahmenkonzept ist das Planungsgebiet, als ein „großflächiges Gewerbegebiet mit überwiegend hohem Versiegelungsgrad aber geringer baulicher Dichte, als „Siedlungsstruktur Bestand/ Planung“ ausgewiesen.

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.

Für das Plangebiet sind keine konkreten Maßnahmen benannt.

4.4 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.

Im Verkehrsentwicklungsplan sind der Ausbau der Anschlussstelle Rittel und der Bau einer Verbindungsstraße vom Rittel zur Eppelheimer Straße vorgesehen.

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen erhält das Plangebiet eine bessere Anbindung an die Bundesstraße B37.

4.5 Zentrenkonzept Heidelberg (Einzelhandelsstrukturuntersuchung)

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) trifft im 2006 angefertigten Einzelhandelsgutachten folgende Aussagen:

„Auch zukünftig sollen Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der abgegrenzten Versorgungszentren beschränkt werden. Dies betrifft auch die nicht zentrenrelevanten Sortimente, die – soweit es die Flächenkapazitäten es ermöglichen – vorrangig an ausgewiesenen Fachmarktstandorten realisiert werden sollen. So kann angesichts der limitierten ökonomischen Ressourcen eine versorgungsstrukturelle und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung gewährleistet werden.“

In der Untersuchung wurde für Heidelberg im Bereich der Bau- und Gartenfachmärkte eine deutliche Unterversorgung und vor dem Hintergrund der Angebotssituation eine Verkaufsflächenvergrößerung in dieser Branche ein deutlicher Handlungsbedarf festgestellt.

Der vorgesehene Standort für die Verlagerung des Gartenfachmarktes der Firma Dehner ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Heidelberg als „dezentrale, großflächige Einzelhandelsagglomeration“ klassifiziert und stellt somit einen Vorrangstandort für Einzelhandelsansiedlungen im nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereich dar.

Das Angebot zentrenrelevanter Sortimente im großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel soll begrenzt werden auf branchentypische Sortimente und – entsprechend dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg vom 21.02.2001 und den Erlassen des Innenministeriums vom 13.06.2006 und des Wirtschaftsministeriums vom 14.06.2006 – auf maximal 800 m² Verkaufsfläche.

4.6 Auswirkungsanalyse perspektivischer Bau- und Gartenmarktansiedlungen

Aufbauend auf das Zentrenkonzept der Stadt Heidelberg wurde im Jahr 2009 vom Büro Junker und Kruse, Dortmund, im Rahmen einer Wirkungsanalyse perspektivischer Bau- und Gartenmarktansiedlungen im Heidelberger Stadtgebiet auch die Verlagerung des Gartenfachmarktes in den Pfaffengrund untersucht. Das Gutachten bescheinigt der Dimension des Vorhabens mit maximal 5.500 m² Verkaufsfläche die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente soll dabei gemäß den regionalplanerischen Vorgaben auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche bzw. 800 m² begrenzt werden.

5 Städtebauliche Planungskonzeption

5.1 Verkehr

Im Rahmen des Bebauungsplanvorentwurfs wurde vom Büro R+T Topp, Huber-Erlar, Hagedorn ein Gutachten erstellt, das die Auswirkungen der Planungen auf den Verkehr untersucht. Das Verkehrsaufkommen der neuen Nutzungen wurde für zwei Varianten ermittelt und die Auswirkungen auf das heutige und das geplante Verkehrsnetz im Umfeld des Geltungsbereichs untersucht.

Das Plangebiet ist heute über die Eppelheimer Straße sowohl an das Straßennetz als auch an das Fuß- und Radverkehrsnetz angebunden. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist mit den Haltestellen Henkel-Teroson-Straße und Marktstraße sichergestellt.

Mit der Entwicklung der Bahnstadt soll das Straßennetz ausgebaut werden. Durch die Verlängerung der Eppelheimer Straße in Richtung Westen und den damit hergestellten Anschluss an den Knotenpunkt Henkel-Teroson-Straße / Hans-Bunte-Straße wird aus der Bahnstadt eine direkte Anbindung an die B 37 / BAB 656 realisiert. Die Hans-Bunte-Straße und die Siemensstraße werden über den neuen Knoten Hans-Bunte-Straße/ Henkel-Teroson-Straße / „neue“ Eppelheimer Straße besser an das Straßennetz angebunden sein.

Der Neuverkehr der geplanten Neuansiedlungen im Geltungsbereich kann leistungsfähig sowohl über das heutige als auch das geplante Verkehrsnetz abgewickelt werden.

Das Gutachten ist im Rahmen der Offenlage den Unterlagen beigefügt.

5.2 Nutzung und Struktur

Das Planungsareal ist derzeit geprägt von vorwiegend gewerblichen Nutzungen. Die vorhandene gewerbliche Nutzung soll durch bauliche Verdichtung ausgebaut, die Fläche effektiver genutzt werden. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche bietet

das Areal Potenzial sowohl für einen Neubau eines Betriebshofes für die Verkehrsbetriebe als auch den Ausbau des Gewerbegebiets durch die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe.

Der Standort bietet sich aufgrund der Lage an der Eppelheimer Straße und der Nachbarschaft des vorhandenen SB-Warenhauses Kaufland als Verlagerungsstandort für den Gartenfachmarkt Dehner an.

Der Standort des Versorgungsträgers Stadtwerke soll langfristig gesichert werden. Die Stadtwerke planen auf dem Gelände die Nutzung von Geothermie und die Errichtung eines neuen Heizkraftwerks.

5.3 Grün

Der heutige Zustand ist geprägt von einem hohen Maß an versiegelter Fläche und einer ungeordneten, gemischten Bebauung.

Die Situation an der Eppelheimer Straße soll im Zuge der Planung und baulichen Entwicklung des Areals auch durch landschaftsplanerische Maßnahmen aufgewertet werden. In Anlehnung an die vorhandenen Gestaltungsmotive ist die Realisierung einer straßenbegleitenden Bepflanzung mit großkronigen Bäumen vorgesehen. Aufgrund der bereits vorhandenen Platanen entlang der Eppelheimer Straße im Bereich der Bahnstadt, auf dem Grundstück des an den Geltungsbereich grenzenden Hornbachgrundstücks (Flurstücksnr. 3711/8) und insbesondere in Ergänzung der Baumreihe entlang der Hans-Bunte-Straße sollen erhaltenswerte Bäume festgesetzt und weitere Platanen in regelmäßigem Abstand gepflanzt werden.

Die Begrünung von Stellplatzanlagen entspricht den in Heidelberg üblichen Standards.

6 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange

6.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Büro Fritz GmbH, Einhausen, wurde mit einer schalltechnischen Untersuchung der vom Betrieb des zukünftigen Gartenfachmarkts ausgehenden Lärmeinwirkungen auf die nahegelegene Wohnbebauung beauftragt. Das Büro kommt zu folgendem Ergebnis:

Gewerbelärm

Alle Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, sowohl die durch den Kundenverkehr als auch die durch andienende LKW hervorgerufenen Geräuschemissionen, wurden vom Gutachter berücksichtigt.

Die beim Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen an den vier Einkaufswagensammelboxen entstehenden Lärmemissionen sind ebenfalls in die Berechnungen eingeflossen. Haustechnische Anlagen, wie z.B. Kühlaggregate, sind am Gartenfachmarkt nicht vorgesehen und blieben daher bei der Ermittlung der Geräuschemissionen außen vor.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Anlagenbezogener Verkehrslärm

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der durch den Gartenfachmarkt induzierte An- und Abfahrverkehr im öffentlichen Verkehrsraum nicht zu einer relevanten Erhöhung der Verkehrsgeräusche führt.

Das Gutachten ist im Rahmen der Offenlage den Unterlagen beigefügt.

6.2 Gestaltung des Ortsbilds

Städtebauliches und stadtgestalterisches Ziel für das Plangebiet ist eine geordnete Verdichtung, die baulich und räumlich in die Struktur des Gewerbegebiets Pfaffengrund einfügen soll. Mit der Festsetzung von straßenbegleitenden Baumreihen soll die Situation gestalterisch aufgewertet werden.

Durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen soll eine maßvolle, an der Umgebung orientierte Höhenentwicklung gewährleistet werden. Die maximalen Höhen sollen entlang der Eppelheimer Straße den durch das bestehende Kaufland und das Wohn- und Geschäftshaus vorgegebenen Rahmen nicht überschreiten. Im Gewerbegebiet bildet der angrenzende Gebäudebestand entlang der Hans-Bunte-Straße den Maßstab für Gebäudehöhen bis 14,00 m.

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

Angesichts der in Heidelberg nur in geringfügigem Umfang vorhandenen Gewerbeflächenreserven ist die Ausweisung neuer Gewerbeflächen von besonderem Interesse der Wirtschaftsförderung. Das bestehende SB-Warenhaus soll als Einzelhandelsstandort für die Nahversorgung gesichert werden. Das Angebot wird durch die Ansiedlung des Gartenfachmarkts ergänzt. Weitere Einzelhandelsansiedlungen insbesondere mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind darüber hinaus nicht geplant.

Das Verlagerungsvorhaben für den Gartenfachmarkt in das Plangebiet entspricht der Forderung der übergeordneten Planungen nach Integration großflächigen Einzelhandels in den innerörtlichen Bereich. Die regionalplanerische und raumordnerische Verträglichkeit wurde nachgewiesen.

6.4 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Die verkehrstechnischen Untersuchungen im Rahmen des in Punkt 5.1 genannten Gutachtens ergeben:

- Ein Betriebshof der Verkehrsbetriebe kann leistungsfähig und konfliktfrei an die Eppelheimer Straße angeschlossen werden.
- Der Neuverkehr des Gartenfachmarktes und ggf. des Gewerbegebiets kann leistungsfähig über das heutige und das geplante Straßennetz abgewickelt werden.
- Im Fuß- und Radverkehr ist das Areal des Bebauungsplans über die Eppelheimer Straße erreichbar. Zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs sollten Maßnahmen u.a. zur Verbesserung der Querung der Eppelheimer Straße umgesetzt werden.
- Die Anbindung des Areals an das Stadtbahnnetz ist über die Haltestellen „Henkel-Teroson-Straße“ und „Marktstraße“ gewährleistet.

6.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Fernwärme und Wasser ist möglich bzw. vorhanden.

Die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 hinsichtlich des Grundschutzes sind durch das Wasserverteilungsnetz im öffentlichen Bereich erfüllt. Objektschutz erfolgt über die Netzanschlüsse der bebauten Grundstücke. Die Bereitstellung des Objektschutzes ist vertraglich zu regeln.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

6.6 Belange des Umweltschutzes

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 1a BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist nicht erforderlich, da sich das gesamte Plangebiet derzeit als beplanter und weitgehend bebauter bzw. versiegelter Innenbereich darstellt und die künftigen Eingriffe nicht über das bisher bereits zulässige Maß hinaus geplant sind. Ein eigenständiges Planwerk zur Grünordnungsplanung / Landschaftsplanung ist daher nicht erforderlich. Über diese Rechtslage hinaus werden die grünordnerischen Belange in das Planverfahren eingestellt und beispielsweise durch die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen berücksichtigt. Durch die Neuplanung wird insgesamt eine deutliche Verbesserung des Freiflächen- und Vegetationsbestandes gegenüber dem derzeitigen Zustand erreicht.

Nach einer Begehung des Teilgebiets SO 2 am 18.12.2009 mit naturschutzfachlicher Begleitung konnte festgehalten werden:

Es wurden weder Fledermäuse noch Fledermauswinterquartiere festgestellt. Auch Nester an Gebäuden oder Baumhöhlungen von Vögeln wurden keine gefunden. Eine zweite Begehung am 05.03.2010, bei der die Zwischendächer auf Fledermausspuren untersucht wurden, kam zu dem gleichen Befund. Die Randbereiche des Areals sind im Frühjahr 2010 auf Vorkommen von Eidechsen zu untersuchen, da potentielle Lebensräume vorhanden sind.

Die Untersuchung wurde zunächst auf einen Teilbereich beschränkt, der in absehbarer Zeit verändert werden soll. Die übrigen Flächen werden im Laufe des weiteren Verfahrens untersucht.

Sonstige Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in Teil B – Umweltbericht beschrieben.

Altlasten

Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 3426, 3429/6, 3429/5 und 3711/5 befanden sich ein Gaswerk und ein metallverarbeitender Betrieb. Bei diesen Altstandorten sind Bodenbelastungen vorhanden. Dies lässt zum Teil nur eine eingeschränkte Wiederverwertung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubs zu.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Grundwassermessstellen. Diese Messstellen sind nach Möglichkeit zu erhalten und dürfen nur nach Rücksprache mit dem Amt für Umweltschutz verfüllt werden. Gegebenenfalls ist hierzu ein Ersatz zu schaffen.

Belange des Wasserschutzes

Das Plangebiet liegt teilweise in der Wasserschutzgebietszone III B, auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgesetz wird hingewiesen.

Die vorhandene Situation ist von einem hohen Versiegelungsgrad geprägt. Die Altlastensituation und die angestrebte Verdichtung durch gewerbliche Nutzungen lassen die Forderung nach einer breitflächigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über eine belebte Bodenschicht nicht zu. Minderungen des Eintrags von Niederschlagswasser in die Kanalisation ergeben sich jedoch durch die Forderung nach sickerfähigen Belägen in geeigneten Bereichen und durch eine extensive Dachbegrünung, wo dies technisch und ohne unzumutbaren finanziellen Aufwand vertretbar ist.

Energie

Mit Einführung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) besteht für alle Eigentümer von Gebäuden, die nach dem 1. Januar 2009 errichtet wurden, die Pflicht der Nutzung Erneuerbarer Energien für die Wärmeversorgung ihres Gebäudes. Solaranlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung können auf Dach- und Wandflächen installiert werden. Es wird empfohlen, bei baulichen Maßnahmen die entsprechende Ausrichtung geneigter Dächer zu beachten.

Die Stadt Heidelberg empfiehlt den Anschluss an das in Teilbereichen Heidelbergs vorhandene Fernwärmenetz, das mit Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung gespeist wird und somit die Anforderungen des EEWärmeG erfüllt.

Für alle Neubauten empfiehlt die Stadt Heidelberg die Errichtung im Passivhausstandard.

Beim Kauf städtischer Grundstücke ist die jeweils gültige Energiekonzeption der Stadt Heidelberg zu beachten.

7 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

7.1 Festsetzungen und sonstige Planinhalte des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)

7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 (1) 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §§ 8 und 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Gemäß Planzeichnung und textlicher Festsetzungen werden folgende Arten der baulichen Nutzung festgesetzt:

7.1.1.1 Sondergebiet SO 1 – großflächiger Einzelhandel: SB-Warenhaus

§ 1 Zulässig ist Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren.

§ 2 Zulässig sind folgende Sortimente:

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Drogerie- und Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel, Apotheken- und Reformwaren, Zeitungen und Zeitschriften, Schreibwaren und Bürobedarf, Blumen, Bekleidung und Schuhe, Uhren und Schmuck, Haushaltswaren, Spielwaren, Bücher, temporäre Aktionsware

§ 3 Die Gesamtverkaufsfläche darf ein Maß von 8.000 m² nicht überschreiten.

§ 4 Ausnahmsweise zulässig sind einzelhandelsnahe Gastronomie-, Handwerks-, und Dienstleistungsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 500 m². Die unter § 3 genannte Verkaufsflächenobergrenze reduziert sich um den Betrag der Verkaufsflächen der Nutzungen, welche nicht dem Einzelhandel zuzurechnen sind.

§ 5 Zulässig sind der Zweckbestimmung dienende Nutzungen und bauliche Anlagen wie Lager- und Betriebsflächen, Parkplätze, Büros und Sozialräume.

§ 6 Ausnahmsweise zulässig ist eine Tankstelle.

7.1.1.2 Sondergebiet SO 2 – großflächiger Einzelhandel: Gartenfachmarkt

- § 7 Zulässig ist ein Gartenfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.500 m².
- § 8 Zulässig sind die folgenden Sortimente:
Gartenbedarf, Gartenbekleidung, Gartenhäuser und –geräte, Campingbedarf, Gartenmöbel, Pflanzen, Zooartikel
- § 9 Zulässig sind die folgenden zentrenrelevanten Randsortimente bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 800 m²:
Bastel-, Geschenkartikel und Kunstgewerbe, Bücher, Blumen, Spielwaren, Lebensmittel und Getränke, temporäre Aktionsware
- §10 Zulässig sind der Zweckbestimmung dienende Nutzungen und bauliche Anlagen wie Lager- und Betriebsflächen, Parkplätze, Büros und Sozialräume.
- §11 Zulässig ist in der baulichen Anlage des Gartenfachmarkts ein Café / Bistro bis zu einer Verkaufsfläche von 150 m².
- §12 Auf dem mit ABCD abgegrenzten Bereich sind Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig.

7.1.1.3 Gewerbegebiet GE

- §13 Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- mit der Einschränkung in § 14.
- §14 Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter des täglichen Bedarfs auch an Endverbraucher verkaufen.
- §15 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Begründung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein SB-Warenhaus der Marke Kaufland mit integrierten kleineren Einzelhandels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, die das Angebot ergänzen. Da ein Markt dieser Größenordnung nicht als planungsrechtlicher Regelfall nach § 34 BauGB betrachtet werden sollte, wurde das betroffene Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Aufgrund der Nutzung für großflächigen Einzelhandel muss das Gebiet als Sondergebiet festgesetzt werden. Die derzeitige Nutzung soll durch die Festsetzungen zu Sortimenten und Verkaufsflächen im genehmigten Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

Die Festsetzung eines Sondergebietes SO 2 ermöglicht die Verlagerung des Gartenfachmarktes Dehner aus dem Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt. Die Verlagerung des Marktes ist notwendig, um die in der Rahmenplanung zur Bahnstadt vorgesehene Entwicklung zu ermöglichen. Mit der Verlagerung

verbunden ist eine Verkaufsflächenerweiterung um circa 1.300 m², die dem Ziel des Oberzentrums Heidelberg folgt, die Unterversorgung im Bereich der Bau- und Gartenfachmärkte auszugleichen. Zur Sicherung der regionalplanerischen, raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit wird eine Begrenzung der Verkaufsflächen und insbesondere des zentrenrelevanten Sortiments vorgenommen. Im Falle des Gartenfachmarkts wurde die Verkaufsfläche auf Grundlage einer vom Büro Junker und Kruse erstellten Auswirkungsanalyse zu Bau- und Gartenfachmärkten in Heidelberg begrenzt auf 5.500 m² Gesamtverkaufsfläche und 800 m² für zentrenrelevante Randsortimente.

Neben den zwei Sondergebieten werden eine Versorgungsfläche und ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der Standort des Betriebshofs der Stadtwerke soll durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche planungsrechtlich gesichert werden. Die Stadtwerke planen die Anlage eines Biomasseheizkraftwerks und einer Fläche für die Nutzbarmachung von Geothermie. Diese Anlagen sind sowohl auf der Versorgungsfläche als auch im Gewerbegebiet möglich.

Die Festsetzung des Gewerbegebiets ermöglicht sowohl die Verlagerung eines Straßenbahn-Betriebshofs der Verkehrsbetriebe, als auch alternativ die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets im Pfaffengrund durch die Erweiterung und Ansiedlung neuer Betriebe.

Angesichts der in Heidelberg nur noch im geringfügigen Umfang vorhandenen Gewerbeflächenreserven soll im festgesetzten Gewerbegebiet die Nutzung der Grundstücke durch gewerbegebietsuntypische Nutzungen unterbunden werden und die im § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht zulässig sein. Des Weiteren wird Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet ausgeschlossen, da die Versorgung durch das bestehende Kaufland ausreichend ist.

Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Gemäß Planzeichnung und textlicher Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Ergänzend zu den in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen, Baumassen und Höhen werden mit textlichen Festsetzungen folgende Präzisierungen vorgenommen:

§16 Als Bezugshöhe der gemäß Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird OK Terrain = 108,00 m ü.N.N. festgesetzt.

7.1.1.4 Sondergebiet SO 1

§17 Für Stellplätze und ihre Zufahrten, die eine wasserdurchlässige Oberfläche aufweisen, wird ausnahmsweise eine Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze bis zu einem Maß von 0,9 zugelassen.

7.1.1.2 Sondergebiet SO 2

§18 Für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Freiverkaufsflächen, die eine wasserdurchlässige Oberfläche aufweisen, wird ausnahmsweise eine Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze bis zu einem Maß von 0,9 zugelassen.

Begründung:

Das Plangebiet ist derzeit großflächig versiegelt. Grundsätzlich soll durch den Bebauungsplan eine bauliche Verdichtung mit hoher Flexibilität für Ansiedlungen im Gewerbegebiet ermöglicht werden. Es werden daher als Grundlage der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung die Obergrenzen nach § 17 BauNVO angesetzt. Die weitere Überschreitung der Grundflächenzahl ist aufgrund der beabsichtigten Grundstücksnutzung in den Sondergebieten zulässig, da hier ein erhöhter Stellplatzbedarf besteht. Die Bodenversiegelung soll jedoch durch die Auflage der versickerungsoffenen Ausbildung der Stellplatzanlage minimiert werden.

Die Festsetzungen zu überbaubaren Flächen und den Höhen baulicher Anlagen erlauben Flexibilität für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke in einem aus der umgebenden Bebauung abgeleiteten verträglichen Rahmen.

7.1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

§19 Es wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, dass Gebäude länger als 50 m sein dürfen.

§20 In dem mit SO 1 festgesetzten Gebiet sind Tankstellen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Begründung:

Dem Charakter des Gebietes entspricht die offene Bauweise. In Hinblick auf größere Baumassen, die zum Beispiel die Wartungshallen eines Straßenbahnbetriebshofs benötigen, wird die Längenbeschränkung der offenen Bauweise aufgehoben.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen ermöglicht auch größere Bauvolumen und ist damit hinsichtlich des Flächenbedarfs diverser Nutzungen flexibel. Auf die Festsetzung städtebaulicher Fluchten und Raumkanten mittels Baulinien wird verzichtet, da sich solche aus der vorhandenen Bebauung und unmittelbaren Nachbarschaft nicht ableiten lassen. Des Weiteren soll für die Entwicklung und bauliche Verdichtung ein entsprechend großer Spielraum gelassen werden.

7.1.3 Versorgungsflächen

(§ 9 (1) 12 BauGB)

Gemäß Planzeichnung wird eine Versorgungsfläche – Zweckbestimmung: Betriebshof der Stadtwerke festgesetzt.

§21 Auf der als Versorgungsfläche – Zweckbestimmung: Betriebshof der Stadtwerke festgesetzten Fläche sind folgende Anlagen zulässig:

Geothermiekraftwerke, Heizkraftwerke, der Zweckbestimmung dienende Nutzungen und bauliche Anlagen wie Lager- und Betriebsflächen, Werkstätten, Parkplätze, Büros, Sozialräume

§22 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betriebshof der Stadtwerke zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Begründung:

Der Standort des Betriebshofs der Stadtwerke soll durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche planungsrechtlich gesichert werden. Der Versorgungsträger plant die Anlage eines Geothermiekraftwerks und eines Heizkraftwerks.

7.1.4 Leitungsrechte

(§ 9 (1) 21 BauGB)

§23 Die in Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte werden zugunsten des Versorgungsträgers Stadtwerke festgesetzt.

Begründung:

Die Leitungsrechte beziehen sich auf vorhandene unterirdische Leitungstrassen für Stromversorgungs- und Fernwärmeleitungen sowie Gas- und Wasserleitungen des Versorgungsträgers.

7.1.5 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25 BauGB)

§24 Für Stellplatzanlagen wird festgesetzt: Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger Baum der gleichen Art zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. (vorgeschlagene Arten: platanus acerifolia, acer platanoides; Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang)

§25 Gemäß Planzeichnung sind straßenbegleitend großkronige Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. (Art: platanus acerifolia; Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang)

§26 Flachdächer und flach geneigte Dächer (0-15 Grad Neigung) sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Dachaufbauten, die technischen Zwecken, der Belichtung oder der Solarenergiegewinnung dienen.

Begründung:

Mit der geplanten Dachbegrünung soll erreicht werden, dass der Niederschlagswasserabfluss verzögert und durch Verdunstung und Speicherung der Regenwasserabfluss aus Dachflächenwasser reduziert wird. Die verbleibende Restwassermenge wird in das 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. Bei vorrangiger Verwendung extensiver Begrünungsverfahren mit Gras- und Staudenvegetation können Dachbegrünungen hervorragende Sekundärbiotope für an die speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen darstellen.

7.2 Kennzeichnungen

keine

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

keine

7.4 Hinweise

Auf den Flurstücken 3426, 3429/5, 3429/6 und 3711/5 befanden sich ein Gaswerk und ein metallverarbeitender Betrieb. Bei diesen Altstandorten sind Bodenbelastungen vorhanden, so dass zum Teil nur eine eingeschränkte Wiederverwertung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubs möglich ist.

Im Bereich der als Versorgungsfläche festgesetzten Fläche sind verschiedentlich römische und frühmittelalterliche Befunde und Funde bekannt geworden. Vor Bodeneingriffen ist die Archäologische Denkmalpflege, Regierungspräsidium Karlsruhe zu kontaktieren, um vor Ort die Vorgehensweise abzuklären.

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Regierungspräsidium vereinbart wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen. Vor der Aufnahme von Baumaßnahmen ist eine Anfrage beim Kampfmittelräumdienst des Landes Baden-Württemberg zu stellen.

Im Geltungsbereich bilden die junge Neckar-Talfüllung, örtlich auch Auffüllungen, den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit und Tragfähigkeit sein. Bei geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen wird die ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans durch die Festsetzungen des neuen ersetzt.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III B des Wasserwerks Rheinau. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Heidelberg. Es sind die Beschränkungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten. Für bauliche Anlagen, die eine Höhe von maximal 133,00 m ü. NN (25 m über Gelände) überschreiten und für das Aufstellen und den Betrieb von Baukränen ist eine Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde erforderlich. Mit Belästigungen durch Fluglärm ist zu rechnen.

8 Verfahren und Abwägung

8.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 02.07.2009 gemäß § 2 BauGB in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Der Beschluss wurde am 08.07.2009 im Stadtblatt veröffentlicht.

8.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand nach Ankündigung im Stadtblatt Nr. 5 vom 03.02.2010 in der Zeit vom 11.02.2010 bis 10.03.2010 statt. In dieser Zeit lagen die Unterlagen zur Einsicht im Technischen Bürgeramt aus und waren im Internet abrufbar. Zeitgleich lagen die Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung aus.

Am 25.02.2010 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung im Gesellschaftshaus Pfaffengrund statt, in der über den Zweck und die Inhalte des Bebauungsplanvorentwurfs informiert wurde.

Folgende Anregungen wurden im Rahmen der Informationsveranstaltung frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebracht:

Die Eppelheimer Straße ist bereits im jetzigen Zustand an der Belastungsgrenze.

Im Hinblick auf die Neuansiedlung des Gartenfachmarkts und die Ausweisung eines Gewerbegebiets ist mit einer Mehrbelastung der Eppelheimer Straße durch Verkehr und die damit verbundene stärkere Staub- und Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen.

Es wird zur Entlastung der Eppelheimer Straße angeregt, die Andienung (insbesondere die Anlieferung) der beiden Märkte (SO 1 und SO 2) über die Siemensstraße oder alternativ über die ehemalige Bahntrasse zu legen.

Weitere Hinweise wie z.B. die Regelung von Abbiegebeziehungen bei Grundstückszufahrten, die mangels Ermächtigungsgrundlage nicht auf bauleitplanerischer Ebene gelöst werden können, wurden an die entsprechenden Fachämter weitergeleitet.

Die für den Bebauungsplan relevanten Anregungen wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:

Das Verkehrsgutachten weist nach, dass die verkehrliche Erschließung für die geplante Maßnahme gesichert ist. Die durch den Gartenfachmarkt induzierten Zusatzverkehre für das umgebende Straßennetz wurden ermittelt, die Leistungsfähigkeit wurde nachgewiesen. Ein langfristig mit dem geplanten Anschluss der Bahnstadt an die B 37 / B 656 auftretendes erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Weiterführung der Henkel-Teroson-Straße ist im Rahmen der Ausbaumaßnahmen der Bahnstadtentwicklung berücksichtigt.

Mit der im Rahmen der Bahnstadt bis Juli 2010 zu realisierende Verlängerung der Eppelheimer Straße zum Knotenpunkt Hans-Bunte-Straße und Henkel-Teroson-Straße ergibt sich die zusätzliche Möglichkeit zum Kurpfalzring und zur B 37 zu fahren. Dies trägt zu einer Entlastung der Eppelheimer Straße vom Durchgangsverkehr zwischen Diebsweg und Kurpfalzring bei. Darüber hinaus wird die Zu- und Abfahrt über die Hans-Bunte-Straße und Siemensstraße attraktiver. Diese Verbindung bietet vor allem einen schnellen und StVO-konformen Rückweg zur Heidelberger Stadtmitte. Sensitivitätsanalysen mit dem Prognose-Verkehrsmodell der Stadt Heidelberg ergeben, dass durch das neue Teilstück der Eppelheimer Straße in der Fortführung der Eppelheimer Straße zwischen Diebsweg und Kurpfalzring trotz dem Neuverkehr des Gartenfachmarktes mit weniger Verkehr zu rechnen ist.

Eine Andienung des Gartenfachmarktes über die Siemensstraße ist bei der bestehenden Grundstücksaufteilung nicht möglich, da das entsprechende Grundstück nicht an die Siemensstraße angebunden ist. Das Betriebskonzept des Gartenfachmarktes sieht die Andienung des Marktes durch 1-2 LKW Züge pro Tag (in der Hochsaison 3-4 LKW-Züge) vor. Die Andienung über eine Zufahrt von der Eppelheimer Straße ist aufgrund der begrenzten Anlieferungen pro Tag und durch eine direkt anfahrbare Abladerampe sowohl verkehrstechnisch als auch schalltechnisch unproblematisch.

8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 11.02.2010 bis 10.03.2010 statt. Mit Schreiben vom 09.02.2010 wurden den Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Unterlagen zum Bebauungsplanvorentwurf zur Verfügung gestellt.

Die eingegangenen Stellungnahmen können wie folgt zusammengefasst werden:

Die Deutsche Telekom bittet um die Beachtung von bestehenden Leitungstrassen.

Die Gasversorgung Süddeutschland bittet um die Beachtung von Kabelanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der Abwasserzweckverband verweist auf die dingliche Sicherung der bestehenden Kanäle auf den Flurstücken 3431/3 sowie 3431/4 und 3426.

Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim verweist auf die angrenzenden Einzelhandelsflächen, die als Magnetbetriebe für weitere Einzelhandelsansiedlungen wirken könnten und regt an, im festgesetzten Gewerbegebiet Einzelhandel auszuschließen. (Die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Gewerbegebiet ist aufgrund des Gebietstyps ausgeschlossen. Der pauschale Ausschluss von Einzelhandel würde die Vermarktungsmöglichkeiten z.B. an Gewerbebetriebe mit Einzelhandelsanteilen oder an typischerweise in Gewerbegebieten vorhandene Betrieben einschränken. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet ausgeschlossen ist, da die Versorgungssituation mit Waren des täglichen Bedarfs durch das bestehende SB-Warenhaus ausreichend ist.)

Das Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gibt Hinweise zu geotechnischen Gegebenheiten und Grundwasser. (Die Hinweise wurden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.)

Die Stadt Weinheim regt die Prüfung der textlichen Festsetzungen zu den Verkaufsflächen an, damit negative Auswirkungen auf die Raumordnung vermieden werden. (Die textlichen Festsetzungen wurden dahingehend erweitert.)

Das Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2 merkt an, dass im Umfeld des alten Gaswerks archäologische Befunde und Funde einer römischen Siedlungsfläche und merowingerzeitlicher Gräber bislang unbekannter Ausdehnung bekannt geworden sind und bittet um Hinweis auf eine Beteiligung vor der Aufnahme von Erdarbeiten. (Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen)

Die Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH und die Stadtwerke Heidelberg Energie GmbH stimmen der geplanten Anpflanzung von Bäumen nicht zu, da die Überplanung der Grundstücke durch die Festsetzung erschwert würde und mit bestehenden bzw. geplanten Leitungstrassen kollidiert. (Die Baumstandorte wurden angepasst.)

Der Landesnaturschutzverband und der Bund für Umwelt- und Naturschutz regen an:

- *Die Dachausrichtung vorzuschreiben, damit die Dachflächen für Photovoltaik genutzt werden können.*
- *Die Freiverkaufsflächen des Gartenmarktes wasserdurchlässig zu gestalten und das anfallende Niederschlagswasser zur Bewässerung der Pflanzen zu verwenden.*
- *Fassaden und Mauern an der Eppelheimer Straße schallabsorbierend zu gestalten.*
- *Lebensraumnischen für Tiere und Pflanzen durch das Pflanzen einheimischer Bäume und Sträucher, Fassadenbegrünung, Quartiermöglichkeiten für Fleder-*

mäuse, größtmögliche Entsiegelung und Renaturierung sowie die Beschränkung der Beleuchtung auf das funktionell notwendige Maß zu schaffen.

- *Die LKW-Anbindung der beiden Märkte von Norden festzuschreiben.*

Weiterhin weisen die Naturschutz- und Umweltverbände darauf hin, dass die Untersuchung auf Fledermausvorkommen und Reptilien noch nicht für den ganzen Geltungsbereich vorgenommen worden ist. (Zur Andienung der beiden Märkte siehe auch Begründung Punkt 8.2 – Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Auf die Festsetzung der Dachausrichtung wird verzichtet, da sie eine Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke bedeuten würde. Unter Punkt 6.6 – Belange des Umweltschutzes wurde jedoch eine entsprechende Empfehlung formuliert und die textliche Festsetzung unter § 26 zur Dachbegrünung ergänzt. Weitere Anregungen zur Ausbildung der Fassaden und Freiverkaufsflächen sowie zur Beleuchtung und zur Verwendung spezieller Materialien zur Schaffung von Lebensraumnischen wurden an die Investoren und die entsprechenden Fachämter weitergeleitet.)

Das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie – UVP-Leitstelle – wurde frühzeitig in die Planung einbezogen, so dass alle Bedenken und Anregungen im Rahmen des Entwurfs eingebracht worden sind. Der Naturschutzbeauftragte begrüßt die Planung und bittet darum, den Untersuchungsrahmen der notwendigen Untersuchung auf Eidechsenvorkommen auf Gebäudebrüter wie Mauersegler, Turmfalken und Dohlen auszuweiten.

Die Wehrbereichsverwaltung Süd bittet um Hinweis darauf, dass sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich des militärischen Flugplatzes Heidelberg befindet. Es sind die Beschränkungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten. Für bauliche Anlagen, die eine Höhe von maximal 133,00 m ü. NN (25 m über Gelände) überschreiten und für das Aufstellen und den Betrieb von Baukränen ist eine Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde erforderlich. Mit Belästigungen durch Fluglärm ist zu rechnen. Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden bestehen nicht. (Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.)

Hinweise und Anregungen, die mangels Ermächtigungsgrundlage nicht auf bauleitplanerischer Ebene gelöst werden können, wurden an die entsprechenden Fachämter weitergeleitet.

8.4 Offenlagebeschluss

Die Offenlage des Bebauungsplans soll am 20.05.2010 vom Gemeinderat beschlossen werden.

8.5 Satzungsbeschluss

n. n.

9 Durchführung und Kosten

9.1 Grundbesitzverhältnisse

9.2 Bodenordnung

Das mit dem Bebauungsplan verfolgte Ziel einer städtebaulichen Neuordnung erfordert eine grundstücksrechtliche Neuordnung im Geltungsbereich. Falls die erforderlichen Regelungen nicht mit Kaufverträgen, verbunden mit Teilflächenzuordnungen über Ver-

änderungsnachweise erreicht werden können, ist ein Bodenordnungsverfahren durchzuführen.

10 Verzeichnis der Gutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Verkehrsgutachten (R+T Topp, Huber-Erlar, Hagedorn, Darmstadt, Januar 2010)
- Schallschutzgutachten (Fritz GmbH, Einhausen, 28.01.2010)

11 Zusammenfassende Erklärung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Neuordnung eines Teilgebiets des Pfaffengrunder Gewerbegebiets schaffen. Ziel dieser Neuordnung ist die bauliche Verdichtung, die verbunden ist mit einer strukturellen und gestalterischen Aufwertung des Areals. Hierbei soll ein bereits überbauter Bereich in integrierter Lage entwickelt werden, Brachflächen werden aktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt. Neue Flächen müssen nicht in Anspruch genommen werden.

Der Heidelberger Versorgungsträger Stadtwerke ist Eigentümer der meisten Flurstücke im Geltungsbereich und ist für die Vermarktung einiger Flurstücke bereit. Das nicht zur Disposition stehende Areal der Stadtwerke wird planungsrechtlich als Versorgungsfläche festgesetzt, die Stadtwerke planen dort den Bau eines Geothermie- und Heizkraftwerks.

Aufgrund der Lage an der Eppelheimer Straße und im bereits vorhandenen Umfeld gewerblicher Nutzungen bietet sich das Areal für notwendige Verlagerungen innerhalb des Heidelberger Stadtgebiets und die Erweiterung des Gewerbebestandes Pfaffengrund an:

- Zur Umsetzung der Rahmenplanung für die Bahnstadt ist die Verlagerung des Gartenfachmarktes aus der Güteramtsstraße unerlässlich. Nach der Untersuchung mehrerer Alternativstandorte ergibt sich das Stadtwerkegelände im Pfaffengrund als einziger Standort für die Verlagerung, die bis März 2011 abgeschlossen sein soll. Zwischenzeitlich wurde ein Kaufvertrag abgeschlossen, der zivilrechtlich die Verlagerung ermöglicht.
- Vor dem Hintergrund geringer Gewerbeflächenreserven im Heidelberger Stadtgebiet und im Hinblick auf das Ziel, auf neue Flächenausweisungen zu verzichten und Flächenreserven im bebauten Bereich zu aktivieren, bietet sich die Fläche für den Ausbau des bestehenden Pfaffengrunder Gewerbebestandes an. Dem ursprünglich angedachten Neubau des Betriebshofs der Heidelberger Straßen- und Bergbahn GmbH im Geltungsbereich steht die Alternative einer Entwicklung als klassisches Gewerbegebiet gegenüber. Der Bebauungsplan soll die Nutzungsflexibilität nicht einschränken und eröffnet beide Möglichkeiten.

Alternativ zu der Inanspruchnahme der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche durch den Betriebshof ist die Entwicklung als Standort für klassische gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Auf den Flächen des gewerblich genutzten Bereichs mit geringem und geringwertigem Vegetationsbestand kann bei der Planung durch Entsiegelung und Erhöhung des Grünanteils in der Entwicklung gegenüber dem Bestand eine Verbesserung erreicht werden. Mit den Festsetzungen zu Baumpflanzungen und Dachbegrünung ist neben dem Positiveffekt für Natur und Landschaft eine gestalterische Aufwertung verbunden.

B Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollen gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB insbesondere berücksichtigt werden: Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima. In § 1a BauGB wird definiert, wie die umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen sind. In § 2 BauGB wird die Umweltprüfung in der Bauleitplanung und in § 2a BauGB die Anforderungen über die Abfassung des Umweltberichtes beschrieben.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit für Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 UVPG besteht.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 1a BauGB i.V.m. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist nicht erforderlich, da es sich bei dem Plangebiet um bereits bebauten Gelände handelt und die künftigen Eingriffe nicht über das bisher bereits zulässige Maß hinaus geplant sind. Ein eigenständiges Planwerk zur Grünordnungsplanung / Landschaftsplanung ist daher nicht erforderlich. Über diese Rechtslage hinaus werden die grünordnerischen Belange in das Planverfahren eingestellt und beispielsweise durch die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen berücksichtigt. Durch die Neuplanung wird insgesamt eine deutliche Verbesserung des Freiflächen- und Vegetationsbestandes gegenüber dem derzeitigen Zustand erreicht.

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

1.1 Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Heidelberg beabsichtigt, den vorhandenen Dehner-Gartenmarkt an der Güteramtsstraße zu verlagern und östlich des vorhandenen Kaufland-Marktes auf dem ehemaligen Gelände der Firma Haldex anzusiedeln.

Um eine geordnete Entwicklung des Areals planungsrechtlich zu sichern wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans vom Gemeinderat beschlossen.

Die Ziele des Bebauungsplans sind in Teil A der Begründung ausführlich dargestellt.

1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der Bebauungsplan umfasst das heutige Stadtwerkegelände, das Gelände des Kaufland-Marktes und der Gewerbeflächen an der Siemensstraße in den Grenzen der Eppelheimer Straße, Henkel-Teroson-Straße, Hans-Bunte-Straße und der Siemensstraße. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt.

1.3 Beschreibung der umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans

Die umweltrelevanten Festsetzungen sind in Kapitel 7 im Teil A der Begründung dargestellt.

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:

- Minimierung der Bodenversiegelung - Flächen effektiv nutzen.
- Schaffung von Grünstrukturen in einem bisher hoch versiegelten Bereich.
- Schaffung von extensiven Gründächern zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Verbesserung von Lebensbedingungen für wild lebende Tier- und Pflanzenarten

3 Darstellung der Merkmale der Umwelt und des derzeitigen Umweltzustandes

Menschen

Im Plangebiet befinden sich überwiegend gewerblich genutzte Flächen. An der Eppelheimer Straße unmittelbar an die zukünftige Parkplatzfläche des Gartenfachmarktes anschließend steht ein Wohn- und Geschäftsgebäude, in dem auch eine Gaststätte integriert ist.

Im Plangebiet sind keine öffentliche Grün- und Freiflächen vorhanden.

Tiere und Pflanzen

Das Bebauungsplangebiet ist fast ausschließlich gewerblich genutzt und dementsprechend hoch versiegelt. Mit dem Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten ist im Allgemeinen nicht zu rechnen.

Sicherheitshalber wurden die alten Werkshallen und die vorhandenen Bäume auf vorhandene Nester von Vögeln überprüft. Die alten Fabrikgebäude und der Baumbestand wurden zusätzlich auf Fledermausvorkommen untersucht.

Bei der Begehung des Plangebiets durch Frau Heinz vom Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND) und Vertreter des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie konnten keine Brutstätten für Vögel oder Fledermäuse festgestellt werden.

Für das Frühjahr 2010 ist noch eine Untersuchung auf Eidechsenvorkommen vorgesehen, da im Plangebiet potentielle Lebensräume für diese Tiere vorhanden sind. Diese Untersuchungen erstrecken sich aber auf Flächen, für die zunächst noch keine Bautätigkeiten erfolgen, so dass im Laufe des Planverfahrens noch mögliche Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden können.

Boden

Das Plangebiet stellt sich derzeit größtenteils als teilversiegelte Fläche ohne natürliche Bodenfunktionen dar, da das Gebiet längere Zeit gewerblich genutzt wurde.

Durch die langjährige Nutzung des Geländes als Gaswerk und als Produktionsstätte von Kfz-Teilen sind Verschmutzungen des Bodens vorhanden.

Auf den Grundstücken Flst. Nr. 3426, 3429/6, 3429/5 und 3711/5 befinden sich ein ehemaliges Gaswerk und ein ehemaliger metallverarbeitender Betrieb. Bei diesen Altstandorten sind Bodenbelastungen vorhanden. Dies lässt zum Teil nur eine eingeschränkte Wiederverwertung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubs zu.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Grundwassermessstellen. Diese Messstellen sind nach Möglichkeit zu erhalten und dürfen nur nach Rücksprache mit dem Amt für Umweltschutz verfüllt werden. Gegebenenfalls ist hierzu ein Ersatz zu schaffen.

Wasser

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III B Rauschen/Edingen.

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Flurabstand zum Grundwasserspiegel beträgt etwa 10 Meter.

Die unversiegelten Flächen tragen nur marginal zur Grundwasserneubildung im Plangebiet bei.

4 Beschreibung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt.

4.1 Menschen

Im Plangebiet werden Versorgungsflächen, ein Gewerbegebiet und zwei Sondergebiete festgesetzt. Wohngebiete sind nicht vorgesehen.

Grün- und Freiflächen sind nur in untergeordnetem Maße vorhanden. Durch die Planung soll eine Erhöhung des Grünanteils erreicht werden.

Das Büro Fritz GmbH, Einhausen, wurde mit der schalltechnischen Untersuchung der vom Betrieb des zukünftigen Gartenfachmarkts ausgehenden Lärmeinwirkungen auf die nahegelegene Wohnbebauung beauftragt. Das Büro kommt zu folgendem Ergebnis:

Gewerbelärm

Alle Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, sowohl die durch den Kundenverkehr als auch die durch andienende LKW hervorgerufenen Geräuschemissionen, wurden vom Gutachter berücksichtigt.

Die beim Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen an den vier Einkaufswagensammelboxen entstehenden Lärmemissionen sind ebenfalls in die Berechnungen eingeflossen. Haustechnische Anlagen, wie z.B. Kühlaggregate, sind am Gartenfachmarkt nicht vorgesehen und blieben daher bei der Ermittlung der Geräuschemissionen außen vor.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Anlagenbezogener Verkehrslärm

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der durch den Gartenfachmarkt induzierte An- und Abfahrverkehr im öffentlichen Verkehrsraum nicht zu einer relevanten Erhöhung der Verkehrsgeräusche führt.

4.2 Tiere und Pflanzen

Zurzeit sind keine besonders ausgeprägten Biotopstrukturen vorhanden, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

4.3 Wasser

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasserneubildung / Grundwasserhaushalt

Bei der städtebaulichen Planung sollen Aspekte einer Niederschlagswasserbewirtschaftung und damit der Reduzierung des Oberflächenabflusses berücksichtigt werden:

- Ausbildung von oberirdischen Stellplätzen, Wegen und Plätzen im Bereich öffentlicher und privater Freiflächen mit sickerfähigen Belägen (sofern es die Belastung der Böden mit Schadstoffen zulässt).
- Soweit möglich flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone unter Nutzung der natürlichen Infiltrationskapazität des anstehenden Bodens
- Beitrag zur Wasserrückhaltung durch extensive Dachbegrünung

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser wo es im Plangebiet möglich ist, wird eine Entschärfung des Oberflächenabflusses erreicht. So sollen zumindest Stellplätze auf unbelasteten Flächen mit versickerungsfähigen Bodenbelägen versehen werden.

4.4 Klima/Luft

Thermisch hygrische Effekte/klimatische Ausgleichswirkungen

Bei der städtebaulichen Planung können thermisch hygrische Effekte durch die nachfolgend genannten Maßnahmen vermieden bzw. verbessert werden:

- Verringerung der Überwärmung durch extensive Dachbegrünung auf sämtlichen Dachflächen, dadurch Abnahme der thermischen Belastung an heißen Tagen.
- Ausbildung von Baumreihen entlang von Straßen und Wegen, dadurch Verbesserung des Mikroklimas im Stadtraum.

Luftschadstoffimmissionen

Mit einer wesentlichen Zunahme der Kfz-Verkehre ist nicht zu rechnen.

4.5 Wechselwirkungen

Im Rahmen eines Umweltberichts sind neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter auch die Wechselwirkungen abzuhandeln. Die Untersuchung der Wechselwirkungen ist jedoch auf entscheidungserhebliche Aspekte zu begrenzen.

Aufgrund der starken Überprägung durch die Gewerbeflächen sind natürliche Standortverhältnisse nur in untergeordnetem Maße vorhanden. Der hohe Versiegelungsgrad der Gewerbeflächen gewährt Pflanzen und Tieren insgesamt nur sehr eingeschränkte Lebensmöglichkeiten.

5 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Projekts (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung des Projekts werden die bisherigen Gewerbebetriebe an ihren jetzigen Standorten verbleiben. Der Umweltzustand wird sich nicht wesentlich ändern.

6 **Darstellung der Maßnahmen, die geplant sind, um erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung des Plans zu verhindern oder zu verringern**

6.1 **Menschen**

Planungsempfehlungen zur klimatischen Situation

Bei der städtebaulichen Planung können thermisch hygrische Effekte durch die nachfolgend genannten Maßnahmen vermieden bzw. verbessert werden:

- Verringerung der Überwärmung durch extensive Dachbegrünung auf sämtlichen Dachflächen, dadurch Abnahme der thermischen Belastung an heißen Tagen.
- Ausbildung von Baumreihen entlang von Straßen und Wegen, dadurch Verbesserung des Mikroklimas im Stadtraum.

6.2 **Tiere und Pflanzen**

Planungsempfehlungen für Vegetation und Lebensraumfunktionen

- Herstellung extensiv begrünter Flachdächer als Bestandteile eines Biotopverbundes.
- Verwendung heimischer/standortgerechter Pflanzen, insbesondere Gehölze, in den Grünflächen u.a. zur Sicherung der Lebensraumeignung für verbreitete Tier- und Pflanzenarten.

6.3 **Wasser**

Planungsempfehlung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

Hinsichtlich des Niederschlagswassers regelt § 45b Wassergesetz Baden-Württemberg, dass das 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 soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Diese gesetzliche Regelung verfolgt sowohl wirtschaftliche und betriebstechnische, als auch ökologische Ziele:

- Durch geringere Einleitung ins Kanalnetz reichen kleinere Rohrdimensionen aus (geringere Herstellungskosten)
- Keine Kosten für zentrale Behandlung von verschmutztem Niederschlagswasser (Regenüberläufe, Kläranlage, Pumpenauslegung und Pumpenbetrieb)
- Bei der Reinigung des Schmutzwassers auf der Kläranlage keine Verdünnung durch Niederschlagswasser (aus verfahrenstechnischen Gründen unerwünscht)

- Versickerung vor Ort führt zu einer Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate
- Reduzierung und Verzögerung des Niederschlagabflusses in Gewässern und damit großflächig betrachtet Verbesserung des Hochwasserschutzes und Einsparung von Hochwasserschutzmaßnahmen.

Eine Abflussverminderung von rund 50 % kann erfahrungsgemäß durch Maßnahmen wie extensiv begrünte Dächer, versickerungsfähige Beläge von Parkplätzen und/oder erhöhter Grünflächenanteil erreicht werden.

Stellplätze auf unbelasteten Flächen sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu versehen.

7 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.

Zur Prüfung der umweltrelevanten Belange wurden ein Schallschutzgutachten und ein Verkehrsgutachten erstellt.

8 Darstellung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Prüfung 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.

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.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungsziel

Die Stadt Heidelberg beabsichtigt, zur Umsetzung der Rahmenplanung Bahnstadt den vorhandenen Dehner-Gartenmarkt an der Güteramtsstraße zu verlagern und östlich des vorhandenen Kaufland-Marktes auf dem ehemaligen Gelände der Firma Haldex anzusiedeln. Mit dem Bebauungsplan sollen dafür die planungsrechtlichen Grundlagen

geschaffen werden und zugleich eine städtebauliche Neuordnung des Areals ermöglicht werden.

Bestand

Im Plangebiet befinden sich vorwiegend gewerblich genutzte Flächen. Wohngebiete sind nur am Rande tangiert. Öffentliche Grün- und Freiflächen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet stellt sich derzeit größtenteils als teilversiegelte Fläche ohne natürliche Bodenfunktionen dar, da das Gebiet längere Zeit gewerblich genutzt wurde.

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Änderungen durch die Planung

Für den Geltungsbereich werden Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel, ein Gewerbegebiet und Versorgungsflächen festgesetzt.

Auf den Flächen des gewerblich genutzten Bereichs mit geringem und geringwertigem Vegetationsbestand, also innerhalb, kann bei der Planung durch Entsiegelung und Erhöhung des Grünanteils in der Entwicklung gegenüber dem Bestand eine Verbesserung und damit ein Positiveffekt für Natur und Landschaft erreicht werden. Dies bietet auch Tieren und Pflanzen im urbanen Umfeld neue Lebensräume.

Geschützte Tierarten wie Fledermäuse und Niststätten von Vögeln wurden keine festgestellt. Die Untersuchung auf Eidechsenarten wird im Laufe des Frühjahres 2010 erfolgen.

Planungsempfehlungen

Zur Erhöhung des Vegetationsanteils und die Verbesserung der Lebensraumfunktionen sollen extensiv begrünter Flachdächer als Bestandteile eines Biotopverbundes hergestellt werden.

Dabei sollen heimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden, insbesondere bei Gehölzen in den Grünflächen, die u.a. zur Sicherung der Lebensraumeignung für verbreitete Tier- und Pflanzenarten dienen.

Bei der städtebaulichen Planung sollen Aspekte einer Regenwasserbewirtschaftung und damit der Reduzierung des Oberflächenabflusses berücksichtigt werden.

Die Stadt Heidelberg empfiehlt den Anschluss an das in Teilbereichen Heidelbergs vorhandene Fernwärmenetz, das mit Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung gespeist wird und somit die Anforderungen des EEWärmeG erfüllt.

Für alle Neubauten empfiehlt die Stadt Heidelberg die Errichtung im Passivhausstandard.

Beim Kauf städtischer Grundstücke ist die jeweils gültige Energiekonzeption der Stadt Heidelberg zu beachten.

Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

- 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.

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.

Heidelberg, den 29.03.2010

Annette Friedrich