

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

**Bebauungsplan Rohrbach „Nahversorgungszentrum“
Nr. 06.32.16.00**

Begründung
nach § 9 BauGB

Stand: Fassung vom 30.06.2010



Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil A	
Städtebauliche Begründung	
1. Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.2. Geltungsbereich	4
1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	4
1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	5
2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	5
2.1 Regionalplan Unterer Neckar	5
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3. Einordnung in bestehende informelle Planungen	6
3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 (STEP)	6
3.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)	6
3.3 Stadtteilrahmenplan Rohrbach	6
4. Übergeordnete Fachplanungen	6
4.1 Siedlungsstrukturkonzept	6
4.2 Freiflächenstrukturkonzept	7
4.3 Umweltplan	7
4.5 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	7
5. Städtebauliche Planungskonzeption	8
5.1 Nutzung und Struktur / Nahversorgungszentrum	8
5.2 Verkehr	9
5.3 Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption	12
5.4 Ver- und Entsorgung	12
6. Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei besonders zu berücksichtigende Belange	12
6.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	12
6.2 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	13
6.3 Gestaltung des Ortsbilds	13
6.4 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
6.4.1 Waldflächen	13
6.4.2 Belange des Artenschutzes	13
6.4.3 Eingriffs- Ausgleichsbilanz	15
6.5 Altlasten	15
6.6 Geologie	15
6.7 Bauschutz- und Bauüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz	15
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung	16
7.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und der Ortsteile	16
7.2 Auswirkungen auf die Belange der Bevölkerung im Plangebiet	16
7.3 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und gewerblichen Unternehmen	16
8. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschriften	17
8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	17
8.1.1 Art der baulichen Nutzung	17
8.1.2 Maß der baulichen Nutzung	20
8.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	21

8.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	21
8.1.5	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	21
8.1.6	Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen	22
8.1.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)	22
8.1.8	Öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	22
8.1.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	22
8.1.10	Bindung für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	24
8.2	Hinweise	24
8.2.1	Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	24
8.2.2	Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden	24
8.2.3	Maßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG	24
8.3	Örtliche Bauvorschriften	25
9.	Verfahren und Abwägung	25
9.1	Aufstellungsbeschluss	25
9.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	25
9.2.1	Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	25
9.2.2	Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange	27
10.	Durchführung und Kosten	32
10.1	Grundbesitzverhältnisse	32
10.2	Bodenordnung	32
10.3	Städtebaulicher Vertrag	32
10.4	Kosten, die von der Stadt zu tragen sind	32
Teil B		
Umweltbericht		33
1.	Bebauungsplan Nahversorgungszentrum	33
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	33
1.2	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	33
1.3	Darstellung der Merkmale der Umwelt und des derzeitigen Umweltzustandes	33
1.4	Beschreibung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt	35
1.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Projektes (Nullvariante)	36
1.6	Darstellung der Maßnahmen, die geplant sind, um erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung des Plans zu verhindern oder zu verringern	36
1.7	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	38
1.8	Darstellung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	38
1.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	38

Teil A Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Nach Aufgabe der Getränkegroßhandelsnutzung der Firma Götz auf dem Grundstück Felix-Wankel-Straße 16-20 und nach dem Verzicht auf die Umsetzung der Planungsüberlegungen aus den sechziger Jahren für den Bau einer Verbindungsstraße zwischen Rohrbach und Kirchheim soll der Bereich neu geordnet und aufgewertet werden.

Im Geltungsbereich soll eine zukunftsfähige, wohnortnahe Grundversorgung durch den Bau eines Nahversorgungszentrums mit einer Verkaufsfläche von bis zu 6.000 m² geschaffen werden. Bei den geplanten Märkten handelt es sich um einen Lebensmittelvollversorger (REWE) mit integriertem Getränkemarkt und einer Shopzone, einen Drogeriemarkt (dm) und einen Lebensmitteldiscounter (Aldi). Das Ergebnis eines im Jahr 2008 durchgeführten Wettbewerbs zum Neubau des Nahversorgungszentrums sieht die Anordnung der Märkte in einem Gebäude entlang der westlichen Grundstücksgrenze zum benachbarten Industriegebiet vor, östlich des Gebäudekomplexes soll ein Parkplatz mit ca.260 Parkplätzen errichtet werden. Das Nahversorgungszentrum wird für den Kundenverkehr über eine Verlängerung der Sickingenstraße und die Felix-Wankel-Straße erschlossen, der Anlieferverkehr fährt wie auch heute über die Felix- Wankel-Straße zu.

Wichtiger Bestandteil der Neuordnung in diesem Bereich ist außerdem ein Ausbau des Fuß- Radwegnetzes. Perspektivisch soll eine Fuß- und Radwegquerung über die Bahnlinie von Rohrbach nach Kirchheim ermöglicht werden und eine Lücke im Fuß- und Radwegnetz in Nord- Südrichtung geschlossen werden.

In Hinblick auf den zukünftigen Fuß- und Radverkehr ist eine Neugestaltung des Gesamtbereichs zwischen der geplanten Fußgängerbrücke und dem Nahversorgungszentrum unabdingbar. Eine vorhandene Erdaufschüttung -diese war als Rampenaufleger für die ehemals geplante Autobrücke in diesem Bereich gedacht- ist abzutragen.

1.2 Geltungsbereich

Der zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in den Plangeltungsbereich einbezogene Teil der Fuß- und Radwegebrücke Rohrbach-Kirchheim und der nördlich der Straße Im Franzosengewann gelegenen Grundstücke wird abgetrennt und in einem gesonderten Planverfahren weitergeführt.

Auf Rohrbacher Gebiet umfasst der Geltungsbereich im nördlichen Teil Freiflächen neben den Bahnanlagen, ein Regenwasserrückhaltebecken und ein dazugehöriges Bauwerk, Betriebsflächen eines Gewerbebetriebs Im Bosseldorn 27 sowie ein mit einer Obdachlosenunterkunft bebautes Grundstück und den Straßenknoten Sickingenstraße / Im Bosseldorn. In den Geltungsbereich einbezogen ist das Schul- und Kitagelände der Freien Christlichen Gemeinde Kindergarten und Schule e.V., Felix-Wankel-Straße 12. Die südliche Geltungsbereichsgrenze folgt der Felix-Wankel-Straße bis zum Grundstück der Firma CNH an der Konrad-Zuse-Straße. In den Geltungsbereich einbezogen ist das Flurstück 21484/3 auf welchem eine Bahnanlage (Werksgleis) rückgebaut wurde.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 5,1 ha. Die genaue Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist dem Lageplan zu entnehmen.

1.3. Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

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

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

- Die Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, sowie die Erhaltung und Schaffung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung

- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familie,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung einer Gewerbebrache und die Belange des nicht motorisierten Verkehrs.

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB auf der Grundlage wirksamer Bebauungspläne

- Bebauungsplan 06.08.00 „Sickingenstraße“, Datum der Rechtskraft 13.06.1969
- Bebauungsplan 06.08.01 „Sickingenstraße, Änderung verschiedene Flurstücke“, Datum der Rechtskraft 01.07.1998,

welche mit Inkrafttreten des zukünftigen Bebauungsplans "Nahversorgungszentrum" aufgehoben und ersetzt werden.

Das geplante Nahversorgungszentrum ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans 06.08.00 Sickingenstraße nicht genehmigungsfähig, deshalb ist zur Umsetzung dieses Vorhabens eine Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

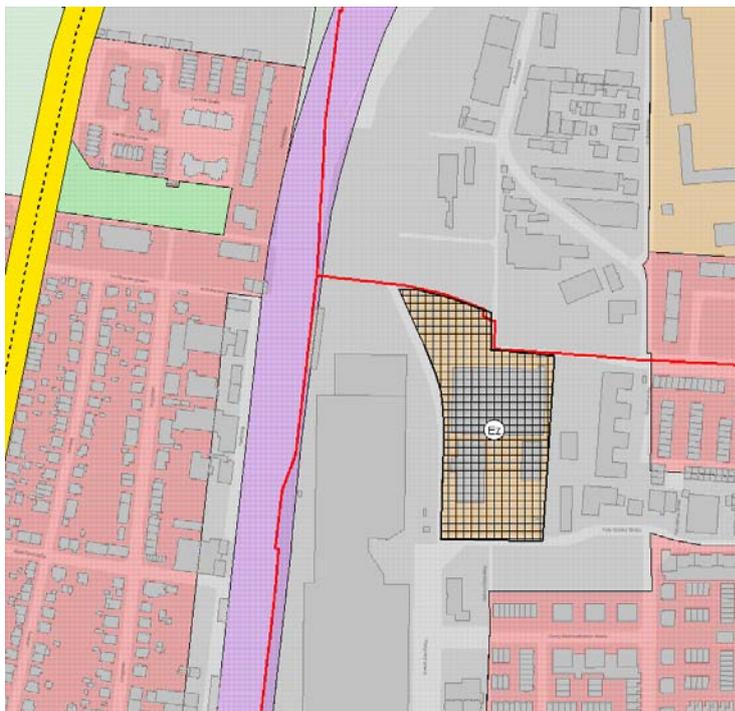
2.1 Regionalplan Unterer Neckar

Der von der Verbandsversammlung des Regionalverbandes Unterer Neckar am 04.12.1992 beschlossene Regionalplan stellt für das östliche Plangebiet – im Bereich des geplanten Nahversorgungszentrums "Siedlungsfläche – Industrie und Gewerbe" dar. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Im Flächennutzungsplan 2015/20 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche des Bebauungsplans im Bereich des Nahversorgungszentrums als "Entwicklungsfläche für zentren-relevanten großflächigen Einzelhandel" dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan entspricht der vom Flächennutzungsplan vorgesehenen städtebaulichen Neuordnung dieses Bereiches.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

3. Einordnung in bestehende informelle Planungen

3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 (STEP)

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

- Zielbereich städtebauliches Leitbild:
Ziel ist es, Bauland sparsam zu verwenden. Es ist eine maßvolle Innenentwicklung durch Nachverdichtung gemäß eines unter sozialverträglichen, stadtbildpflegerischen und stadtklimatologischen Gesichtspunkten städtebaulichen Dichteplanes anzustreben.
- Zielbereich Umwelt:
Ziel ist die Verbesserung der Umweltsituation und der dauerhafte Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Unter anderem soll der Klima- und Immissionsschutz vorangetrieben und dem Trend zur Zersiedelung entgegengesteuert werden.
- Zielbereich Mobilität:
Ziel ist die Förderung umweltfreundlicher Mobilität durch Angebotsverbesserungen und Reduzierung der Belastungen durch den motorisierten Verkehr. Unter anderem soll mehr Mobilität ohne mehr Verkehr gewährleistet und eine "Stadt der kurzen Wege" angestrebt werden.

3.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)

Das Modell räumliche Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan und zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Planungspotenziale auf. Er zeigt die Entwicklung für bestehende und neu auszuweisende Wohn- und Gewerbegebiete, für Versorgungszentren und Freiflächen. In der Plandarstellung des MRO ist der Bereich des Nahversorgungszentrums als "Siedlungsfläche" gekennzeichnet. Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielsetzungen des MRO.

3.3 Stadtteilrahmenplan Rohrbach

Der Stadtteilrahmenplan Rohrbach besteht aus einem Teil I (Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung) aus dem Jahr 1994 sowie aus dem Teil II (Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge) aus dem Jahr 1997. Er ist die Beurteilungsgrundlage für die künftige räumliche und strukturelle Entwicklung von Rohrbach und zeigt sowohl Entwicklungspotenziale als auch Entwicklungsgrenzen auf. Unter Kap. 3.1 "Nahversorgung und Einzelhandel" wird der Bedarf an Nahversorgungsmöglichkeiten klar dargestellt – vor allem im Bereich westlich der Römerstraße.

4. Übergeordnete Fachplanungen

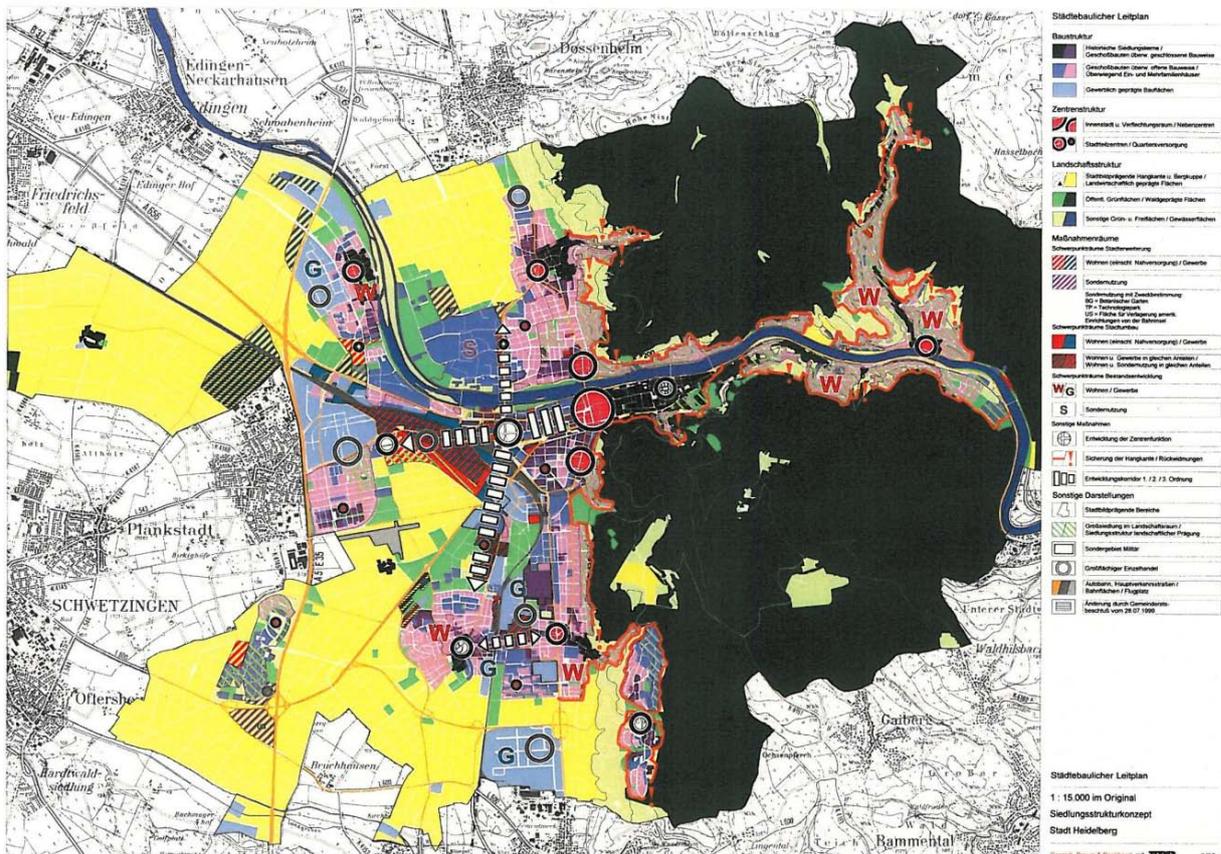
4.1 Siedlungsstrukturkonzept

Das Siedlungsstrukturkonzept, das Freiflächenstrukturkonzept, der Umweltplan und der Verkehrsentwicklungsplan bilden die Grundlage für das Modell räumlicher Ordnung (MRO). Die einzelnen Fachplanungen ergänzen sich inhaltlich und sind in ihren wesentlichen Zielaussagen aufeinander abgestimmt. Das Siedlungsstrukturkonzept verfolgt zweierlei Ziele: zum einen sollen die städtebaulich und landschaftlich sensiblen Räume vor weiteren Umstrukturierungen bewahrt und zum anderen Impulse in den "Problemgebieten" der städtebaulichen Entwicklung initiiert werden.

Wenn es gegenwärtig überhaupt ein unstrittiges Ziel der Stadtentwicklung gibt, dann besteht es im Ziel der nachhaltigen Stadtentwicklung. Dabei geht es um ein möglichst verträgliches Einfügen der Stadt in die Naturkreisläufe. Heidelberg hat gute Voraussetzungen, diesen Anforderungen gerecht zu werden; geht es doch in Zukunft weniger um Fragen der quantitativen Bedarfsdeckung, als vielmehr um Fragen der qualitativen Stadtentwicklung. Bauen darf in diesem Zusammenhang nicht per se als Eingriff in Natur und Landschaft verurteilt, sondern muss als Keim einer Veränderung verstanden werden.

Die städtische Peripherie kann ihren negativen Bedeutungsgehalt verlieren; hier können sich funktional und symbolisch unterschiedliche Zentren entwickeln, die sich und die Innenstadt komplementär ergänzen und im Idealfall zusammengenommen das "neue Wesen" der Stadt ausmachen.

Die Nutzungsmischung, eine weitere Schwerpunktsetzung im Rahmen der Leitbildentwicklung, ist eine grundlegende Voraussetzung zur Schaffung von "Urbanität". Bereits im städtebaulichen Leitplan des Siedlungsstrukturkonzepts war die Entwicklung eines Standorts für großflächigen Einzelhandel am nördlichen Gebietsrand des Quartiers am Turm vorgesehen.



Städtebaulicher Leitplan

4.2 Freiflächenstrukturkonzept

Das Freiflächenstrukturkonzept thematisiert die städtischen Freiräume und Landschaftsräume vorrangig unter räumlich-gestalterischen und nutzungsstrukturellen Aspekten. Die öffentlichen Freiflächen sind nicht lediglich der verbleibende Raum zwischen der Bebauung oder nur für einen bestimmten Zweck angelegte Flächen. Die öffentlichen Freiflächen stellen zusammen mit den öffentlichen Straßen, Plätzen und Wegen das öffentlich verfügbare Grundgerüst der Stadt dar. Da das Freiflächenstrukturkonzept bereits vor 10 Jahren entwickelt wurde, konnten gewisse Entwicklungen, wie der Aufbau eines zusammenhängenden Wegenetzes auf den Ausgleichsflächen der Bahnstadt nicht vorhergesehen werden. Insofern stellt der heutige Planungsstand eine Fortschreibung des Freiflächenstrukturkonzeptes dar.

4.3 Umweltplan

Der Umweltplan der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 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 potenzielle Maßnahmen abgeleitet. Für das Plangebiet werden im Umweltplan keine planungsrelevanten Aussagen getroffen.

4.5 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

Die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Heidelberg 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 Baustein zur Umsetzung dieser Zielsetzung ist die "Stadt der kurzen Wege". Der Bauungsplan plant gerade für den nicht motorisierten Verkehr bessere Verbindungen der Stadtteile und die Erreichbarkeit der wichtigsten Versorgungs-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Es gibt zwei ÖPNV-Haltestellen im Bereich des Nahversorgungszentrums (Quartier am Turm und Fabrikstraße) wobei diese nur von einer Buslinie (28) bedient werden.

5. Städtebauliche Planungskonzeption

5.1 Nutzung und Struktur / Nahversorgungszentrum

Wesentlicher Bestandteil der Planung sind die Errichtung eines Nahversorgungszentrums.

Das Planungskonzept für den Bau des Nahversorgungszentrums wurde so geändert, dass ein Fortbestand des vorhandenen Obdachlosenheims möglich ist. Im Zuge des späteren Baus der Fuß- Radwegebrücke und der Gestaltung der in Ost- West- Richtung verlaufenden Grünverbindung wäre eine Aufgabe der Nutzung wünschenswert, aber nicht zwingend erforderlich.

Inhaltlich liegt der Planung des Nahversorgungszentrums ein konkretes Vorhaben zu Grunde, für dessen Verwirklichung mit dem Investor ein Vertrag geschlossen wird. Das Vorhaben beinhaltet die Verlagerung eines REWE-Marktes von der Fabrikstraße auf die Fläche zwischen der Felix-Wankel-Straße und der Sickingenstraße bei gleichzeitiger Erhöhung der Verkaufsfläche, die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes und den Abriss/Neubau eines Aldi-Discountmarktes bei gleichzeitiger Erhöhung der Verkaufsfläche. Hinsichtlich der Sortimentsstruktur liegt der Schwerpunkt eindeutig auf dem kurzfristigen Bedarf. Der auf dem Gelände des zukünftigen Nahversorgungszentrums vorhandene Getränkemarkt wird aufgegeben, ebenso der REWE-Markt an der Fabrikstraße. Wegen der Aufgabe von 2 Märkten wird die Erhöhung der Verkaufsflächen in der Bilanz nur um 2.000 m² stattfinden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des geplanten Nahversorgungszentrums geprüft. Gemäß den in § 11 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannten Prüfkriterien sind die durch die Neuansiedlung von Einkaufszentren oder großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu erwartenden Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder anderen Gemeinden, auf die infrastrukturelle Ausstattung und auf den Verkehr und mögliche schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 des BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) darzustellen. Hinsichtlich möglicher Auswirkungen sind insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot der anzusiedelnden Einzelhandelsbetriebe zu berücksichtigen. Auch Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Naturhaushalt sind zu betrachten.

Im Gutachten „Marktuntersuchung zur Einzelhandelssituation in den Stadtteilen HD-Rohrbach und HD-Kirchheim und Wirkungsanalyse zum geplanten Nahversorgungszentrum Felix-Wankel-Straße / Sickingenstraße in der Stadt Heidelberg“ der CIMA Beratung + Management GmbH Stuttgart vom April 2009 wurden die gegenwärtigen Versorgungsstrukturen in den Stadtteilen Rohrbach und Kirchheim einer qualifizierten Prüfung unterzogen. Auf der Grundlage einer Marktanalyse wurden insbesondere mögliche Auswirkungen des geplanten Nahversorgungszentrums auf die bestehenden Einzelhandelslagen sowie die Ortskerne von Rohrbach und Kirchheim betrachtet.

In den Stadtteilen des Untersuchungsgebiets wohnen gegenwärtig ca. 37.500 Einwohner (einschließlich Südstadt). Die Ortskerne von Kirchheim und Rohrbach sind als C-Zentren eingestuft, in der Südstadt ist ein Versorgungszentrum nicht vorhanden. Mit den großflächigen Handelsstrukturen im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd ist ein weiteres D-Zentrum im Untersuchungsgebiet vorhanden. Für den Stadtteil Rohrbach wurden die Bestandsdaten sowohl mit als auch ohne den Standort Rohrbach-Süd (D-Zentrum) betrachtet, da der in Rohrbach-Süd vorhandene großflächige Einzelhandel nur bedingt den stadtteilbezogenen Versorgungsstrukturen zuzuordnen ist.

Innerhalb des Ortskerns von Rohrbach wurden 31 Einzelhandelsbetriebe (inklusive Ladenhandwerk) mit ca. 1.660 m² Verkaufsfläche erhoben. Innerhalb des Ortskerns von Kirchheim sind es 34 Einzelhandelsbetriebe (inklusive Ladenhandwerk) mit ca. 3.400 m² Verkaufsfläche. Die gegenwärtige Betriebsgrößenstruktur ist speziell im Ortskern Rohrbach hinsichtlich der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit als nicht unproblematisch einzustufen. Ein vorhandener Lebensmittelmarkt verfügt über eine Verkaufsfläche von nur knapp 400 m². Wesentliche Lebensmittelanbieter (Lidl, REWE und Aldi) liegen außerhalb des Ortskerns. Die Geschäfte im Ortskern Rohrbach versorgen damit bereits heute in erster Linie die in unmittelbarer Nachbarschaft lebenden Einwohner. In Kirchheim hingegen sind für die Nahversorgung wesentliche Lebensmittelmärkte auch im Ortskern vorhanden.

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung ist festzustellen, dass sowohl in Rohrbach wie auch in Kirchheim auf Grund der dichten und kompakten Bebauung die Flächenverfügbarkeit deutlich eingeschränkt ist.

Hinzu kommen die verkehrlichen Restriktionen, die für die Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe ein gewisses Hemmnis darstellen. Der Ortskern von Rohrbach weist auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens sowie den fehlenden attraktiven Platzsituationen eine eher geringe Aufenthaltsqualität auf. Für die Ansiedlung wettbewerbsfähiger Betriebsstrukturen im Bereich der Nahversorgung ist nahezu zwangsläufig auf Standortlagen außerhalb des Ortskerns von Rohrbach zurückzugreifen. Die Mikrostandortlage des geplanten Nahversorgungszentrums kann auf Grund der Umgebungsbebauung als städtebaulich voll integriert eingestuft werden.

Bezüglich der Zahl der Märkte im zukünftigen Nahversorgungszentrum war man im Gutachten vom April 2009 noch von 4 Märkten und einer Gesamtverkaufsfläche von 6200 m² ausgegangen. Von der geplanten und im Gutachten vom April 2009 dargestellten Neuansiedlung eines Bio-Marktes wurde inzwischen Abstand genommen.

Im Gutachten der CIMA Beratung + Management GmbH vom April 2009 wurden zur Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des geplanten Vorhabens die zu erwartenden Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den bestehenden Einkaufslagen untersucht. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten werden zum überwiegenden Anteil gegenüber Anbietern außerhalb des Ortskerns Rohrbach wirksam werden, wobei hier in erster Linie das Familia-Center in Rohrbach-Süd (jetzt: Kaufland) anzusprechen ist. In der Gesamtschau wird die Ansiedlung des Nahversorgungszentrums als städtebaulich und raumordnerisch verträglich eingestuft, welches auch langfristig zur Sicherung einer wettbewerbsfähigen Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Rohrbach beiträgt.

Im Juni 2010 wurde unter dem Titel „Auswirkungsanalyse zum geplanten Nahversorgungszentrum Felix-Wankel-Straße in der Stadt Heidelberg“ ein Nachtrag zur Marktuntersuchung vom April 2009 vorgelegt. Dieser Nachtrag wurde ebenfalls von der CIMA Beratung + Management GmbH verfasst. Da das Vorhaben planungsrechtlich als Einkaufszentrum festgesetzt wird, ist für die Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens die sortimentsbezogene Verkaufsflächengliederung des Gesamtvorhabens als Bezugsgröße heranzuziehen. Im Nachtragsgutachten wurde die mittlerweile vorgenommene Modifizierung beim Nutzungskonzept entsprechend berücksichtigt. Der Objektcharakter des Einkaufszentrums als „Nahversorgungszentrum“ ist auch bei dem modifizierten Nutzungskonzept (Wegfall Biomarkt, Integration einer Shop-Zone) unverändert vorhanden.

Im Nachtragsgutachten wurde noch einmal klargestellt, dass die Kunden- und Umsatzschwerpunkte des geplanten Nahversorgungszentrums eindeutig auf dem Stadtteil Rohrbach liegen. Die Verflechtungen mit den Stadtteilen Südstadt und Kirchheim wurden allerdings bei den angesetzten Marktabschöpfungsquoten / Marktanteilen entsprechend berücksichtigt. Die Umsatzumverteilungsquote gegenüber Rohrbach beläuft sich auf ca. 8,5%, welche nahezu vollständig gegenüber Standortlagen außerhalb des Ortskerns wirksam wird. Die Umsatzumverteilungsquote gegenüber Kirchheim beläuft sich auf ca. 3-4%. Negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation im Stadtteil Südstadt können auf Grund der dort vorhandenen Angebotsstruktur und Wettbewerbsverteilung ausgeschlossen werden.

Bezogen auf den Stadtteil Rohrbach insgesamt liegen die Umsatzumverteilungseffekte für das Gesamtvorhaben unterhalb der 10%-Marke, ab der städtebaulich negative Auswirkungen vermutet werden können. Mit dem ehemaligen Familia-Center (jetzt: Kaufland) sowie den Standorten der größeren Lebensmittelmärkte befinden sich wesentliche Anbieter außerhalb des Ortskerns von Rohrbach. Das geplante Nahversorgungszentrum wird damit auch zu einer verstärkten Kaufkraftbindung an einer städtebaulich integrierten Standortlage, welche über einen hohen Bevölkerungsanteil in fußläufiger Entfernung verfügt, beitragen.

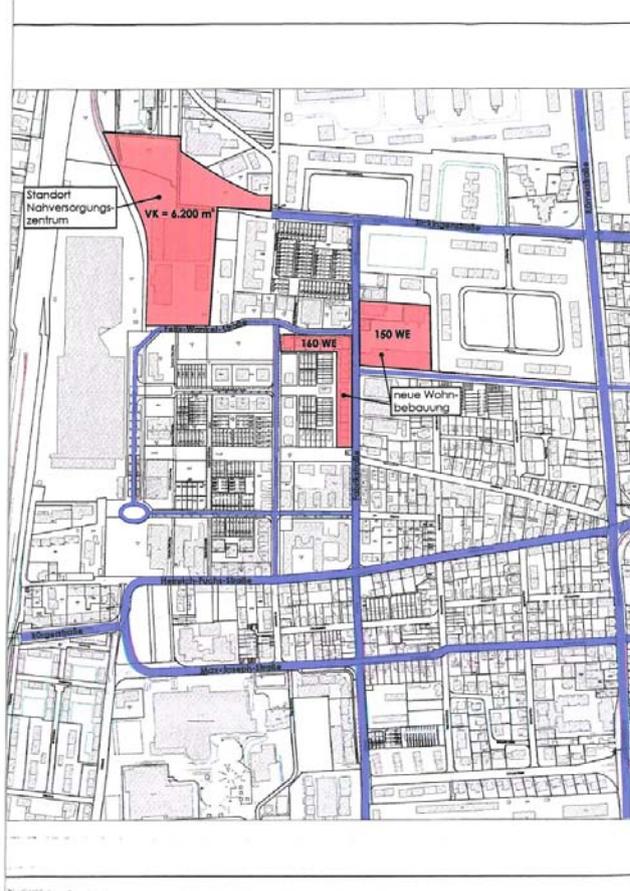
5.2 Verkehr

Zum Zweck der verkehrlichen Erschließung des zukünftigen Nahversorgungszentrums ist eine Verlängerung der Sickingenstraße in östliche Richtung geplant. Die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums durch den motorisierten Individualverkehr (Kundenverkehr) soll zukünftig über die Sickingenstraße und die Felix-Wankel-Straße erfolgen. Der Anlieferverkehr wird wie auch schon heute über die Felix-Wankel-Straße geführt.

Für den Nachweis der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Erschließungsstraßen liegt eine Verkehrsuntersuchung des Planungsbüros von Mörner und Jünger, Darmstadt vom 24.04.2009 vor.

Die Verkehrsuntersuchung wurde zu einem Zeitpunkt erstellt, als gemäß Aufstellungsbeschluss der Planungsbereich zweigeteilt war und auch noch Grundstücke an der Fabrikstraße einbezogen waren, auf

welchen nach Abbruch des zur Schließung vorgesehenen Marktes Wohnungsneubau erfolgen soll. Trotz der Reduzierung des Geltungsbereichs im Zuge des Planverfahrens bleiben die inhaltlichen Aussagen des Gutachtens bestehen, da das zu Grunde liegende Planungskonzept weiterhin umgesetzt werden soll, die Flächen für den Wohnungsneubau aber nunmehr in einen anderen zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplan „Am Holbeinring“ einbezogen sind. Auch der zu dem Zeitpunkt noch nicht fertiggestellte Wohnungsneubau auf der Westseite der Fabrikstraße wurde in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt.



Übersichtsplan aus der Verkehrsuntersuchung

Entsprechend des Planungskonzepts war zu klären, welche zusätzlichen Verkehrsbelastungen aus den neuen bzw. verlagerten Nutzungen resultieren, wie diese sich auf die neuen Anschlussstellen des Nahversorgungszentrums an das umgebende Straßennetz (Sickingenstraße und Felix-Wankel-Straße) aufteilen und ob die entscheidenden Anschlussknoten im Straßennetz den zukünftigen Verkehr mit angemessener Verkehrsqualität bewältigen können. Bei den untersuchten Anschlussknoten handelte es sich um die Knoten:

- Römerstraße / Sickingenstraße
- Sickingenstraße / Fabrikstraße
- Bürgerstraße / Heinrich-Fuchs-Straße / Max-Josef-Straße.

Die maximale Knotenbelastung tritt werktags nachmittags auf. Deshalb wurde festgelegt, dass die Überprüfung zu Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität für die maßgebende nachmittägliche Spitzenstunde erfolgt. Zum Zeitpunkt der Untersuchung waren alle Knoten mit einer zufriedenstellenden Verkehrsqualität und teils noch größeren Leistungsreserven ausgestattet. Die zukünftige Verkehrsbelastung wurde für einen Prognosehorizont um das Jahr 2020 hergeleitet. Für das Nahversorgungszentrum wurde davon ausgegangen, dass in der nachmittäglichen Spitzenstunde ca. 385 Kfz zu- und ca. 355 Kfz wegfahren. Die Anschlüsse des Nahversorgungszentrums an die Sickingenstraße und an die Felix-Wankel-Straße werden annähernd gleich belastet. Die Verkehrsbelastungen an den 3 untersuchten Knoten steigen teils deutlich an:

- Römerstraße / Sickingenstraße +6,4%

- Sickingenstraße / Fabrikstraße +24,6%
- Bürgerstraße / Heinrich-Fuchs-Straße / Max-Josef-Straße +7,0%.

Die Verkehrsbelastung im Abschnitt der Sickingenstraße westlich der Fabrikstraße steigt in der Spitzenstunde von heute 390 Kfz auf zukünftig 620 Kfz signifikant an. Diese im Westabschnitt der Sickingenstraße deutlich ansteigende Verkehrsbelastung kann vom vorhandenen Querschnitt am Knoten Sickingenstraße / Fabrikstraße gut aufgenommen werden und entspricht dabei noch üblichen Belastungen in Sammelstraßen.

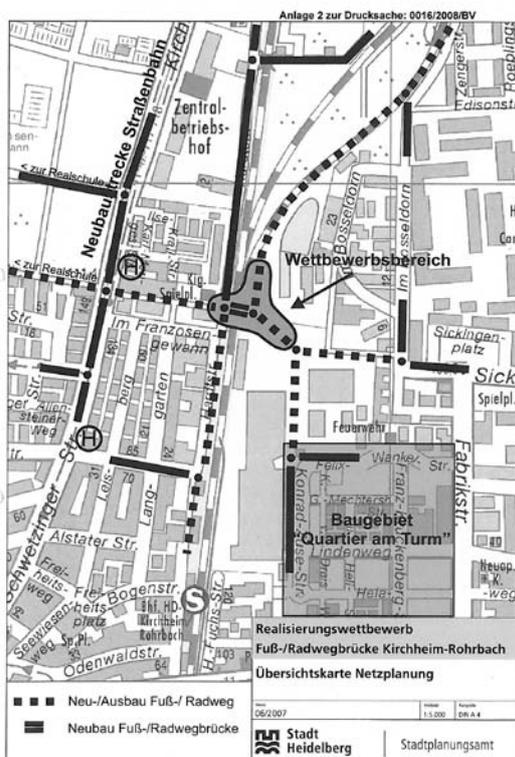
Die Untersuchung zeigt für die untersuchten Knoten und Querschnitte auf, dass die vorgesehenen Nutzungen mit Nahversorgungszentrum und Wohnungsneubau umgesetzt werden können. Die Leistungsfähigkeit der Knoten reicht aus und es ist eine angemessene Verkehrsqualität zu erwarten.

In der Verkehrsuntersuchung war man davon ausgegangen, dass der Wirtschafts- und Lieferverkehr zum Standort des Nahversorgungszentrums von 20 Fahrzeugen pro Tag auf 46 Fahrzeuge pro Tag ansteigen wird. Dies ist aber nicht der Fall. Durch die 3 Märkte sind maximal 14 Lieferfahrzeuge pro 24 Stunden zu erwarten, davon 3 Anlieferungen im Nachtzeitraum zum Aldi - Discountmarkt. Der Wirtschafts- und Lieferverkehr wird gegenüber dem heutigen Zustand nicht anwachsen und kann auch zukünftig über die Felix-Wankel-Straße zufahren.

Die Untere Immissionsschutzbehörde beim Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie hat das Gutachten des Planungsbüros Mörner+Jünger hinsichtlich der Anwendbarkeit der 16.BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) geprüft und festgestellt, dass das Vorhaben nicht unter deren Anwendungsbereich fällt.

Die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums mit Fahrzeugen des öffentlichen Nahverkehrs ist durch 2 Bushaltestellen in der Nähe des Grundstücks sichergestellt.

Die Verknüpfung einzelner schon vorhandener Wegeverbindungen zu einem dichten Radwegenetz sowohl in Nord- Süd, wie auch in Ost-Westrichtung ist ein wesentliches Entwicklungsziel. Im Planungsgebiet entsteht ein zentraler Verknüpfungspunkt insbesondere für den Radfahrerverkehr zwischen den Stadtteilen Kirchheim, Rohrbach und Südstadt.



Übersichtskarte Netzplanung aus den Unterlagen zum Realisierungswettbewerb Fuß- und Radwegebrücke

5.3 Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption

Für die Neuanlage eines öffentlichen Grünzugs im Zuge des Brückenneubaus wurde im Auftrag des Tiefbauamts eine Entwurfsplanung durch den Landschaftsarchitekten Herrn Hink erstellt. Um eine konzeptionelle Grundlage für die Fortsetzung der Gestaltungsmaßnahme und den Ausbau des Fuß-Radwegenetzes in östliche Richtung zu erhalten und eine Abstimmung der Einzelmaßnahmen untereinander sicherzustellen wurde ein Gestaltungsplan durch den Landschaftsarchitekten Herrn Palm erstellt. In diesem Plan sind die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und die Maßnahmen zur Grüngestaltung auf dem Grundstück für das Nahversorgungszentrum übergreifend betrachtet. Aus dem Gestaltungsplan sind die Inhalte des Bebauungsplans abgeleitet.

Angestrebt ist eine möglichst offene Gestaltung des Grünbereichs im Sinne einer parkartigen aber naturnahen Landschaft. Im Randbereich zu den bebauten Gebieten sollen Gehölzbestände erhalten und ergänzt werden. Dies geschieht einerseits aus gestalterischen Überlegungen zur räumlichen Fassung der parkartig gestalteten Landschaft und um die angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücke mit einem Sichtschutz zu versehen. Andererseits sollen damit Maßnahmen zum Artenschutz ermöglicht werden. Vögel benötigen dichte Gehölzbestände als Lebensraum. Innerhalb der parkartig gestalteten Landschaft sollen Bereiche hergestellt werden, die dem Aufenthalt der Menschen dienen und insbesondere Kindern und Jugendlichen einen Aufenthaltsbereich anbieten.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist größtenteils gesichert. Die Stadtwerke Heidelberg Netze und Umwelt GmbH äußerte sich in Ihren Stellungnahmen vom 03.07.2009 und 29.07.2009 zur Erschließungssituation und zum Leitungsbestand im Plangebiet. Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie, Fernwärme (östlich der Bahnlinie) und Wasser ist möglich und vorhanden. Die Versorgung des Nahversorgungszentrums mit elektrischer Energie muss noch in der Planungsphase mit den Stadtwerken abgestimmt werden. Das Nahversorgungszentrum kann ausschließlich über die Felix-Wankel-Straße mit Fernwärme versorgt werden. Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser ist über bestehende oder neu zu errichtende Leitungsanlagen möglich. Die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen für die Errichtung des Nahversorgungszentrums ist Angelegenheit des Investors.

6. Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei besonders zu berücksichtigende Belange

6.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das geplante Nahversorgungszentrum soll auf einer Fläche errichtet werden, die unmittelbar an ein dicht besiedeltes Wohngebiet angrenzt. Der mit dem Vorhaben verbundene Kundenverkehr wird über die Sickingenstraße und die Felix-Wankel-Straße zufahren. Beide Straßen sind für die Aufnahme dieser Verkehre ausreichend, die Sickingenstraße muss ab der Kreuzung Im Bosseldorn neu ausgebaut und verlängert werden. Die Andienungszone des Nahversorgungszentrums ist auf dessen Westseite angeordnet, so dass eine möglichst geringe Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnquartiere gewährleistet ist. Mit der Standortwahl wird dem Ziel der Planung einer Stadt der kurzen Wege entsprochen und die Möglichkeit geboten, Einkäufe auch fußläufig oder mit dem Rad zu erledigen. Damit kann das Ziel einer möglichst großen Verkehrsvermeidung erreicht werden.

Die Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen hat mit Schreiben vom 17.08.2009 darauf hingewiesen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Die Planung von Immissionsschutzanlagen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, da die überplanten Grundstücke bereits vorher baulich nutzbar waren, also kein Heranrücken von Bebauung Gegenstand der Planung ist.

Das Gesundheitsamt des Rhein-Neckar-Kreises hat in seiner Stellungnahme vom 22.07.2009 grundsätzlich um Benachrichtigung gebeten, soweit sich im Zuge weiterer Planungsmaßnahmen hygienisch relevante Bereiche konkretisieren (z.B. Baupläne von Kindergärten, Schulen und sonstigen sozialen/öffentlichen Einrichtungen).

6.2 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Der Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes ist ein wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans. Dadurch wird den Belangen des Fußgänger- und Radwegeverkehrs Rechnung getragen.

Die Polizeidirektion Heidelberg Prävention wies in ihrer Stellungnahme vom 12.08.2009 darauf hin, dass notwendige Fußwege, die durch Gewerbegebiete oder Sondergebiete führen so zu gestalten sind, dass auf eine übersichtliche Wegeführung und eine ausreichende Beleuchtung geachtet wird. Die Wegeführung sollte stets einer gewissen sozialen Kontrolle unterliegen. Es wird eine offene Gestaltung von Parkplätzen empfohlen und diese sollen möglichst nicht mit Hecken oder Büschen eingefasst werden. Eine ausreichende Beleuchtung ist vorzusehen. Darüber hinaus werden in der Stellungnahme Empfehlungen zur Gestaltung der Bauwerke unter Beachtung sicherheitsrelevanter Aspekte und Schutz vor Graffiti gegeben.

Da die Empfehlungen aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten in den Bebauungsplan nicht aufgenommen werden können, werden Bauherren und Planer auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanungsberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle hingewiesen.

6.3 Gestaltung des Ortsbilds

Durch den Bau des Nahversorgungszentrums einschließlich der Herrichtung öffentlicher Grünflächen wird der gesamte Bereich erheblich aufgewertet. Das Gebäude und die perspektivisch geplante Fuß- und Radwegebrücke nach Kirchheim stellen weithin sichtbare Landmarken dar und verleihen dem Gebiet ein neues Gepräge. Die positive Entwicklung der Nachnutzung von Gewerbebrachen im Quartier am Turm wird erfolgreich fortgesetzt.

6.4 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.4.1 Waldflächen

Das Landschafts- und Forstamt der Stadt Heidelberg wies in seiner Stellungnahme vom 23.06.2009 darauf hin, dass die Flurstücke 21405, 21484/2 und 21387/2 mit Waldbäumen bestockt sind. Die Gesamtfläche der Flurstücke beträgt ca. 1,26 ha. Die Größe der Flurstücke und die Bestockung erfüllen die Walddefinition des Landeswaldgesetzes. Somit ist bei einer Nutzungsänderung ein förmliches Waldumwandlungsverfahren notwendig. Da eine Waldumwandelungsgenehmigung üblicherweise auf 3 Jahre befristet ist, wird empfohlen im Bebauungsplanverfahren eine Waldumwandlungserklärung nach § 10 Landeswaldgesetz bei der Körperschaftsdirektion zu beantragen. Diese Waldumwandlungserklärung gibt dann verbindliche Aussagen für den später zu stellenden Umwandlungsantrag.

6.4.2 Belange des Artenschutzes

Das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie der Stadt Heidelberg hat in seiner Stellungnahme mit Datum vom 14.08.2009 darauf hingewiesen, dass vor einer Rodung des Waldteils eine gutachterliche Untersuchung auf das Vorkommen besonders streng geschützter Tierarten erforderlich ist. Sollten streng geschützte Tierarten vorkommen, ist zu prüfen, ob vor dem Entfernen der Bäume eine artenschutzrechtliche Erlaubnis erteilt werden kann.

Daraufhin wurde eine Bestandsaufnahme „Ökologische Bewertung der Schutzgüter, Biotope und Arten“ durch den Dipl. Biologen Klaus Plessing mit Datum vom 11.11.2009 erstellt. Die Ergebnisse der Begehungen vom 24.09.2009 und 06.10.2009 zum Zweck der Erfassung geschützter Arten wurden ergänzt durch eine nochmalige Begehung am 01.06.2010. Daraufhin wurde dann der Abschlussbericht vom Juni 2010 „Ökologische Bestandsaufnahme mit artenschutzrechtlicher Prüfung und Eingriffs- Ausgleichsbilanz“ zum Bebauungsplan Rohrbach „Nahversorgungszentrum“ durch das Büro des Dipl. Biologen Klaus Plessing erstellt.

Die Ergebnisse werden wie folgt kurz dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Außenrands der naturräumlichen Einheit des „Neckarschwemmkegels“. Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Rahmen einer ökologischen Bestandsaufnahme wurde ein Arteninventar der Artengruppen Vögel, Reptilien, Amphibien und weiterer Arten erfasst und bewertet.

Vögel

Der Schwerpunkt der Untersuchung lag auf den gehölzreichen Teilen des Gebiets. Bei den Begehungen wurden folgende Arten festgestellt: Amsel, Blaumeise, Buchfink, Grünfink, Haussperling, Kohlmeise, Mauersegler, Mönchgrasmücke, Eichelhäher, Elster, Rabenkrähe, Ringeltaube, Star und Zilpzalp. Eine von Spechten gezimmerte Höhle ist am Rande von Feldgehölzen an einer alten Weide vorhanden, eine Spechart wurde in der Nähe gesichtet. Alle vorgefundenen Arten unterliegen den gesetzlichen Regelungen nach §42 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und sind nach der BArtSchV (Bundesartenschutzverordnung) Anlage 1, Spalte 2 besonders geschützt.

Die Erfassung zeigt, dass trotz des höheren Gehölzanteils nur relativ wenige Arten vorkommen, welche typischerweise als Brutvögel in Hecken- und Feldgehölzen auftreten. Für in Höhlen brütende Arten ist der geringe Anteil an Alt- und Totgehölz der wesentlich limitierende Faktor. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens wurden keine speziell in Schilf brütenden Vogelarten festgestellt.

Dem Gebiet kommt eine vergleichsweise geringe avifaunistische Bedeutung zu. Trotzdem sind Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen erforderlich und Bestandteil des Bebauungsplans.

Reptilien

Untersucht wurde das gesamte Plangebiet, wobei besonderes Augenmerk auf Stein- und Schotterflächen nördlich und westlich des geplanten Nahversorgungszentrums gelegt wurde.

Bei den Begehungen wurden Mauereidechsen vorgefunden, diese sind nach FFH-Richtlinie Anhang IV sowie nach der BArtSchV Anlage 1 besonders geschützt. Insgesamt zeigen die Begehungen in den beiden Untersuchungsjahren, dass im Plangebiet kleinere Bestände bzw. Teilpopulationen der Mauereidechsen vorkommen. Insbesondere auf beiden Seiten der Bahnlinie sind geeignete Lebensraumstrukturen vorhanden.

Da Vorkommen von Mauereidechsen im geplanten Bau Feld liegen, ist davon auszugehen, dass Lebensstätten zerstört werden und auch Eidechsen getötet oder verletzt werden können. Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensstätten und zum Schutz der Mauereidechsen während der Bauzeit sind unterschiedliche Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen erforderlich und Bestandteil des Bebauungsplans. Die vorkommenden Tiere müssen gefangen und in Lebensräume umgesetzt werden, in denen alle für die Eidechsen essentiellen Strukturen vorhanden sind. Die Umsiedlung der Eidechsen muss bis Mitte September und nur im Ausnahmefall bis maximal Ende September erfolgt sein. Gegebenenfalls muss die Umsiedlungsfläche für die Eidechsen noch optimiert werden. Für diese Maßnahme muss eine landschaftspflegerische Ausführungsplanung vorgelegt werden, die Umsetzung ist durch eine naturschutzfachliche Bauüberwachung zu begleiten.

Insgesamt ist von keiner erheblichen Störung oder Gefährdung der lokalen Population auszugehen, da die Bestände des Plangebiets Bestandteil der umgesiedelten individuenreichen „Bahnstadtpopulation“ sind. Bei dem Eingriff handelt es sich nicht um einen Verbotstatbestand nach §44 BNatSchG.

Amphibien

Untersucht wurde insbesondere der Bereich eines Regenrückhaltebeckens im nördlichen Teil des Plangebiets. Das Rückhaltebecken ist zeitweise dicht von Schilf bewachsen, zeitweise komplett bodennah gemäht. Wasser steht im Becken nur selten und für kurze Zeiträume an.

Nach dem Stand der Untersuchungen ist davon auszugehen, dass die Fläche des Regenrückhaltebeckens für Arten wie Grasfrosch, Erdkröte, Teichmolch, Wasserfrosch und andere Arten als Laichgewässer ungeeignet ist.

Möglicherweise kommen in den Gewässern im nördlichen Bereich weitere Amphibienarten vor. Wegen der Möglichkeit, dass Amphibien zuwandern, sollte ihr Vorkommen vor Realisierung der Grünflächen erneut untersucht werden. Im Bereich des Nahversorgungszentrums ist dies jedoch nicht zu erwarten, trotzdem sollte verhindert werden, dass Amphibien während der Bauzeit in das Bau Feld einwandern.

Weitere Artengruppen und Arten

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 21484/80 wurden einige Exemplare der Blauflügeligen Ödlandschrecke erfasst. Die Art ist nach BArtSchV besonders geschützt und auf der Roten Liste als gefährdet eingestuft. Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensstätten der Ödlandschrecke sind die Tiere vor Baubeginn im Sommer 2010 abzufangen und auf die Umsiedlungsflächen für die Eidechsen umzusetzen.

Potentielle Artenvorkommen

Wahrscheinlich ist das Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet.

Da strukturreiche Gehölzränder und ein gutes Nahrungsangebot vorhanden sind, sind die Flächen als Jagdrevier potentiell gut geeignet. Im Bereich der vorhandenen Gebäude sind möglicherweise Sommerquartiere vorhanden. Eine Kontrolle nach den üblichen Standards, ob sich Fledermäuse in oder an Gebäuden aufhalten, muss vor deren Abriss durchgeführt werden.

6.4.3 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG ist nicht erforderlich, da für das gesamte Plangebiet derzeit bereits Baurecht nach § 30 BauGB besteht 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 wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz erstellt. Diese wird im Umweltbericht näher dargestellt und erläutert. Die grünordnerischen Belange sind in das Planverfahren eingestellt und beispielsweise durch die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen berücksichtigt. Durch die Überplanung des aus dem Jahr 1969 stammenden Bebauungsplans „Sickingenstraße“ wird eine Überkompensation in allen Schutzgütern erreicht.

6.5 Altlasten

Auf einigen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Altablagerungen. Eine genauere Darstellung der Situation enthält der Umweltbericht. Ein mit Bäumen bestandener Erdhügel auf dem Grundstück Flurstück Nr. 21405, welcher im Rahmen der Freiflächengestaltung und der Herstellung des Lückenschlusses im Fuß- / Radwegenetz der Stadt Heidelberg abgetragen werden muss, wurde bisher noch nicht erkundet. Eine Beprobung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist nicht vorgesehen. Spätestens vor dem Entfernen des Erdhügels sind bodenkundliche Untersuchungen zur Bestimmung der Abfalleigenschaften der Ablagerungen erforderlich.

Eine auf dem Grundstück Flurstück Nr. 21484/6 vorhandene verfüllte Grube erstreckt sich auch auf das Grundstück Flurstück Nr. 21484/9. Dieses Grundstück wird durch eine Schule und einen Kindergarten genutzt. Bei diesem Grundstück darf aus Vorsorgegründen die vorhandene Oberflächenabdeckung nicht entfernt bzw. verringert werden. Bei möglichen Entsiegelungen bzw. Entfernung der Oberflächenbefestigung ist der Boden der zukünftigen Freiflächen bzw. Kinderspielflächen 50cm tief auszukoffern und mit unbelastetem Bodenmaterial aufzufüllen. Bei Sandspielflächen, die auf der Freifläche errichtet werden, ist unterhalb der Nutzsandschicht eine Dränageschicht, die als Grabesperre dient, aus rundem Grobkies einzubauen. Außerhalb der Sandspielflächen ist das Graben durch Pflasterung, Balkenlage o.ä. zu verhindern. Bei beabsichtigten Nutzgärten ist der vorhandene Boden bis zu einer Tiefe von 1m mit unbelastetem Boden auszutauschen.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 21385 befand sich eine Betriebstankstelle. Dieser Altstandort wird aufgrund der gegenwärtigen und der geplanten Nutzung sowie des vorhandenen Informationsstandes in der Priorität der Altlastenbearbeitung nicht hoch eingestuft, so dass zurzeit kein akuter Handlungsbedarf für eine orientierende Erkundung besteht.

6.6 Geologie

Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wies in seiner Stellungnahme vom 13.08.2009 darauf hin, dass im Planbereich junge Talfüllungen, örtlich auch Auffüllungen, den oberflächennahen Baugrund bilden. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein. Bei geologischen Fragen im Zuge der weiteren Planung wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

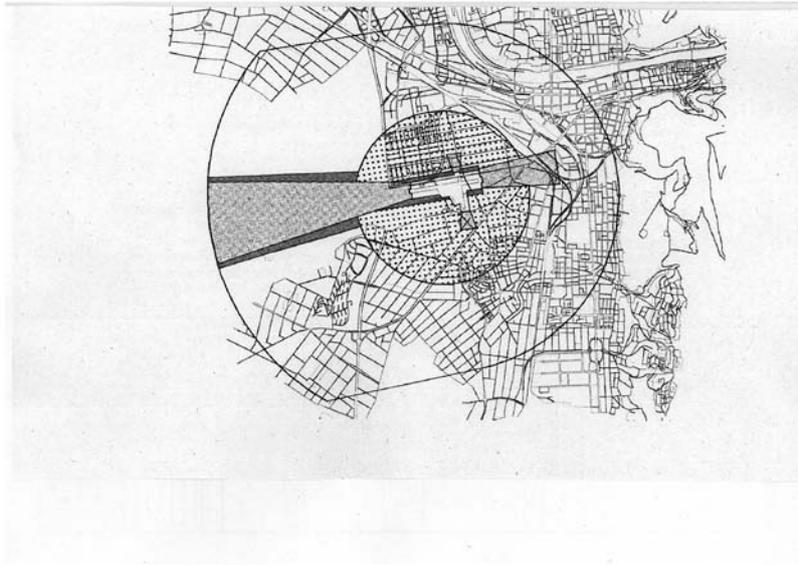
Im Planbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen. Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

6.7 Bauschutz- und Bauüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzbereichsanforderungen der US-Streitkräfte um den Heeresflugplatz Heidelberg. In den Schutzbereichsanforderungen werden insgesamt 5 Schutzzonen definiert, für die unterschiedliche Beschränkungen gelten.

Im Bauschutzbereich (r=1,5 km) dürfen Bauwerke nur mit der Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigt werden. Im Bauschutzbereich (r=4 km) bedürfen Bauwerke mit einer Höhe unter 25m keiner luftfahrtrechtlichen Genehmigung. In den Bauschutzbereichen ist mit Belästigung durch Fluglärm zu rechnen.

Im Bauüberwachungsbereich bedürfen Bauvorhaben nicht der Genehmigung durch die Luftfahrtbehörde. Die zuständigen Baurechtsbehörden haben vor der Genehmigung von Bauvorhaben gegenüber der Luftfahrtbehörde eine Informationspflicht.



Bauschutzbereich und Bauüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und der Ortsteile

Die Umsetzung der Vorhaben Nahversorgungszentrum und Fuß-Radwegebrücke ist für die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und der Ortsteile im Süden der Stadt Heidelberg von Bedeutung. Es ist ein Anliegen der Stadtentwicklungspolitik der Stadt Heidelberg über das gesamte Stadtgebiet eine wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten und den nichtmotorisierten Verkehr zu fördern. Mit dem Brückenbau und den Ergänzungen im Radwegenetz erfolgt ein Lückenschluss, der die Qualität für den Radverkehr in Heidelbergs südlich gelegenen Stadtvierteln erheblich erhöht.

7.2 Auswirkungen auf die Belange der Bevölkerung im Plangebiet

Insbesondere das Wohngebiet Quartier am Turm wird durch die Errichtung eines Nahversorgungszentrums erheblich aufgewertet. Damit wird das Gebiet für die Bewohner attraktiver und man kann zeitsparend sowohl größere Verbundeinkäufe wie auch kleinere Gelegenheitseinkäufe realisieren. Dies dient insbesondere den Belangen junger Familien und den Belangen von Senioren oder anderen mobilitätseingeschränkten Personen. Durch die gewählte Anordnung von Gebäude, Kundenparkplatz und Andienungszone auf dem Grundstück wird dafür gesorgt, dass die Qualität des Wohnens auch im näheren Umfeld des Zentrums nicht beeinträchtigt wird. Durch die Gliederung der Gebietsausweisungen für gewerbliche Nutzungen wird auf die Belange der Bevölkerung im Plangebiet Rücksicht genommen.

7.3 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und gewerblichen Unternehmen

Die Errichtung des Nahversorgungszentrums gefährdet nicht die vorhandenen Handels- und Dienstleistungsbetriebe in den Ortskernen von Rohrbach und Kirchheim. Das historisch gewachsene Zentrum um das ehemalige Rohrbacher Rathaus ist durch eine ganz andere Struktur und Bedeutung gekennzeichnet. Durch die Kleinteiligkeit der Betriebe und das dort regelmäßig stattfindende Marktgeschehen erfüllt es eher die Ansprüche auf Vielfalt und Einkaufserlebnis. Die bevorstehende Umgestaltung der öffentlichen Räume wird diesen Bereich erheblich aufwerten und das eigene Profil dieses Zentrums stärken. Das Kirchheimer Ortsteilzentrum wird durch den Einzelhandelsgutachter als wettbewerbsfähig und stabil eingeschätzt.

Der auf dem Grundstück Im Bosseldorn ansässige Steinmetzbetrieb Blank nutzt derzeit städtische Flächen zu Lagerzwecken. Es handelt sich um die Grundstücke Flurstücke Nr. 21400, 21405 (Teilfläche) und 21159 (Teilfläche). Die Nutzung dieser Flächen ist zukünftig nicht mehr möglich

8. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschrift

8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 6, 8 und 11 BauNVO)

Sondergebiet (SO) Nahversorgungszentrum (§ 11 BauNVO)

Geplant ist die Errichtung eines Nahversorgungszentrums. Es handelt sich dabei nicht um eine Agglomeration, sondern um ein Einkaufszentrum, das von einem Vorhabenträger auf einem Grundstück errichtet wird. Die Festsetzung eines Sondergebiets dient der Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit einem Angebot auf dem Schwerpunkt des kurzfristigen Bedarfs. Daraus ergibt sich das zulässige Kernsortiment in den nahversorgungsrelevanten Branchen.

Das dieses Kernsortiment ergänzende Randsortiment in den nicht nahversorgungsrelevanten Branchen soll nur ausnahmsweise zugelassen werden. Mit der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit der Randsortimente sollen nicht gewollte Verknüpfungen zwischen den Sortimenten, oder aber die Inanspruchnahme der gesamten für Randsortimente verfügbaren Fläche durch nur eine einzige Branche ausgeschlossen werden.

Die Textfestsetzung lautet:

1.1.1 Das festgesetzte Sondergebiet Nahversorgungszentrum dient der Errichtung eines Einkaufszentrums mit einem Angebot auf dem Schwerpunkt des kurzfristigen Bedarfs. Die Verkaufsfläche ist auf maximal 6.000 m² begrenzt.

1.1.2 Allgemein zulässig ist der Einzelhandel auf maximal 3.200 qm Verkaufsfläche in den Sortimenten:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Getränke und Tabakwaren,

sowie auf maximal 1.300 m² Verkaufsfläche in den Sortimenten:

- Drogerie und Kosmetik,
- Wasch- und Putzmittel,
- Apotheken- und Reformwaren,
- Zeitschriften und Zeitungen.

Diese Sortimente bilden das Kernsortiment.

1.1.3 Ausnahmsweise zulässig ist der Einzelhandel auf maximal 900 m², jedoch nicht mehr als 15% der Gesamtverkaufsfläche in den Sortimenten:

- Haushaltswaren,
- Kleintextilien,
- Bücher,
- Schreibwaren und Bürobedarf,
- Spielwaren,
- Blumen,
- Temporäre Aktionsware.

Diese Sortimente bilden das Randsortiment.

1.1.4 Ausnahmsweise sind in einer Shopzone mit maximal 600 m² Verkaufsfläche auch Gastronomiebetriebe, 1 Apotheke, 1 Bankfiliale, 1 Reisebüro, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, und Dienstleistungsbetriebe zulässig. In der Shopzone ist Einzelhandel nur in den Kernsortimenten zulässig. Die unter Punkt 1.1.2 genannte Verkaufsflächenobergrenze darf durch Einzelhandelsbetriebe in der Shopzone überschritten werden.

1.1.5 Durch Planeinschrieb ist das Einkaufszentrum in 4 Teilflächen unterteilt, denen ein jeweiliger Anteil an der Gesamtverkaufsfläche und den verschiedenen Sortimenten zugeordnet ist.

	TF1	TF2	TF3	TF4
Gesamtverkaufsfäche	3.400 m ²	600 m ²	800 m ²	1.200 m ²
Nahrungs-, Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	2.460 m ²		120 m ²	620 m ²
Drogerie und Kosmetik, Wasch- und Putzmittel, Apotheken- und Reformwaren, Zeitschriften und Zeitungen	500 m ²		560 m ²	240 m ²
Haushaltwaren, Kleintextilien, Bücher, Schreibwaren und Bürobedarf, Spielwaren, Blumen, temporäre Aktionsware	440 m ²		120 m ²	340 m ²
Shopzone mit Einzelhandelsbetrieben, Gastronomiebetriebe, Apotheke, Bankfiliale, Reisebüro, Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Dienstleistungsbetriebe		600 m ²		

Gewerbegebiet (GE) (§ 1 und 8 BauNVO)

Baugebiete können gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung, nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in sich gegliedert werden. Die Gliederung von Baugebieten stellt ein wichtiges Instrument der städtebaulichen Planung dar, insbesondere zur Berücksichtigung des Umwelt- und Immissionsschutzes. Die Gliederung von Gewerbegebieten folgt der Systematik, dass bestimmte Betriebstypen in der Regel ein bestimmtes Emissionsverhalten besitzen und somit einem typischen Störgrad zugeordnet werden können. Die Gliederung soll gewährleisten, dass die Ansiedlungen der Betriebsarten hinsichtlich ihres Störpotentials in Einklang mit der Schutzbedürftigkeit angrenzender Nutzungen erfolgt. Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans soll 1 Grundstück als Gewerbegebiet festgesetzt werden, ein weiteres Grundstück wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Für das durch einen Steinmetzbetrieb genutzte Grundstück Im Bosseldorn 27, bestehend aus den Flurstücken Nr. 21388, 21389, 21390 und 21386 (Teilfläche) ist gegenwärtig im Bebauungsplan 06.08.00 „Sickingenstraße“, Datum der Rechtskraft 13.06.1969, als Gebietsart ein Industriegebiet festgesetzt. Auf den unmittelbar östlich daran angrenzenden Grundstücken ist im wirksamen Bebauungsplan als Gebietsart ein Gewerbegebiet festgesetzt. Auf dem Grundstück Im Bosseldorn 28 befindet sich ein Wohnhaus. Für das Grundstück Im Bosseldorn 27 soll zukünftig ein Gewerbegebiet festgesetzt werden, eine Änderung der Gebietsart von Industriegebiet in Gewerbegebiet ist städtebaulich wünschenswert und auch möglich, da der Steinmetzbetrieb in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

Mit Ausnahme von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben sollen alle gemäß § 8 Abs. 2 und 3 allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sein. Dies entspricht der im Gewerbegebiet Im Bosseldorn anzutreffenden Nutzungsvielfalt. Vergnügungsstätten sollen von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden wegen der in der Umgebung vorhandenen kirchlichen und sozialen Einrichtungen. Einzelhandelsbetriebe sollen ausgeschlossen werden, damit sich im Umfeld des Nahversorgungszentrums nicht weitere Märkte ansiedeln, was zu einer nicht gewollten Erhöhung der städtebaulichen Auswirkungen dieses Standorts führen würde.

Die Textfestsetzung lautet:

1.2.1 Der als GE festgesetzte Teil des Baugebiets dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.2.2 Zulässig sind die unter § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (davon ausgeschlossen sind die unter Punkt 1.2.3 genannten Betriebe) und die unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2.3 Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe.
Ebenfalls ausgeschlossen sind die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 genannten Vergnügungsstätten.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 1 und 8 BauNVO)

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets erfolgt immer dann, wenn aus Gründen des Immissionsschutzes und des Interessenausgleichs zwischen den Belangen der von der Planung Betroffenen die Ansiedlung von gewerbegebietstypischen, nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben ausgeschlossen werden soll zu Gunsten einer Ansiedlung von mischgebietstypischen Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Unterschied zum Mischgebiet ist im eingeschränkten Gewerbegebiet die Errichtung von Wohngebäuden weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen.

Auf den Grundstücken Flurstücke Nr. 21484/9 ist im wirksamen Bebauungsplan ein Industriegebiet festgesetzt. Das Grundstück Flurstück 21484/9 wird von der Freien Christlichen Gemeinde Kindergarten und Schule e.V. als Schule und Kindergartengelände genutzt. Eine Änderung der Gebietsart von Industriegebiet (GI) in eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ist städtebaulich geboten, weil die Nutzung nicht der eines Industriegebiets entspricht und an dieser Stelle auf Grund der Umgebungsbebauung auch nicht mehr planungsrechtlich aufrecht erhalten werden kann. Das Grundstück grenzt in östliche und südliche Richtung an Grundstücke an, die in den jeweiligen Bebauungsplänen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen sind.

Um dem Träger von Schule und Kindergarten eine Umsetzung seiner Umbaupläne und Erweiterungswünsche zu ermöglichen sollen die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke Bestandteil des Bebauungsplans werden. Die Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt trotzdem gewahrt, weil wie eingangs beschrieben das Grundstück in östliche und südliche Richtung an Grundstücke angrenzt, die in den jeweiligen Bebauungsplänen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen sind. Der Zusammenhang des Baugebiets ist also ein weitaus größerer als der im Geltungsbereich gelegene Teil.

Unter Umständen ist aber auch eine Verlagerung der Einrichtungen an einen anderen Standort nicht auszuschließen. In dem Fall steht das Grundstück für eine gewerbliche Nutzung, die das nahegelegene Wohnen nicht wesentlich stört, zur Verfügung. Eine Wohnnutzung ist planungsrechtlich auszuschließen, da sich das Grundstück neben dem Parkplatz des geplanten Nahversorgungszentrums befindet.

Lagerplätze und öffentliche Betriebe sollen wegen der zu erwartenden Betriebsabläufe im Freien und der zu erwartenden Belästigungen in der Nähe zu Wohngebieten ausgeschlossen werden.

Die Unterbringung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter soll ausgeschlossen werden, da sich das Grundstück in einem bebauten Bereich befindet, der einer sozialen Kontrolle durch die jeweiligen Nutzer in ausreichendem Maße unterliegt.

Vergnügungsstätten sollen von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden wegen der in der Umgebung vorhandenen kirchlichen und sozialen Einrichtungen.

Einzelhandelsbetriebe sollen ausgeschlossen werden, damit sich im Umfeld des Nahversorgungszentrums nicht weitere Märkte ansiedeln, was zu einer nicht gewollten Erhöhung der städtebaulichen Auswirkungen dieses Standorts führen würde.

Die Textfestsetzung lautet:

1.3.1 Der als GEe festgesetzte Teil des Baugebiets dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.3.2 Zulässig sind die unter § 8 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO genannten Gewerbebetriebe aller Art (davon ausgeschlossen sind die unter Punkt 1.3.4 genannten Betriebe) und Lagerhäuser sowie die unter § 8 Abs. 2 Nr. 2, 3 und 4 BauNVO genannten Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

1.3.3 Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2. BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zugelassen.

1.3.4 Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe und Betriebe, die das Wohnen wesentlich stören. Ebenfalls ausgeschlossen sind die unter § 8 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO genannten Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie die unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Ausgeschlossen sind die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung (Abs.1 Nr.1 BauGB, §19 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl als Höchstmaß ergibt sich aus der zulässigen Grundflächenzahl und der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse. Lediglich für das Baufeld des Steinmetzbetriebs auf dem Grundstück Im Bosseldorn 27 wird eine geringere Geschossflächenzahl festgesetzt, da dieser Betrieb eher als ein flächenbeanspruchender Betrieb einzustufen ist, welche insbesondere Außenlagerflächen benötigt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die als Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Baugrundstücke wird eine Grundflächenzahl 0,6 als städtebaulich angemessen eingeschätzt. Die vorhandenen Nutzungen (Steinmetzbetrieb und Schule / Kita) erfordern keine höhere Grundflächenzahl. Außerdem darf die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Für das Sondergebiet Nahversorgungszentrum wird eine Grundflächenzahl 0,9 festgesetzt. Das Grundstück ist schon jetzt fast vollständig versiegelt, außerdem ist durch die vorhandenen Bodenverunreinigungen die natürliche Bodenfunktion, insbesondere die Möglichkeit zur Regenwasserversickerung nicht mehr gegeben.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung in den Nutzungsschablonen festgeschrieben.

Höhe der baulichen Anlage des Nahversorgungszentrums

Im Bebauungsplan ist die zulässige Höhe der baulichen Anlage des Nahversorgungszentrums durch Plan eintrag der Oberkante Gebäude (OK) als Höchstmaß in m über NN festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlage ergeben sich aus dem Entwurf des Wettbewerbssiegers. Darin war eine durchgängige Gebäudehöhe des Nahversorgungszentrums geplant, welche im Bereich eines abknickenden Bindegliedes um ca. 2 Meter überhöht wurde. Städtebaulich ist auf Grund der Raumwirkung dieses sehr langen Gebäudes eine gewisse Mindesthöhe wünschenswert und auch für die Proportion notwendig.

Die Festsetzung zur Höhe wird differenziert für das überhöhte Bauteil (Gelenk) und den sonstigen Baukörper festgesetzt. Diese beträgt zum einen 116,00 m über NN für den überwiegenden Teil des Gebäudes und 118,00 m über NN im Bereich des abknickenden Bauwerksteil (Gelenk). Das entspricht einem ca. 7m hohem Gebäude und einer Überhöhung im Bereich des abknickenden Bauwerksteils (Gelenk) auf ca. 9m.

Höhensprünge in der Oberkante des Gebäudes werden für den Teil des Gebäudes, für welchen eine Oberkante der Gebäudehöhe von 116,00 m über NN festgesetzt ist, nicht zugelassen. Das bedeutet, dass mit Ausnahme des abknickenden Bindeglieds (Gelenk) eine umlaufende Attika auf einer Höhe auszubilden ist. Dies unterstützt die beabsichtigte skulpturale Wirkung des Bauvorhabens.

Außerhalb des überhöhten Gebäudeteils, darf die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe durch Dachaufbauten für haustechnische Anlagen um bis zu 2m überschritten werden.

Im Bebauungsplan ist für das Vordach des Nahversorgungszentrums ein eigenes Baufeld festgesetzt. Für dieses Baufeld ist eine maximal zulässige Höhe der Oberkante und die minimal zulässige Höhe der Unterkante der baulichen Anlage festgesetzt. Eine Unterbauung des Vordachs ist damit ausgeschlossen.

Die Textfestsetzung lautet:

Für den Teil des Baufelds im Sondergebiet (SO) Nahversorgungszentrum, für welchen eine Oberkante der Gebäudehöhe von 116,00 m über NN festgesetzt ist, sind Höhensprünge im oberen Gebäudeabschluss nicht zugelassen. In diesem Teil des Baufelds darf die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe durch Dachaufbauten für haustechnische Anlagen um bis zu 2m überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse in den übrigen Baufeldern folgt den vorhandenen Geschosshöhen in der Umgebungsbebauung.

8.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Im Sondergebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, da hier ein Gebäude von über 200 m Länge errichtet werden soll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen des Nahversorgungszentrums sind derart differenziert festgesetzt, weil sie einem konkreten Entwurf des Investors folgen. Die überbaubare Fläche für das Nahversorgungszentrum ist auf seiner Ostseite durch eine Baulinie begrenzt, um hier Abweichungen von der vorgelegten Bauplanung, die einem Wettbewerbsergebnis folgt, auszuschließen. Dem Baukörper vorgelagert soll ein Vordach errichtet werden, deshalb ist für dieses Vordach ein eigenes Baufeld festgesetzt. Der Bereich des Vordachs darf nicht unterbaut werden.

Die Textfestsetzung lautet:

Im Sondergebiet (SO) Nahversorgungszentrum ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung eines Gebäudes mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbegrenzung.

8.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Im Bereich des Sondergebietes Nahversorgungszentrum sind Stellplätze ausschließlich in dem dafür festgesetzten Bereich zulässig. Unterhalb des Vordachs des Nahversorgungszentrums werden ausschließlich Fahrradabstellanlagen und Abstellanlagen für Einkaufswagen zugelassen.

Die Textfestsetzung lautet:

4.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

4.2 Im Bereich des Sondergebietes (SO) Nahversorgungszentrum sind Stellplätze ausschließlich in einer eigens dafür festgesetzten Fläche zulässig. Auf der Fläche für Stellplätze sind Abstellanlagen für Einkaufswagen zugelassen.

4.3 Für das Nahversorgungszentrum ist je 150m² Verkaufsfläche 1 Fahrradabstellanlage herzustellen. Die Fahrradabstellanlagen sind unterhalb des Vordachs des Nahversorgungszentrums und in Eingangsnähe anzuordnen. Außer den Fahrradabstellanlagen und Abstellanlagen für Einkaufswagen sind keine weiteren Nebenanlagen unterhalb des Vordachs des Nahversorgungszentrums zugelassen.

8.1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Alle zukünftigen Geh-Radwege sind in der Planzeichnung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Als Zweckbestimmung ist eine Nutzung als Fuß-Radweg festgesetzt.

Die Verlängerung der Sickingenstraße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, der Ausbau erfolgt über den Abschluss einer Realisierungsvereinbarung durch den Investor des Nahversorgungszentrums.

In der Felix-Wankel-Straße ist eine Verbreiterung des nördlichen Gehwegs auf eine Breite von 2,50m festgesetzt. Der Ausbau des Gehwegs erfolgt entlang des Grundstücks des Nahversorgungszentrums durch den Investor.

8.1.6 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den privaten Baulandflächen sind dort wo erforderlich Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe festgesetzt. Es handelt sich ausschließlich um bereits vorhandenen Leitungsbestand.

Die Textfestsetzung lautet:

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe festgesetzt. Diese Bereiche sind jederzeit zugänglich zu halten. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Baumpflanzungen ausgeschlossen. Von der nördlich der Felix-Wankel-Straße vorhandenen Fernwärmetrasse sind lichte Mindestabstände von 2,50m zwischen Bäumen und Leitungsanlage einzuhalten.

8.1.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 21393 ist eine Fläche für die Beseitigung von Niederschlagswasser (Regenwasser) festgesetzt. Das Grundstück wird schon jetzt durch den Abwasserzweckverband entsprechend genutzt. Die planungsrechtliche Festsetzung dient der Sicherung der ausgeübten Nutzung.

8.1.8 Öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich auf Flächen östlich der Bahnlinie bis hin zur Sickingenstraße. Damit überdeckt der Plangeltungsbereich einen Verknüpfungsbereich nicht nur im Fuß- Radwegenetz, sondern und gerade auch im Netz öffentlicher Grünzüge. Die Verknüpfung von inselartig vorhandenen Grünflächen zu einem durchgängigen Grünzug ist ein Grundprinzip städtebaulicher Planung. Grünzüge dienen nicht nur der Durchlüftung dicht überbauter Bereiche und damit der Stadthygiene. Sie gewährleisten auch für den Benutzer der in diese Grünzüge eingebetteten Fuß- Radwege eine Aufenthaltsqualität und besitzen damit Naherholungsfunktion.

Im Bebauungsplan ist der östliche Teil des Grünzugs auf Rohrbacher Gebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Für das vorhandene Obdachlosenheim besteht Bestandsschutz. Mit dem Bestandsschutz sind werterhaltende Maßnahmen am Obdachlosenheim möglich, jedoch wertsteigernde Maßnahmen (Erweiterungen) ausgeschlossen.

8.1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Nach dem Wassergesetz Baden-Württemberg als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes soll gemäß § 45b WG 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 einem vertretbaren Aufwand schadlos möglich ist.

Diese gesetzliche Regelung verfolgt sowohl wirtschaftliche und betriebstechnische, als auch ökologische Ziele. Durch geringe Einleitung ins Kanalnetz reichen kleinere Rohrdimensionen aus (geringere Herstellungskosten). Es entstehen keine Kosten für die zentrale Behandlung von verschmutztem Niederschlagswasser (Regenüberläufe, Kläranlage, Pumpenauslegung und Pumpenbetrieb).

Bei der Reinigung des Schmutzwassers auf der Kläranlage erfolgt keine Verdünnung durch Niederschlagswasser (aus verfahrenstechnischen Gründen unerwünscht). Die Versickerung vor Ort führt zu einer Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate, Reduzierung und Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses in Gewässern und damit großflächig betrachtet zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes und einer Einsparung von Hochwasserschutzmaßnahmen.

Wegen der Versickerung des Niederschlagswassers darf dieses nicht verunreinigt sein, deshalb wird es notwendig, Einschränkungen für Dachdeckungsmaterialien festzusetzen.

Auf Grund der vorhandenen Bodenbelastungen auf dem Baugrundstück des Nahversorgungszentrums ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf diesem Grundstück auszuschließen. Das auf diesem Grundstück anfallende Niederschlagswasser, das von den begrünten Dächern und den versiegelten Flächen abfließt, soll in die Kanalisation abgeleitet werden.

Die Textfestsetzung lautet:

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

5.1.2 Das auf Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann. Diese Flächen sind über die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

5.1.3 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann.

5.1.4 Die Dachflächen sind mind. 80% extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzusäen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

Ausgleichsmaßnahmen für die vom Eingriff betroffenen Vogelarten

Aus Gründen des Artenschutzes wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, es handelt sich um eine Fläche, auf der ein Gehölzstreifen als Lebensraum für Vögel entwickelt werden soll. Zum Teil sind bereits Gehölze vorhanden, weitere Gehölze sollen angepflanzt werden. Im Bereich dieses Gehölzsaumes sind teilweise Versorgungsleitungen der Stadtwerke vorhanden. Unterhaltungsmaßnahmen an diesen Leitungen sollen mit möglichst geringem Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen werden. Der zu entwickelnde Gehölzsaum hat auch eine stadtgestalterische Wirkung bzw. unterstützt die Entwicklung des Landschaftsbildes durch die Eingrünung der Betriebsgrundstücke gegenüber den öffentlichen Grünflächen.

Die Textfestsetzung lautet:

5.2.1 Die in der Planzeichnung innerhalb der öffentlichen Grünflächen umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen dem Vogelschutz. Heimische und standortgerechte Gehölze sollen als Gehölzgruppen angeordnet werden und als Lebensraum für Vögel erhalten bzw. neu geschaffen werden. An den Rändern der Gehölzflächen sollen Säume mit überjährig gemähter Krautschicht angelegt werden. (Vogelschutzgehölz, Maßnahme M1).

5.2.2 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind 10 Nistkästen für Höhlenbrüter aufzuhängen.

5.2.3 Neu entstehende Bauwerke sollen, wenn möglich, Nischen und Höhlungen als Nistmöglichkeiten aufweisen.

Neuanlage einer Ausgleichsfläche für Mauereidechsen und Ödlandschrecken

Wie unter Gliederungspunkt 6.4.2 erläutert ist das Vorkommen von Mauereidechsen gesichert. Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensstätten und zum Schutz der Mauereidechsen während der Bauzeit sind unterschiedliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und Bestandteil des Bebauungsplans. Die vorkommenden Tiere müssen gefangen und in Lebensräume umgesetzt werden, in denen alle für die Eidechsen essentiellen Strukturen vorhanden sind. Die für die Umsetzung der Eidechsen neu herzustellende Ausgleichsfläche soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in unmittelbarem Anschluss an die Ausgleichsflächen der Bahnstadt neu hergerichtet werden. Die inhaltlichen Anforderungen an diese Ausgleichsfläche sind textlich festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche für Mauereidechsen dient auch als Lebensraum für Ödlandschrecken.

Die Textfestsetzung lautet:

5.3.1. Innerhalb der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche im nördlichen Randbereich des Bebauungsplangebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Ausgleichsflächen der Bahnstadt ist eine ca. 300m² große Ausgleichsfläche für Eidechsen anzulegen. Eine dementsprechend geeignete Fläche ist vor Ort abzugrenzen.

5.3.2 Auf der Ausgleichsfläche vorhandene Robinien sind zu roden, Wurzelstöcke müssen entfernt werden. Auf der Fläche sind geeignete Habitatstrukturen herzustellen (Steinriegel aus Schotter geeigneter Körnung, welche auch ca. 1m tief in den Boden reichen und unterschiedlich ausgebildetes Totholzmaterial).

5.3.3 Für die Ausgleichsmaßnahme ist eine landschaftsplanerische Ausführungsplanung vorzulegen, die Umsetzung ist durch eine naturschutzfachliche Bauüberwachung zu begleiten.

8.1.10 Bindung für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bindungen für Bepflanzungen sind für das Grundstück des Nahversorgungszentrums festgesetzt. Diese folgen der Entwurfsplanung des Investors.

Zwischen Nahversorgungszentrum und dem öffentlichen Geh- und Radweg ist ein Baum in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt.

Die Textfestsetzung lautet:

7.1 Für die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume wird die Baumart Fraxinus angustifolia Raywood (Esche), Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang festgesetzt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Je Baumstandort ist ein mindestens 12 m³ großer durchwurzelbarer Raum mit zertifiziertem Baums substrat herzustellen. Die Pflanzflächen sind flächendeckend zu begrünen.

7.2 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind einheimische und standortgerechte Solitärgehölze und Gehölzgruppen zur Einfassung von Wirtschaftshof, Parkplatz und Gebäude zu pflanzen. Die Bodendecke soll mit Stauden und Halbsträuchern begrünt werden.

8.2 Hinweise

8.2.1 Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Eine auf dem Grundstück Flurstück Nr. 21484/6 vorhandene verfüllte Grube erstreckt sich auch auf das Grundstück Flurstück Nr. 21484/9. Dieses Grundstück wird durch eine Schule und einen Kindergarten genutzt. Bei diesem Grundstück darf aus Vorsorgegründen die vorhandene Oberflächenabdeckung nicht entfernt bzw. verringert werden. Bei möglichen Entsiegelungen bzw. Entfernung der Oberflächenbefestigung ist der Boden der zukünftigen Freiflächen bzw. Kinderspielflächen 50 cm tief auszukoffern und mit unbelastetem Bodenmaterial aufzufüllen. Bei Sandspielflächen, die auf der Freifläche errichtet werden, ist unterhalb der Nutzungsandschicht eine Dränageschicht, die als Grabesperre dient, aus rundem Grobkies einzubauen. Außerhalb der Sandspielflächen ist das Graben durch Pflasterung, Balkenlage o.ä. zu verhindern. Bei beabsichtigten Nutzgärten ist der vorhandene Boden bis zu einer Tiefe von 1m mit unbelastetem Boden auszutauschen.

8.2.2 Flächen, auf denen Kampfmittel vermutet werden

Im Georeferenzierten Informationssystem der Stadt Heidelberg (GIS) sind Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans als kampfmittelbelastete Flächen kartiert. Die entsprechenden Flächen sind zeichnerisch im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Diese Kennzeichnung kann nicht als Garantie gewertet werden, dass nicht weitere Belastungsflächen vorhanden sind. Im Zuge von Baumaßnahmen sind deshalb entsprechende Bescheinigungen beim Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst einzuholen.

8.2.3 Neuanlage einer Umsiedlungsfläche für Mauereidechsen und Ödlandschrecken

Sofern die im Bebauungsplangebiet herzustellende Ausgleichsfläche nicht kurzfristig hergestellt werden kann, sind die im Gebiet des Bebauungsplans vorgefundenen Eidechsen nach Möglichkeit vollzählig auf

eine Umsiedlungsfläche umzusiedeln. Diese befindet sich unmittelbar jenseits der nördlichen Grenze des Bebauungsplans. Gegebenenfalls ist die Umsiedlungsfläche durch geeignete zusätzliche Strukturen eidech-sengerecht zu gestalten (zum Beispiel mit einem Steinriegel mit einer Schüttung geeigneter Körnung, welche auch ca. 1m tief in den Boden reicht und unterschiedlich ausgebildetes Totholzmaterial). Die Umsiedlungsfläche ist nach Fertigstellung und Bezug durch die Eidechsen für die Dauer von 1 Jahr mit einem geeigneten Schutzzaun abzugrenzen. Der Zaun muss 60cm hoch sein und 10cm tief in den Boden reichen.

8.3 Örtliche Bauvorschriften

Es besteht die Notwendigkeit in den Bebauungsplan Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBauO BW auf-zunehmen, die die Zulässigkeit von Werbeanlagen regeln. Damit soll dem Anspruch des Wohnens in un-mittelbarer Nähe von Gewerbebetrieben bzw. einem Einkaufszentrum Rechnung getragen werden. Für das Einkaufszentrum werden die Stellen bzw. Standorte, an denen Werbeanlagen zulässig sind festge-setzt, um ein einheitliches Werbekonzept für den Standort durchzusetzen und dieses nicht der Beliebigkeit anheim zu stellen.

Die Örtliche Bauvorschrift lautet:

1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Lichtwerbung in grellen Farben, be-wegtem oder wechselnden Licht ist unzulässig.

1.2 Im Sondergebiet (SO) Nahversorgungszentrum ist Werbung nur an den eigens dafür festgesetzten Stellen und an den Ansichtsflächen des Vordachs zulässig.

1.3 Von den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen für Werbeanlagen darf bis zu maximal 10,00m abgewichen werden.

9. Verfahren und Abwägung

9.1 Aufstellungsbeschluss

Am 03.04.2008 ist der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Rohrbach „Nahversorgungszentrum Sickingenstraße / Felix-Wankel-Straße und Wohnbebauung im Bereich Fabrikstraße / Brechtelstraße“ ein-stimmig vom Gemeinderat gefasst worden. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasste 2 Teilbereiche. Ein Teilbereich umfasste die Flächen für das zukünftige Nahversorgungszentrum und die Fuß- und Radwegebrücke einschließlich angrenzender Flächen, der zweite Teilbereich umfasste das Grundstück des bestehenden REWE-Marktes an der Fabrikstraße einschließlich angrenzender Flächen. Mit der Herstel-lung des Planvorentwurfs für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Geltungsbereich redu-ziert auf den Teilbereich Nahversorgungszentrum und Fuß- und Radwegebrücke, da der zweite Teilbereich nunmehr im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für einen Bebauungsplan „Am Holbeinring“ überplant wird.

9.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen eines Erörterungstermins am 30.07.2009 beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.2009 zur Planung beteiligt. Sie wurden aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB zu äußern und sie waren ebenfalls zur Teilnahme am Erörterungstermin am 30.07.2009 eingeladen.

9.2.1 Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Von den zum **Erörterungstermin am 30.07.2009** erschienenen Bürgern wurden folgende Fragen ge-stellt, bzw. folgende Stellungnahmen abgegeben:

- Frage nach dem Nutzen der geplanten Fuß- und Radwegebrücke,
- Frage nach Sicherheitsaspekten bei den geplanten Fuß-Radwegen insbesondere für Schulkinder (Beleuchtung, offene, einsehbare Gestaltung),
- Frage nach den Auswirkungen des geplanten Nahversorgungszentrums auf das historische Zent-rum in Rohrbach,
- Befürchtung der Schließung des Schlecker-Drogeriemarktes in der Karlsruher Straße im Zuge des Neubaus des Nahversorgungszentrums und Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit des REWE-Marktes mit der Schließung des Marktes in der Fabrikstraße,

- Frage nach der Möglichkeit, das Nahversorgungszentrum zu verkleinern, z.B. auf 3 Märkte,
- Fragen nach der zu erwartenden Verkehrsbelastung durch den Neubau des Nahversorgungszentrums,
- Wunsch nach einer Reduzierung des LKW-Verkehrs im Gebiet durch eine Organisation der Andienung ausschließlich über die Sickingenstraße.
- Die bauliche Gestaltung soll so erfolgen, dass auch das Unternehmen CNH über die Sickingenstraße ausfahren kann.
- Befürchtung, dass die vorhandene Verkehrsinfrastruktur nicht ausreicht, für die Zunahme der Verkehrsbelastung,
- Befürchtung einer Zunahme der Verkehrsbelastung in der Straße Am Rohrbach,
- Bitte um Berücksichtigung von Fahrradständern im Zuge der Planung, die Fahrradabstellplätze sollen unter dem Dach angeordnet und im Bebauungsplan festgeschrieben werden.
- Frage nach den Lieferzeiten und den Öffnungszeiten des Marktes in den Abendstunden, sowie den daraus resultierenden Auswirkungen für die Anwohner,
- Bitte um Prüfung der Erschließung des Nahversorgungszentrums durch den öffentlichen Nahverkehr,
- Vorschlag, ökologische Maßnahmen wie Dachbegrünung, Solarzellen und Regenwasserversickerung in die Planung aufzunehmen.

Abwägung: Der Planentwurf wurde nach der frühen Öffentlichkeitsbeteiligung geändert. Das Vorhaben wurde von 4 Märkten auf 3 Märkte verringert. Die Gesamtverkaufsfläche wurde um 300 m² verkleinert. Eine Andienung über die Sickingenstraße kann nicht erfolgen, dies hätte die Notwendigkeit der Umsetzung einer vorhandenen Gemeinschaftsunterkunft für Obdachlose zur Folge. Für eine Umsetzung gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keinen geeigneten Standort und es entstünden der Stadt hohe Kosten, Mittel dafür stehen nicht zur Verfügung. Durch die Andienung über die Felix-Wankel-Straße erhöht sich das Verkehrsaufkommen durch Güterverkehr auf dieser Straße gegenüber dem gegenwärtigen Zustand nicht. Der Nachweis über die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßenverkehrsnetzes wurde in einem Verkehrsgutachten erbracht. Der Fuß- Radweg als Lückenschluss zwischen dem Wohngebiet „Quartier am Turm“ und dem auf den Ausgleichsflächen der Bahnstadt konzipierten Weg soll auf einer rückgebauten Gleistrasse westlich des Nahversorgungszentrums gebaut werden. Dies ist eine günstige Trassenführung für eine stadtteilübergreifende Wegeverbindung zwischen den südlich gelegenen Stadtvierteln und dem Stadtzentrum. Die Abschnitte zwischen Felix-Wankel-Straße und der geplanten Fuß- Radwegebrücke, sowie zwischen der Sickingenstraße und der geplanten Fuß- Radwegebrücke werden mit einer Beleuchtungsanlage versehen. Um den zu berücksichtigenden Sicherheitsaspekten gerecht zu werden, werden Begrünungsmaßnahmen entlang der Wege in einer sehr offenen Gestaltung ausgeführt, auf dichte Gehölzpflanzungen wird verzichtet. Die Pflicht zur Herstellung einer Dachbegrünung auf dem Nahversorgungszentrum sowie zur Schaffung von Fahrradabstellanlagen wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Regenwasserversickerung kann auf dem Baugrundstück des Nahversorgungszentrums wegen den dort vorhandenen Bodenbelastungen nicht erfolgen.

Per Mail äußerte sich am 03.08.2009 ein **Bewohner des Eichendorffforums** und schlug einen Radwegebau entlang der alten Bahntrasse vor. Er regte an, diese Maßnahme zeitlich vorzuziehen, um Radfahrern, welche die Wege durch das Eichendorffforums widerrechtlich als Durchfahrt benutzen, früher eine Alternative anzubieten.

Abwägung: Inzwischen wurde die Planung so verändert, dass nunmehr der Geh- Radweg auf der ehemaligen Gleistrasse festgesetzt ist. Dafür entfällt aber der im Planvorentwurf dargestellte Geh- Radweg zwischen dem Nahversorgungszentrum und dem benachbart gelegenen Grundstück einer Schule in freier Trägerschaft. Die Baumaßnahme zur Herstellung des Geh- Radwegs ist in der mittelfristigen Haushaltsplanung noch nicht berücksichtigt, wird aber als eine dringliche Maßnahme angesehen.

Mit Schreiben vom 11.12.2009 äußerte sich ein **Verein**, der als freier Träger eine östlich des geplanten Nahversorgungszentrums gelegene Schule und einen Kindergarten auf eigenem Grundstück betreibt, zum Bebauungsplan. Der Verein ist bereit, auf ein eingetragenes Wegerecht über das benachbart gelegene Grundstück Flurstück Nr. 21484/6 zu verzichten, wenn im Gegenzug ein Wegerecht über das nördlich gelegene Grundstück Flurstück Nr. 21484/80 eingeräumt und faktisch nutzbar gemacht wird. Der Verein beantragt, dass die im Planvorentwurf festgesetzte zulässige Nutzung des Grundstücks Flurstück Nr. 21484/9 als Fläche für Gemeinbedarf Schule/KITA geändert wird in eine Ausweisung als Mischgebiet mit der Möglichkeit der Nutzung für gemeinnützige Zwecke wie Schule/KITA mit 4- oder 5-geschossiger Bebauung in Anlehnung an die benachbarte Bebauung. Darüber hinaus erwägt der Verein auch eine mögliche Verlagerung des Schulstandorts innerhalb des

Heidelberger Stadtgebiets. In diesem Zusammenhang wird die Stadt gebeten, geeignete Standorte zu sondieren und der Schule anzubieten.

Abwägung: Wie dem Punkt 8.1.1 dieser Begründung ersichtlich, wurden gegenüber dem Planvorentwurf das Grundstück betreffende Änderungen vorgenommen. Allerdings soll das Grundstück nicht als Mischgebiet festgesetzt werden, sondern als eingeschränktes Gewerbegebiet. Der Unterschied besteht darin, dass eine Wohnnutzung nicht zugelassen werden soll wegen der Lage des Grundstücks in Ausrichtung zum Kundenparkplatz des geplanten Nahversorgungszentrums. Auch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde gegenüber dem Planvorentwurf geändert in Anlehnung an die benachbart gelegene Bebauung. Ein Grundstück oder ein Gebäude zur Verlagerung der Schule an einen anderen Standort kann durch die Stadt Heidelberg nicht angeboten werden. Der Verzicht auf das Wegerecht über das Baugrundstück des Nahversorgungszentrums war wegen des ursprünglich geplanten öffentlichen Radwegs zwischen den beiden Grundstücken angeregt worden. Wegen der inzwischen erfolgten Änderung der Planung ist dies nicht mehr zu verhandeln.

9.2.2 Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Das **Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen** bat in seiner Stellungnahme vom 17.08.2009 um

- Überprüfung der Textfestsetzung zum Sondergebiet Nahversorgungszentrum vor dem Hintergrund des Urteils des BVerwG vom 03.04.2008 4 CN 3.07, Verbot der baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen
- und um Erläuterung zur Marktuntersuchung der CIMA (Stand März 2009) bezüglich der Einbeziehung der Gesamtbevölkerung Kirchheims in die Berechnung zum Kaufkraftpotenzial,
- um Aussagen, ob Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in den Stadtteilen Kirchheim und Südstadt vom Vorhaben zu erwarten sind.
- Hingewiesen wurde auf abweichende Aussagen zur Größe der Verkaufsflächen zwischen CIMA-Gutachten und Bebauungsplanvorentwurf.

Mit Schreiben vom 16.09.2009 wurde dem Regierungspräsidium mitgeteilt, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um eine Agglomeration (mehrere Einzelhandelsbetriebe auf mehreren Grundstücken in einem räumlichen Zusammenhang stehend) handelt, sondern um ein aus einer Hand geplantes und herzustellendes Einkaufszentrum auf einem einzigen Baugrundstück. Andienung und Organisation des Kundenverkehrs sind so geplant, dass eine spätere Teilung des Grundstücks als unwahrscheinlich erscheint. Mitgereicht wurde eine Stellungnahme des CIMA-Gutachters vom 14.09.2009. Vom Gutachter wurde dargestellt, dass die zu erwartenden Kaufkraftzuflüsse aus dem Stadtteil Kirchheim zu relativieren seien, da der Stadtteil Kirchheim und insbesondere der Ortskern Kirchheim über eine relativ wettbewerbsstabile Nahversorgungsausstattung verfügt. Die auch künftig eher geringen Kaufkraftzuflüsse aus dem Stadtteil Kirchheim wurden bei den Berechnungen in der Auswirkungsanalyse durch entsprechend niedrige Marktabschöpfungsquoten berücksichtigt. Der Kunden- und Umsatzschwerpunkt des Nahversorgungszentrums wird eindeutig beim Stadtteil Rohrbach liegen. Der Stadtteil Südstadt verfügt nur über einen marginalen Einzelhandelsbesatz und besitzt bereits heute eine ausgeprägte Einzelhandelsorientierung in Richtung Rohrbach. Negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation im Stadtteil Südstadt können aufgrund der vorhandenen Angebotsstruktur und Wettbewerbsverteilung ausgeschlossen werden. Die Umsatzumverteilungsquoten gegenüber Kirchheim belaufen sich auf ca. 3-4%. Der Wert liegt damit deutlich unter der 10% Marke, ab der laut Einzelhandelserlass Baden-Württemberg negative städtebauliche Auswirkungen vermutet werden können. Durch die Erhöhung der Verkaufsfläche um 100 m² im Bebauungsplan gegenüber den Annahmen des Gutachtens ist keine veränderte Beurteilungsbasis gegenüber der Marktuntersuchung vom April 2009 gegeben.

Auf der Grundlage dieser ergänzenden Erläuterungen teilte die obere Raumordnungsbehörde mit Schreiben vom 12.10.2009 mit, dass keine Anhaltspunkte gesehen werden, dass die vorgesehene Planung im Widerspruch zu raumordnerischen Regelungen stehen könne.

Abwägung: Eine Abwägung ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplanentwurf wurde gegenüber dem Vorentwurf insofern verändert, dass die maximal zulässige Verkaufsfläche von 6.300m² auf 6.000m² reduziert wurde.

Der **Verband Metropolenregion Rhein-Neckar** schloss sich in seiner Stellungnahme vom 21.08.2009 der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe an.

Die **Verbandsverwaltung des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim** schrieb in seiner Stellungnahme vom 19.08.2009, dass im Bebauungsplan Verkaufsflächen für das Nahversorgungszentrum insgesamt festgesetzt werden, die Auswirkungsanalyse aber auf den einzelnen Betrieb abstellt und die Folgen jeweils getrennt berechnet. Angeregt wird, die Auswirkungen auf die Ortskerne von Kirchheim und Rohrbach auch hinsichtlich der Agglomerationswirkung der Betriebe zu bewerten.

Abwägung: Das Einzelhandelsgutachten vom April 2009 wurde in diesem Punkt durch einen Nachtrag ergänzt.

Die **Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar** erklärte in ihrer Stellungnahme vom 19.08.2009, dass gegen die Planung des Nahversorgungszentrums keine Bedenken bestehen, sofern sichergestellt ist, dass im Plangebiet und dessen Nachbarschaft weitere innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen planerisch ausgeschlossen werden.

Abwägung: Die Forderungen der IHK Rhein-Neckar sind erfüllt, da eine solche Entwicklung weder angestrebt wird, noch auf Grund des vorhandenen Planungsrechts einschließlich Darstellung im Flächennutzungsplan zulässig ist. Außerdem werden auf den als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Textfestsetzung Einzelhandelsbetriebe zukünftig ausgeschlossen. Damit soll sichergestellt werden, dass sich auf benachbart gelegenen Grundstücken keine weiteren Einzelhandelsbetriebe ansiedeln.

Die **Polizeidirektion Heidelberg Prävention** wies in ihrer Stellungnahme vom 12.08.2009 darauf hin, dass notwendige Fußwege, die durch Gewerbegebiete oder Sondergebiete führen, so zu gestalten sind, dass auf eine übersichtliche Wegeführung und eine ausreichende Beleuchtung geachtet wird. Die Wegeführung sollte stets einer gewissen sozialen Kontrolle unterliegen. Es wird eine offene Gestaltung von Parkplätzen empfohlen und diese sollen möglichst nicht mit Hecken oder Büschen eingefasst werden. Eine ausreichende Beleuchtung ist vorzusehen. Darüber hinaus werden in der Stellungnahme Empfehlungen zur Gestaltung der Bauwerke unter Beachtung sicherheitsrelevanter Aspekte und Schutz vor Graffiti gegeben. Sollten die Empfehlungen auf Grund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten in den Bebauungsplan nicht aufgenommen werden können, wird darum gebeten, Bauherren und Planer auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanungsberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle hinzuweisen.

Abwägung: Entsprechende Textfestsetzungen sind nicht möglich, auf die Möglichkeit zur Beratung wird hiermit hingewiesen.

Mit Schreiben vom 24.11.2009 äußerte sich die **Polizeidirektion Heidelberg, Führungs- und Einsatzstab** zum Bebauungsplan. Einwände wurden nicht vorgebracht.

Abwägung: Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Durch das **Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung Straßenwesen und Verkehr** werden in der Stellungnahme vom 03.08.2009 keine Bedenken oder Anregungen geäußert.

Abwägung: Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Seitens des **Eisenbahn-Bundesamts Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart** werden in der Stellungnahme vom 06.08.2009 Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgetragen, da Flächen einer Eisenbahn des Bundes überplant werden. Um solche Flächen handelt es sich, wenn

- Grundstücke von einer Entscheidung gemäß §18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) erfasst worden sind,
- das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,
- die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.

Aus diesem Grund sind diese Flächen auf Grund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. §38 Baugesetzbuch (BauGB) der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.

Eine abschließende eisenbahnrechtliche Prüfung ist nicht möglich, da hierfür noch Unterlagen benötigt werden. Gebeten wird um Übersendung detaillierter Unterlagen zum Bauprojekt.

Gebeten wird außerdem um Einholung einer Stellungnahme der DB Service Immobilien GmbH in Karlsruhe.

Abwägung: Die vom Eisenbahn-Bundesamts Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart geäußerten Bedenken werden relativiert durch die Stellungnahme der Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Die **Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH** als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen hat mit Schreiben vom 17.08.2009 eine Gesamtstellungnahme der Deutschen Bahn AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum Planaufstellungsverfahren abgegeben. Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es sind derzeit keine Planungen bekannt, die sich auf den Streckenabschnitt auswirken.

Die Kreuzungsflächen von Betriebsanlagen der Eisenbahn und öffentlichen Verkehrsanlagen sind Bahnanlagen und als solche im Bebauungsplan festzusetzen. Der Vorrang der Bahnanlage vor öffentlichen Verkehrsflächen bei der Nutzungsfestsetzung ergibt sich aus § 14 Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG). Dies gilt auch bei nicht höhengleichen Kreuzungen (Überführungen).

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Erlangung des Planrechts für die Änderung der Eisenbahnanlagen noch ergänzende Rechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) durchgeführt werden müssen. Für die geplante Eisenbahnüberführung ist zusätzlich zum Bebauungsplanverfahren ein Planfeststellungsverfahren nach § 18 AEG erforderlich. Auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans kann im Anschluss jedoch ein Antrag auf Verzicht auf Planfeststellung gemäß § 18 Abs. 3 AEG bei der genehmigenden Behörde eingereicht werden.

Für die Kreuzungsmaßnahme mit Bahngelände (inklusive Eisenbahnüberführung durch Radweg) ist zwischen der DB Netz AG und der Gemeinde eine Kreuzungsvereinbarung nach §5 EkrG mit Kostenfolge nach §11 EkrG abzuschließen. Hierzu ist die Planung mit der DB Netz AG Niederlassung Südwest abzustimmen. Für erforderliche Änderungen und sonstige Maßnahmen an Oberleitungs- und Telekommunikationsanlagen sind die DB Netz AG und die DB Systel GmbH zu beteiligen.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit wird angeregt, in den örtlichen Bauvorschriften unter § Einfriedungen folgenden Text aufzunehmen:

„Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke/öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.“ Die Einfriedung kann auch als Lebendhecke ohne Baugenehmigung nach LBO gepflanzt werden. Diese Maßnahme dient dem Schutz von Personen und Fahrzeugen vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebs und vermeidet das Entstehen wilder Bahnübergänge. In den Textlichen Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung ist unter dem Punkt „Anpflanzen von Bäumen“ folgende Ergänzung aufzunehmen: *„ Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.“*

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Abwägung: Durch die Verringerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gegenüber dem Planvorentwurf, ist die geplante Fuß- Radwegebrücke über die Bahnanlage nicht mehr Gegenstand dieses Bebauungsplans. Eine örtliche Bauvorschrift zur Einfriedung des Bahngeländes ist nicht möglich, da die Begründung einer solchen Festsetzung nicht gestalterischer Art wäre, sondern die Folge von Überlegungen zur Sicherheit. Die Planung von Immissionsschutzanlagen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, da die überplanten Grundstücke bereits vorher baulich nutzbar waren, also ein Heranrücken von Bebauung kein Gegenstand der Planung ist.

Das **Gesundheitsamt des Rhein-Neckar-Kreises** hat in seiner Stellungnahme vom 22.07.2009 grundsätzlich keine Bedenken geäußert aber um Benachrichtigung gebeten, soweit sich im Zuge weiterer Planungsmaßnahmen hygienisch relevante Bereiche konkretisieren (z.B. Baupläne von Kindergärten, Schulen und sonstigen sozialen/öffentlichen Einrichtungen). Die aus Vorsorgegründen in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise zum Grundstück Flurstück Nr. 21484/9, welches durch eine Schule und einen Kindergarten genutzt wird, wurden inhaltlich mit dem Gesundheitsamt abgestimmt.

Abwägung: Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Das **Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** wies in seiner Stellungnahme vom 13.08.2009 darauf hin, dass im Planbereich junge Talfüllungen, örtlich auch Auffüllungen, den oberflächennahen Baugrund bilden. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein. Bei geologischen Fragen im Zuge der weiteren Planung wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Das Plangebiet liegt teilweise in der Wasserschutzgebietszone IIIb, auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgesetz wird hingewiesen.

Im Planbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen. Gegen die Pla-

nung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Abwägung: Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Das **Landschafts- und Forstamt der Stadt Heidelberg** wies in seiner Stellungnahme vom 23.06.2009 darauf hin, dass die Flurstücke 21405, 21484/2 und 21387/2 mit Waldbäumen bestockt sind. Die Gesamtfläche der Flurstücke beträgt ca. 1,26 ha. Die Größe der Flurstücke und die Bestockung erfüllen die Walddefinition des Landeswaldgesetzes. Somit ist bei einer Nutzungsänderung ein förmliches Waldumwandlungsverfahren notwendig. Da eine Waldumwandelungsgenehmigung üblicherweise auf 3 Jahre befristet ist, wird empfohlen im Bebauungsplanverfahren eine Waldumwandlungserklärung nach § 10 Landeswaldgesetz bei der Körperschaftsdirektion zu beantragen. Diese Waldumwandlungserklärung gibt dann verbindliche Aussagen für den später zu stellenden Umwandlungsantrag.

Abwägung: Eine Abwägung ist nicht erforderlich

Die **Stadtwerke Heidelberg Netze und Umwelt GmbH** äußerte sich in Ihrer Stellungnahme vom 03.07.2009 und 29.07.2009 zur Erschließungssituation und zum Leitungsbestand im Plangebiet. Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie, Fernwärme (östlich der Bahnlinie), Gas (westlich der Bahnlinie) und Wasser ist möglich und vorhanden.

Die Versorgung des Nahversorgungszentrums mit elektrischer Energie muss noch in der Planungsphase mit den Stadtwerken abgestimmt werden.

Im Bereich des Plangebiets verlaufen 110KV-, 20kV-, 1kV-, LWL- und Fm-Kabelanlagen. Insbesondere die bestehende 110kV-Kabelanlage muss unbedingt bei den weiteren Planungen Berücksichtigung finden. Geländeabtragungen im Leitungsbereich bzw. Mehr- oder Minderdeckungen der bestehenden Leitungsanlagen sind nur in geringem Maße (max. – 10 cm und + 30 cm) zulässig.

Die Fuß-Radwegebrücke muss so geplant werden, dass sämtliche Kabelanlagen jederzeit zugänglich bleiben. Die Brückenfundamente sind auf die bestehenden Leitungsanlagen abzustimmen.

Das Nahversorgungszentrum kann ausschließlich über die Felix-Wankel-Straße mit Fernwärme versorgt werden. Auf dem südlichen Bereich des Grundstücks Flurstücks Nummer 21484/6 verläuft eine Fernwärmeversorgungsleitung 2xDN 150. Diese ist nicht zu überbauen und jederzeit zugänglich zu halten. Die im Planvorentwurf geplanten Baumstandorte müssen entfallen oder verschoben werden, so dass lichte Mindestabstände von 2,50 m zur Leitungsanlage eingehalten werden.

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser ist über bestehende oder neu zu errichtende Leitungsanlagen möglich.

Westlich der Bahnanlage ist die Wärmeversorgung über bestehende oder neu zu errichtende Gasleitungsanlagen möglich. Im Bereich der geplanten Fuß-Radwegebrücke und nördlich des Nahversorgungszentrums verläuft eine Gashochdruckleitung DN 300. Die im Bereich der Gashochdruckleitung geplanten Brückenfundamente sind mit den Stadtwerken abzustimmen. Leitungsschutzstreifen 2x3m beidseits der Leitungsschutzstreifen festzusetzen. Innerhalb der ausgewiesenen Schutzstreifen sind Baumstandorte oder bauliche Anlagen ausgeschlossen.

Im Leitungsbereich sind Geländeabtragungen bzw. Mehr- oder Minderdeckungen der bestehenden Leitungsanlagen nur in geringem Maße (max. -10cm und +30cm)zulässig. Die bestehende Gashochdruckleitung in der verlängerten Stettiner Straße (Wegeflurstück Nummer 41577) ist zur Auswechslung vorgesehen.

Abwägung: Die Planung im Bereich der Fernwärmeversorgungsleitung wurde geändert, für die im Bereich von Baugebieten vorhandenen Leitungen wurden im Bebauungsplan Leitungsrechte festgesetzt.

Gemäß der Stellungnahme der **EnBW** vom 22.07.2009 unterhält und plant das Unternehmen keine Leitungen im Plangebiet und hat deshalb keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Eine weitere Beteiligung im Planverfahren ist nicht erforderlich.

Abwägung: Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Gemäß der Stellungnahme der **KabelBW** vom 23.07.2009 sind lediglich in der Straße Im Franzosengewann Anlagen dieses Unternehmens vorhanden. Sollten hier Leitungsumverlegungen nötig werden, müssen diese im Zuge der Bauausführung abgeklärt werden. Neuanlagen sind nicht geplant.

Abwägung: Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Die **RWE Westfalen-Weser-Ems Netzwerkeservice GmbH** teilte mit Stellungnahme vom 13.07.2009 mit, dass keine RWE-Hochspannungsanlagen des von diesem Unternehmen betreuten 110-, 220-, und

380-kV-Netzes im Planbereich verlaufen. Planungen von Hochspannungsleitungen liegen aus gegenwärtiger Sicht nicht vor.

Abwägung: Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest** äußerte in ihrer Stellungnahme vom 11.08.2009 keine Einwände und übergab Lagepläne zu dem im Plangebiet vorhandenen Leitungsbestand. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die von den Baumaßnahmen berührt werden und gegebenenfalls gesichert werden müssen. Einer Überbauung von Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt.

Abwägung: Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 21385 vorhandene Freileitungen sind im Zuge der Baumaßnahme Verlängerung der Sickingenstraße zu verlegen.

Die **RNV GmbH** weist in ihrer Stellungnahme vom 18.08.2009 darauf hin, dass der Bebauungsplan Flächen einschließt, die im Planfeststellungsbeschluss der Straßenbahnstrecke Kirchheim festgelegt wurden. Zur Verabschiedung eines Bebauungsplans muss auch der Planfeststellungsbeschluss geändert werden. Weiterhin bittet die RNV GmbH um eine Aussage, wie im Zusammenhang mit der Planung der neuen Fuß-Radwegeverbindung zwischen Kirchheim und Rohrbach im Bereich der Schwetzingen Straße/Im Franzosengewann an das bestehende Netz angeschlossen werden kann, mit welchem Querungsbedarf des Gleiskörpers zu rechnen ist und wie die Querung des Gleiskörpers speziell durch Radfahrer gestaltet werden soll.

Abwägung: Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Rohrbacher Gebiet reduziert wurde.

In der Stellungnahme der **Vermögen und Bau Baden-Württemberg** wird auf das im Plangebiet liegende landeseigene Grundstück Flurstück Nummer 41140 hingewiesen. Sofern dieses Grundstück nicht für Aufgaben des Landes benötigt wird will man das Grundstück verkaufen und ist bereit das Grundstück der Stadt Heidelberg zum Erwerb anzubieten

Abwägung: Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Rohrbacher Gebiet reduziert wurde.

In den Stellungnahmen vom 14.08.2009 und 22.12.2009 äußerte sich das **Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie –UVP-Leitstelle-** zum Vorentwurf des Bebauungsplans und dessen Begründung. Es wurde darauf hingewiesen, dass vor der Rodung des Waldes eine gutachterliche auf das Vorkommen besonders streng geschützter Tierarten erfolgen muss. Sollte dies der Fall sein, ist zu prüfen, ob vor dem Entfernen der Bäume eine artenschutzrechtliche Erlaubnis erteilt werden kann. Vor dem Entfernen des „Erdhügels“ sind bodenkundliche Untersuchungen zur Bestimmung der Abfalleigenschaften der Ablagerungen notwendig. Hingewiesen wird auf die Bestimmungen des Wassergesetzes Baden-Württemberg als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes, wonach 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. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Altstandorte, Altablagerungen und Grubenverfüllungen, für die jedoch keine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan besteht, im Erläuterungsbericht soll jedoch darauf hingewiesen werden.

Abwägung: Die Hinweise der UVP-Leitstelle wurden beachtet und in die Planungsdokumente eingearbeitet.

Das **Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst** wies in seiner Stellungnahme, eingegangen am 14.09.2009, darauf hin, dass seit dem 02.01.2008 eine Luftbildauswertung zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken nur noch auf vertraglicher Basis kostenpflichtig ausgeführt werden kann.

Abwägung: Im Georeferenzierten Informationssystem der Stadt Heidelberg (GIS) sind Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans als kampfmittelbelastete Flächen kartiert. Die entsprechenden Flächen sind zeichnerisch im Bebauungsplan gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung kann nicht als Garantie gewertet werden, dass nicht weitere Belastungsflächen vorhanden sind. Entsprechend der Verwaltungsvorschrift über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) ist es Aufgabe der Grundstückseigentümer, die Suche und die Bergung von Kampfmitteln selbst zu veranlassen.

Die **Feuerwehr, Amt 37, Abteilung Vorbeugender Brandschutz**, verwies darauf, dass für sämtliche Nutzungseinheiten im Planbereich, die von öffentlichen Straßen nicht erreicht werden können, Zugänge nach § 2 LBO/AVO zu schaffen sind und bei Gebäuden, die mehr als 80m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten nach DIN 14090 vorzusehen sind. Bei Gebäuden, bei denen die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, sind Feuerwehruzufahrten nach DIN 14090 herzustellen, wenn die Rettung von Personen nicht auf andere Weise gesichert werden kann. Die Löschwasserversorgung hat nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung- zu erfolgen.

Abwägung: Durch den Bebauungsplan werden keine Verhältnisse geschaffen, die im Widerspruch zu den Forderungen der Feuerwehr stehen. Die Hinweise der Feuerwehr sind im Bauantragsverfahren zu beachten.

10. Durchführung und Kosten

10.1 Grundbesitzverhältnisse

Die für eine öffentliche Nutzung festgesetzten Flächen befinden sich bis auf geringfügige Ausnahmen (Verbreiterung Gehweg südlich des Schulgeländes Felix-Wankel-Straße 12) im Eigentum der Stadt Heidelberg. Das zur Errichtung des Nahversorgungszentrums vorgesehene Grundstück befindet sich im Eigentum des Investors, es sind jedoch geringfügige Flächenarrondierungen mit benachbart gelegenen städtischen Grundstücken vorgesehen.

10.1.2 Bodenordnung

Für eine Verbreiterung des Gehwegs nördlich der Felix-Wankel-Straße ist ein Grunderwerb von ca. 40 m² im Bereich südlich des Schulgeländes erforderlich.

10.3 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Heidelberg und dem Investor wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Planungskostenübernahme geschlossen. Zur Umsetzung des Vorhabens Nahversorgungszentrum einschließlich Verlängerung Sickingenstraße ist der Abschluss eines weiteren städtebaulichen Vertrags erforderlich, dieser ist verhandelt.

Die Herstellung einer Ausgleichsfläche für Mauereidechsen und Ödlandschrecken geht ebenfalls zu Lasten des Investors des Nahversorgungszentrums und wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

10.4 Kosten, die von der Stadt zu tragen sind

Durch die Stadt sind die Kosten zur Herstellung der öffentlichen Anlagen und Flächen zu tragen. Überschlägig ist von folgendem Kostenbedarf auszugehen, bei den nachfolgend genannten Summen handelt es sich um Nettobaukosten ohne Berücksichtigung notwendiger Planungsleistungen.

- **223.000€** für die Herstellung von ca. 2.230 m² Geh- und Radwege
- **150.000€** für die Herstellung von Beleuchtungsanlagen
- **202.000€** für die Herstellung von ca. 14.500m² öffentlicher Grünflächen und von ca. 2.850m² Fläche für Vogelschutzgehölze
- **7.000€** für die Neuanlage einer Ausgleichsfläche für Mauereidechsen und Ödlandschrecken
- **850.000€** für die Rodung von ca. 4.000m² Waldfläche und Abtransport einer Aufschüttung (ca. 14.000m³ entspricht ca. 28.000t asphalthaltiger Aushub)
- **50.000€** für die Ausstattung der öffentlichen Grünflächen mit Spielgeräten

In der Summe ist von ca. 1,5 Mio€ Nettobaukosten auszugehen.

Teil B Umweltbericht

1. Bebauungsplan Nahversorgungszentrum

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 sowie Aussagen zur Eingriffsregelung getroffen. 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 Ausgleichbilanz ist ebenfalls nicht erforderlich, da für das Gebiet bereits ein Bebauungsplan besteht.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

1.1.1 Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Heidelberg beabsichtigt, den vorhandenen REWE-Markt östlich der Fabrikstraße zu verlagern und nördlich des vorhandenen ALDI-Marktes im westlichen Teil der Felix-Wankel-Straße anzusiedeln

1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der Bebauungsplan erstreckt sich vom westlichen Teil der Felix-Wankel-Straße (heutiger ALDI-Markt) im Süden bis zum Regenüberlaufbecken im Bosseldorn.

1.1.3 Beschreibung der umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans

S. Kapitel im Teil A der Begründung

Auf eine Wiederholung der Texte im Teil A der Begründung wird hier verzichtet.

1.2 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 eines durchgehenden Grünzuges über die Bahngleise hinweg von Kirchheim nach Rohrbach
- Schaffung von extensiven Gründächern (Nahversorgungszentrum in Rohrbach) zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Verbesserung von Lebensbedingungen für wild lebende Tier- und Pflanzenarten
- Gebäude sind energieoptimiert herzustellen
- Fernwärmeversorgung

1.3 Darstellung der Merkmale der Umwelt und des derzeitigen Umweltzustandes

Menschen

Im Plangebiet befinden sich überwiegend gewerblich genutzte Flächen und zwei soziale Einrichtungen. Wohngebiete sind nur am Rande tangiert. Im Plangebiet sind öffentliche Grün- und Freiflächen vorhanden. Die waldartig bewachsenen Flächen sind nicht frei zugänglich.

Tiere und Pflanzen

Im Norden des ALDI-Marktes befindet sich eine Erdaushubdeponie. Die Flächen dieser Deponie sind waldartig bewachsen. Für diese Fläche wurde vom Büro Plessing, Heidelberg, ein Gutachten erstellt, das mögliche Vorkommen streng geschützter Arten untersuchte.

Vögel

Der Schwerpunkt der Untersuchung lag auf den gehölzreichen Teilen des Gebiets. Bei den Begehungen wurden folgende Arten festgestellt: Amsel, Blaumeise, Buchfink, Grünfink, Haussperling, Kohlmeise, Mauersegler, Mönchgrasmücke, Eichelhäher, Elster, Rabenkrähe, Ringeltaube, Star und Zilpzalp. Eine von Spechten gezimmerte Höhle ist am Rande von Feldgehölzen an einer alten Weide vorhanden, eine Spechart wurde in der Nähe gesichtet. Alle vorgefundenen Arten unterliegen den gesetzlichen Regelungen nach §42 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und sind nach der BArtSchV (Bundesartenschutzverordnung) Anlage 1, Spalte 2 besonders geschützt.

Die Erfassung zeigt, dass trotz des höheren Gehölzanteils nur relativ wenige Arten vorkommen, welche typischerweise als Brutvögel in Hecken- und Feldgehölzen auftreten. Für in Höhlen brütende Arten ist der geringe Anteil an Alt- und Totgehölz der wesentlich limitierende Faktor. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens wurden keine speziell in Schilf brütenden Vogelarten festgestellt.

Dem Gebiet kommt eine vergleichsweise geringe avifaunistische Bedeutung zu. Trotzdem sind Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen erforderlich und Bestandteil des Bebauungsplans.

Reptilien

Untersucht wurde das gesamte Plangebiet, wobei besonderes Augenmerk auf Stein- und Schotterflächen nördlich und westlich des geplanten Nahversorgungszentrums gelegt wurde.

Bei den Begehungen wurden Mauereidechsen vorgefunden, diese sind nach FFH-Richtlinie Anhang IV sowie nach der BArtSchV Anlage 1 besonders geschützt. Insgesamt zeigen die Begehungen in den beiden Untersuchungsjahren, dass im Plangebiet kleinere Bestände bzw. Teilpopulationen der Mauereidechsen vorkommen. Insbesondere auf beiden Seiten der Bahnlinie sind geeignete Lebensraumstrukturen vorhanden.

Da Vorkommen von Mauereidechsen im geplanten Bau Feld liegen, ist davon auszugehen, dass Lebensstätten zerstört werden und auch Eidechsen getötet oder verletzt werden können. Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensstätten und zum Schutz der Mauereidechsen während der Bauzeit sind unterschiedliche Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen erforderlich und Bestandteil des Bebauungsplans. Die vorkommenden Tiere müssen gefangen und in Lebensräume umgesetzt werden, in denen alle für die Eidechsen essentiellen Strukturen vorhanden sind. Die Umsiedlung der Eidechsen muss bis Mitte September und nur im Ausnahmefall bis maximal Ende September erfolgt sein. Gegebenenfalls muss die Umsiedlungsfläche für die Eidechsen noch optimiert werden. Für diese vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) muss eine landschaftspflegerische Ausführungsplanung vorgelegt werden, die Umsetzung ist durch eine naturschutzfachliche Bauüberwachung zu begleiten. Diese Maßnahmen werden in enger Abstimmung mit der höheren Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium in Karlsruhe abgestimmt.

Insgesamt ist von keiner erheblichen Störung oder Gefährdung der lokalen Population auszugehen, da die Bestände des Plangebiets Bestandteil der umgesiedelten individuenreichen „Bahnstadtpopulation“ sind. Bei dem Eingriff handelt es sich nicht um einen Verbotstatbestand nach §44 BNatSchG.

Amphibien

Untersucht wurde insbesondere der Bereich eines Regenrückhaltebeckens im nördlichen Teil des Plangebiets. Das Rückhaltebecken ist zeitweise dicht von Schilf bewachsen, zeitweise komplett bodennah gemäht. Wasser steht im Becken nur selten und für kurze Zeiträume an.

Nach dem Stand der Untersuchungen ist davon auszugehen, dass die Fläche des Regenrückhaltebeckens für Arten wie Grasfrosch, Erdkröte, Teichmolch, Wasserfrosch und andere Arten als Laichgewässer ungeeignet ist.

Möglicherweise kommen in den Gewässern im nördlichen Bereich weitere Amphibienarten vor. Wegen der Möglichkeit, dass Amphibien zuwandern, sollte ihr Vorkommen vor Realisierung der Grünflächen erneut untersucht werden. Im Bereich des Nahversorgungszentrums ist dies jedoch nicht zu erwarten, trotzdem sollte verhindert werden, dass Amphibien während der Bauzeit in das Bau Feld einwandern.

Weitere Artengruppen und Arten

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 21484/80 wurden einige Exemplare der Blauflügeligen Ödlandschrecke erfasst. Die Art ist nach BArtSchV besonders geschützt und auf der Roten Liste als gefährdet eingestuft. Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensstätten der Ödlandschrecke sind die Tiere vor Baubeginn im Sommer 2010 abzufangen und auf die Ausgleichsflächen für die Eidechsen umzusetzen.

Potentielle Artenvorkommen

Wahrscheinlich ist das Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet.

Da strukturreiche Gehölzränder und ein gutes Nahrungsangebot vorhanden sind, sind die Flächen als Jagdrevier potentiell gut geeignet. Im Bereich der vorhandenen Gebäude sind möglicherweise Sommerquartiere vorhanden. Eine Kontrolle nach den üblichen Standards, ob sich Fledermäuse in oder an Gebäuden aufhalten, muss vor deren Abriss durchgeführt werden.

Boden

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

Auf den Grundstücken Flst. Nr. 21405 und Flst. Nr. 21385 befinden sich Altablagerungen, dazu zählt der vorhandene Erdhügel. Auf das Grundstück Flst. Nr. 21484/6 erstreckt sich eine Grubenverfüllung. Zusätzlich befand sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 21484/6 eine Reparaturwerkstatt für Baumaschinen. Im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 21484/6 sind Bodenbelastungen vorhanden, dies lässt zum Teil nur eine eingeschränkte Wiederverwertung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubs zu. Bei den anderen Grundstücken können punktuell vorhandene Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Wiederverwertung des Erdaushubs ist die Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Erdmaterial vom 14.03.2007 heranzuziehen.

Auf das Grundstück Flurstück Nr. 21484/9 erstreckt sich die Kiesgrubenverfüllung vom Grundstück Flst. Nr. 21484/6. Dieses Grundstück wird durch eine Schule und einen Kindergarten genutzt. Bei diesem Grundstück darf aus Vorsorgegründen die vorhandene Oberflächenabdeckung nicht entfernt bzw. verringert werden. Bei möglichen Entsiegelungen bzw. Entfernung der Oberflächenbefestigung ist der Boden der zukünftigen Freiflächen bzw. Kinderspielflächen 50cm tief auszukoffern und mit unbelastetem Bodenmaterial aufzufüllen. Bei Sandspielflächen, die auf der Freifläche errichtet werden, ist unterhalb der Nutzsandschicht eine Dränageschicht, die als Grabsperre dient, aus rundem Grobkies einzubauen. Außerhalb der Sandspielflächen ist das Graben durch Pflasterung, Balkenlage o.ä. zu verhindern. Bei beabsichtigten Nutzgärten ist der vorhandene Boden bis zu einer Tiefe von 1m mit unbelastetem Boden auszutauschen.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 21385 befand sich zusätzlich noch eine Betriebstankstelle. Dieser Altstandort wird aufgrund der gegenwärtigen und der geplanten Nutzung sowie des vorhandenen Informationsstands in der Priorität der Altlastenbearbeitung nicht hoch eingestuft, so dass zurzeit kein akuter Handlungsbedarf für eine orientierende Erkundung besteht.

Wasser

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Der Flurabstand zum Grundwasserspiegel beträgt etwa 10 Meter. Die unversiegelten Flächen tragen zur Grundwasserneubildung im Plangebiet bei.

1.4 Beschreibung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt.

1.4.1 Menschen

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet und als Sondergebiet (Nahversorgungszentrum) ausgewiesen. Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf Menschen zu erwarten.

1.4.2 Grün- und Freiflächen

Die vorhandenen Grün- und Freiflächen werden erhalten und zu einer Parklandschaft umgestaltet.

1.4.3 Tiere und Pflanzen

Die vorhandenen Biotopstrukturen werden in das neue Landschaftskonzept integriert und so gestaltet, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

1.4.4 Wasser

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasserneubildung / Grundwasserhaushalt

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

- Ausbildung von oberirdischen Stellplätzen, Wegen und Plätzen im Bereich öffentlicher und privater Freiflächen mit sickerfähigen Belägen
- Soweit möglich flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone unter Nutzung der natürlichen Infiltrationskapazität des anstehenden Bodens
- Förderung der Grundwasserneubildung und Wasserrückhaltung durch Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers im Plangebiet
- Beitrag zur Wasserrückhaltung durch extensive Dachbegrünung

1.4.5 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.

1.4.6 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.

1.5 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.

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

1.6.1 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.

1.6.2 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.
- Erhaltung und Schaffung von Lebensräumen geschützter Tier- und Pflanzenarten, die im Plangebiet vorkommen.

Ausgleichsmaßnahmen für die vom Eingriff betroffenen Vogelarten

Aus Gründen des Artenschutzes wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, es handelt sich um eine Fläche, auf der ein Gehölzstreifen als Lebensraum für Vögel entwickelt werden soll. Zum Teil sind bereits Gehölze vorhanden, weitere Gehölze sollen angepflanzt werden. Im Bereich dieses Gehölzsaumes sind teilweise Versorgungsleitungen der Stadtwerke vorhanden. Unterhaltungsmaßnahmen an diesen Leitungen sollen mit möglichst geringem Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen werden. Der zu entwickelnde Gehölzsaum hat auch eine stadtgestalterische Wirkung bzw. unterstützt die Entwicklung des Landschaftsbildes durch die Eingrünung der Betriebsgrundstücke gegenüber den öffentlichen Grünflächen.

Neuanlage einer Ausgleichsfläche für Mauereidechsen und Ödlandschrecken

Wie unter Punkt 1.3 erläutert, ist das Vorkommen von Mauereidechsen gesichert. Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensstätten und zum Schutz der Mauereidechsen während der Bauzeit sind unterschiedliche Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen erforderlich und Bestandteil des Bebauungsplans. Die vorkommenden Tiere müssen gefangen und in Lebensräume umgesetzt werden, in denen alle für die Eidechsen essentiellen Strukturen vorhanden sind. Die für die Umsetzung der Eidechsen neu herzustellende Ausgleichsfläche soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im unmittelbaren Anschluss an die Ausgleichsflächen der Bahnstadt neu hergerichtet werden. Die inhaltlichen Anforderungen an diese Ausgleichsfläche sind textlich festgesetzt. Die Ausgleichsfläche für Mauereidechsen dient auch der Aufnahme der umzusetzenden Ödlandschrecken.

Sofern die im Bebauungsplangebiet herzustellende Ausgleichsfläche nicht kurzfristig hergestellt werden kann, sind die im Gebiet des Bebauungsplans vorgefundenen Eidechsen nach Möglichkeit vollzählig auf eine Umsiedlungsfläche umzusiedeln. Diese befindet sich unmittelbar jenseits der nördlichen Grenze des Bebauungsplans. Gegebenenfalls ist die Umsiedlungsfläche durch geeignete zusätzliche Strukturen eidechsengerecht zu gestalten (zum Beispiel mit einem Steinriegel mit einer Schüttung geeigneter Körnung, welche auch ca. 1m tief in den Boden reicht und unterschiedlich ausgebildetes Totholzmaterial).

Die Umsiedlungsfläche ist nach Fertigstellung und Bezug durch die Eidechsen für die Dauer von 1 Jahr mit einem geeigneten Schutzzaun abzugrenzen. Der Zaun muss 60cm hoch sein und 10cm tief in den Boden reichen.

1.6.3 Wasser

Planungsempfehlung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

Hinsichtlich des Niederschlagswassers regelt § 45b Wassergesetz Baden-Württemberg, dass 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 dort, wo keine Bodenbelastungen mit Schadstoffen vorhanden sind und/oder erhöhter Grünflächenanteil erreicht werden.

Auf Grund der vorhandenen Bodenbelastungen auf dem Baugrundstück des Nahversorgungszentrums ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf diesem Grundstück auszuschließen. Das auf diesem Grundstück anfallende Niederschlagswasser, das von den begrünten Dächern und den versiegelten Flächen abfließt, soll in die Kanalisation abgeleitet werden.

1.6.4 Ökologische Gesamtbilanz hinsichtlich der neu geplanten Maßnahmen

Auch wenn planungsrechtlich keine Eingriffs- und Ausgleichbilanz erforderlich ist, wurde vom Büro Plesing eine ökologische Gesamtbilanz erstellt, in der der momentane Zustand des Plangebiets einer Neuordnung des Gebietes gegenübergestellt wird. Der heutige und der geplante Biotopzustand werden in sog. Biotopwertpunkten nach dem Modell der LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg) dargestellt.

In allen Schutzgütern wird eine Überkompensation erreicht. Diese ist bei den Schutzgütern Arten und Biotope, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung sehr hoch.

Durch die dargestellten Maßnahmen kann die Beeinträchtigung im Schutzgut Arten und Biotope sehr gut vermieden bzw. gemindert werden. Durch die Anlage einer neuen Grünfläche und der damit verbunde-

nen Entwicklung von ökologisch wirksamen Strukturen verbessert sich der Zustand dieses Schutzgutes deutlich.

Die Eingriffe in das Schutzgut Klima und Luft sind nur als gering zu bewerten. Zwar kommt es zu Abgasemissionen durch den Betrieb von Fahrzeugen und Baumaschinen, diese Beeinträchtigungen wirken jedoch nur kurzfristig während der Bauphase und sind insgesamt weder erheblich noch nachhaltig. Durch die Schaffung von neuen Grünflächen kommt es dagegen zu einer deutlichen Verbesserung bei diesem Schutzgut.

Die Störungen des Landschaftsbildes während der Bauphase sind ebenfalls nur kurzfristig sichtbar und insgesamt weder erheblich noch nachhaltig. Auch bei diesem Schutzgut (Schutzgut Landschaftsbild und Erholung) wirkt sich die neue Grünfläche sehr positiv aus.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist bei Durchführung aller vorgesehenen Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

Die aus der Bilanzierung hervorgehenden überzähligen Biotopwertpunkte können dem Ökokonto der Stadt Heidelberg zugeführt werden. Sie können somit der Kompensation anderer Vorhaben dienen.

1.7 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. Zusätzliche Untersuchungen waren im Bereich der Verkehrsentwicklung und zur Erfassung geschützter Tier- und Pflanzenarten notwendig.

1.8 Darstellung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring). Prüfungsbereich nach Fertigstellung der Baumaßnahmen:

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

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

Lärm

Falls wesentliche Veränderungen der Verkehrsbeziehungen auftreten.

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.

1.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Heidelberg beabsichtigt, den vorhandenen REWE-Markt östlich der Fabrikstraße zu verlagern und nördlich des vorhandenen ALDI-Marktes im westlichen Teil der Felix-Wankel-Straße anzusiedeln. Der Bebauungsplan beinhaltet den Bau eines Nahversorgungszentrums in Rohrbach.

Bestand

Im Plangebiet befinden sich vorwiegend gewerblich genutzte Flächen. Wohngebiete sind nur am Rande tangiert. Öffentliche Grün- und Freiflächen sind vorhanden. Im Norden des ALDI-Marktes befindet sich eine Erdaufschüttung, die aus Aushubmaterial vom Straßenbau aus den 70-er Jahren besteht – damals gedacht als Auflager der geplanten Straßenbrücke von Kirchheim nach Rohrbach. Dieser Erdhügel ist waldartig bewachsen. Das südliche Plangebiet stellt sich derzeit 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

Das Plangebiet ist als GEE, GE und SO (Nahversorgungszentrum) ausgewiesen.

Auf den Flächen mit geringem und geringwertigem Vegetationsbestand, also innerhalb des gewerblich genutzten Bereichs, 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.

Planungsempfehlungen

Zur Erhöhung des Vegetationsanteils und die Verbesserung der Lebensraumfunktionen sollen extensiv begrünte 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: Gemäß der Energiekonzeption der Stadt Heidelberg sollen Neubauten mit Fernwärme bzw. über BHKW mit regenerativer Energie versorgt werden. Die Gebäude sind im Idealfall als Passivhäuser, auf jeden Fall jedoch energieoptimiert zu erstellen.

Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

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

Lärm/

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.