

Bauleitplanung Stadt Heidelberg

Bebauungsplan

„Wieblingen Gewerbegebiet / Autobahn- anschluss Rittel“

1. Änderung zur Verlagerung eines Bau- und Gartenmarktes

Nr. 61.32.09.01.04

Entwurf der Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Beschluss zur Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauBG)

Fassung vom: 13.12.2010

A Bebauungsplan

1 Erfordernis der Planaufstellung

- | | | |
|------------|---|---|
| 1.1 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung | 4 |
| 1.2 | Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele | 4 |
| 1.3 | Bestehende Rechtsverhältnisse | 5 |
| 1.4 | Lage des Plangebiets und Geltungsbereich | 5 |

2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

- | | | |
|------------|---|---|
| 2.1 | Landesentwicklungsprogramm Baden Württemberg | 5 |
| 2.2 | Regionalplan | 6 |
| 2.3 | Flächennutzungsplan | 6 |

3 Einordnung in bestehende informelle Planungen

- | | | |
|------------|---|---|
| 3.1 | Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 (STEP) | 7 |
| 3.2 | Modell räumlicher Ordnung MRO | 8 |
| 3.3 | Stadtteilrahmenplan | 8 |

4 Bestehende Fachplanungen und Gutachten

- | | | |
|------------|--|----|
| 4.1 | Siedlungsstrukturkonzept | 9 |
| 4.2 | Freiflächenstrukturkonzept | 9 |
| 4.3 | Umweltplan | 10 |
| 4.4 | Schallimmissionsplan | 10 |
| 4.5 | Verkehrsentwicklungsplan (VEP) | 11 |
| 4.6 | Zentrenkonzept Heidelberg (Einzelhandelsstrukturuntersuchung) | 11 |
| 4.7 | Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse HD | 12 |

5 Städtebauliche Planungskonzeption

- | | | |
|------------|--|----|
| 5.1 | Städtebau und bauliche Gestaltung | 12 |
| 5.2 | Verkehr | 13 |
| 5.2.1 | Anbindung an das Fernstraßennetz | |
| 5.2.2 | Äußere / Innere Erschließung | |
| 5.2.3 | Öffentlicher Personennahverkehr | |
| 5.3 | Nutzung und Struktur | 14 |
| 5.4 | Grün | 15 |

6 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange

- | | | |
|------------|---|--|
| 6.1 | Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse | |
| 6.2 | Gestaltung des Ortsbildes | |

6.3	Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	
6.4	Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	
6.5	Belange der Ver- und Entsorgung	
6.6	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
7	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans	17
7.1	Festsetzungen für den Bebauungsplan	
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	
7.1.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	
7.1.3	Fläche für Stellplätze, Zuwegung und Andienung	
7.1.4	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	
7.1.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.	
7.1.6	Bindung für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.	
7.1.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.	
8	Örtliche Bauvorschriften nach LBO	19
9	Hinweise	19
10	Verfahren und Abwägung	20
10.1	Einleitungsbeschluss	
10.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	
10.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	
10.4	Offenlagebeschluss	
11	Durchführung und Kosten	24
11.1	Grundbesitzverhältnisse	
11.2	Bodenordnung	
11.2	Kosten	
12	Verzeichnis der Gutachten	24
13	Zusammenfassende Erklärung	24

A Bebauungsplan

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wieblinger Weg / Autobahnanschluss Rittel „ ist die Absicht der Hornbach Immobilien AG , Bornheim, ihren seit zwanzig Jahren in Heidelberg ansässigen Bau- und Gartenfachmarkt in ein größeres Areal mit guter innerstädtischer und regionaler Verkehrsanbindung zu verlegen.

Die Hornbach Immobilien AG will vom beengten Standort an der Eppelheimer Straße an einen neuen, gut erschlossenen und großzügigen Standort wechseln, um Verkaufsflächengröße, Angebotspalette und Warenpräsentation für heutige und zukünftige Kundenansprüche neu auslegen zu können.

Bei dem Planstandort handelt es sich um ein unmittelbar am westlichen Stadteingang Heidelbergs zwischen A 656 /B 37 und dem Wieblinger Weg am zukünftigen BAB- Anschluss der Bahnstadt gelegene Fläche, die bisher teils gewerblich / industriell genutzt wird, teils Brachland ist und im bestehenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

Planziel ist die bauplanungsrechtlich gebotene Umwidmung des bestehenden Gewerbegebiets zu einem „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀), um das Baurecht für einen Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt mit Baustoffhandel einschließlich der erforderlichen Stellplätze zu schaffen.

1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und Planungsziele

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 werden und dazu beigetragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Bezogen auf den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „ Wieblinger Weg / Autobahnanschluss Rittel “ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und Planungsziele relevant (vgl. auch § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB) :

- die städtebauliche Weiterentwicklung eines Areals mit überdurchschnittlicher regionaler Standortgunst im Sinne der Ziele des Regionalplans der Metropolregion Rhein-Neckar, der das Areal als „Ergänzungsstandort großflächiger Einzelhandel“ darstellt (Teilregionalplan Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel, 2005).
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Quartier am Wieblinger Weg
- die Minimierung und Minderung der Belastungen der Umwelt
- die Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen
- die Sicherstellung einer angemessenen Gestaltung des westlichen Stadteingangs Heidelbergs ,
- der sparsame Umgang mit Energie und die Nutzung regenerativer Energien .

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wieblingen Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel". Der Bebauungsplan ist seit dem 21.09.1989 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan trifft für diesen Bereich folgende Festsetzungen:

- Gewerbegebiet
- Maximal VI-Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,8
- Geschossflächenzahl 2,4

Für die Verlagerung eines Bau- und Gartenmarktes in den Geltungsbereich ist eine Änderung insbesondere der Festsetzung der „Art der baulichen Nutzung“ erforderlich.

1.4 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Der Bereich am Rittel liegt siedlungsstrukturell im Übergangsbereich von der äußeren Stadt zur Peripherie bildet aber den westlichen Stadteingang Heidelbergs.

Er ist durch heterogene Baustrukturen geprägt, die durch stark bewachsene Grünbereiche entlang der Bundesstraße 37 unterbrochen werden.

Hinsichtlich Bauweise, Gebäudehöhen und Gebäudevolumen lassen sich keine gebiets-typischen Gemeinsamkeiten erkennen.

Die Bundesstraße 37 als zentrale westliche Verkehrsanbindung der Kernstadt hat eine gebietsprägende Trennwirkung durch ihre hohe Verkehrsbelastung und ihre Höhenlage über umgebendem Gelände. Daher bestehen stadträumliche und funktionale Verknüpfungen beider Straßenseiten nicht.

An den räumlichen Geltungsbereich grenzen an:

im Norden : die A 656 / B 37

im Süden : der Wieblinger Weg und westlich davon Flurst. 6613 (vormals Bahngelände)

im Westen: Flurstück 30966

im Osten : die Westgrenze der Flurstücke 30960 /3 und 30960 /4

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rd. 3,85 ha.

Hiervon entfallen :

auf das geplante Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Zweckbestimmung „Bau- und Gartenfachmarkt mit Baustoffhandel “ rd. 3,0 ha , auf Verkehrsflächen der Auf-fahrtrampe zur A 656 / B 37 und des Wieblinger Wegs rund 0,85 ha. Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verkleinert.

2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan Baden Württemberg

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

Die Universitätsstadt Heidelberg ist gemäß LEP 2002 als Oberzentrum ausgewiesen.

Darüberhinaus ist Heidelberg gemäß LEP 2002 Bestandteil des grenzüberschreitenden **Verdichtungsraumes** Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Pro-duktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeits-platzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln. Weiterhin ist ein ausreichendes Angebot

an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten bereitzuhalten.

Der **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg** legt in Bezug auf großflächige Einzelhandelsvorhaben als wesentliche Zielsetzungen fest:

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßobjekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürften i.d.R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich deren zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe, noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“ (Plansätze 3.3.7, 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des LEP).

2.2 Regionalplan

Der **Regionalplan Unterer Neckar** legt in seiner Teilfortschreibung für das Plankapitel 2.2.5 – Einzelhandelsgroßprojekte vom 15.05.2006 – für den großflächigen Einzelhandel folgendes fest:

Regional bedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste) sind nach Möglichkeit den zentralörtlichen Standortbereichen zuzuordnen. Wenn hier nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe vorrangig in die dargestellten Ergänzungsstandorte zu lenken. Die Ergänzungsstandorte werden in der Raumnutzungskarte gebietsscharf als Vorbehaltsgebiete für regional bedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt.

Die Ansiedlung und Erweiterung von regional bedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb der zentralörtlichen Standortbereiche und Ergänzungsbereiche ist ausgeschlossen. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

In der Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 – Einzelhandelsgroßprojekte vom 15.05.2006 ist der Standort als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel dargestellt.

Damit steht der Regionalplan der geplanten Nutzung des Areals als Standort für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt mit Baustoffhandel nicht entgegen.

2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim vom 15.07.2006 stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Änderung des Bebauungsplans kann daher nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, sodass für den Bereich des geplanten Sondergebietes eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

Das Verfahren wird in Abstimmung mit dem Nachbarschaftsverband im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

Der Erläuterungsbericht zum FNP 2015/2020 zur Beschlussfassung am 03.05.2006 defi-

niert in Kapitel 2.3.4 „Leitvorstellungen zur Versorgung durch den Einzelhandel“ das Leitbild „Versorgung“ und die Ziele die damit für die Stadtregion „Nachbarschaftsverband“ verfolgt werden sollen.

Es wird anerkannt, dass neben dem primären Versorgungsnetz mit den Innenstädten von Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen sowie den gewachsenen Geschäftslagen in den Stadtteilen und Gemeinden in der Peripherie ein sekundäres Versorgungsnetz mit Einzelhandelsgroßprojekten an Autobahnen und autobahnähnlichen Schnellstraßen entstanden ist. Diese Standorte an den Ausfallstraßen der Städte seien sehr gut für die Bewohner der Umlandgemeinden erreichbar, da für sie kurze Anbindungen an das engmaschige Schnellstraßensystem bestünden. Diese Vorteilhaftigkeit für die Bevölkerung solle nicht reduziert werden.

Damit aber immobile Bevölkerungsgruppen, d.h. die nicht ständig ein Auto zur Verfügung haben, ebenfalls das sekundäre Netz wenigstens zum Teil nutzen können, sollen ggf. neu entwickelte, attraktive und großflächige Einkaufsmöglichkeiten in Zukunft stets auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein (Begründung Band I, S. 49).

3 Einordnung in bestehende informelle Planungen

3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

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

Zielbereich städtebauliches Leitbild:

Bauland ist sparsam zu verwenden. Dabei ist die Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale einschließlich einer maßvollen Verdichtung von besonderer Bedeutung.

Der Flächenverbrauch insgesamt ist zu senken; vorhandene Flächen sind effizient zu nutzen.

Zielbereich Arbeiten:

Der Strukturwandel ist positiv zu nutzen. Oberstes Ziel für die Stadt Heidelberg ist eine stabile wirtschaftliche Entwicklung, die langfristig ein breites Arbeitsplatzangebot sichert und wirtschaftlich erfolgreich ist.

Investitionen, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen sind zu fördern. Der Verdrängungswettbewerb ist zu verhindern. Der Flächenverbrauch ist zu senken. Um die wirtschaftliche Entwicklung von der gewerblichen Inanspruchnahme zu entkoppeln, sollen u.a. untergenutzte Flächen mobilisiert und der Gewerbeneubau möglichst verdichtet realisiert werden.

Zielbereich Mobilität:

Mit der Entscheidung über die Siedlungsflächenentwicklung und die Zuordnung neuer Baugebiete zu den bisherigen Stadtteilen und den Grad der Mischung unterschiedlicher Nutzungen und Funktionen wird gleichzeitig das künftige Verkehrsaufkommen mitbestimmt. Die Erschließung direkt bebauter städtischer Gebiete und derer des Umlandes sind Grundlage einer attraktiven Versorgung mit Angeboten des öffentlichen Verkehrs.

Vergleich der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die o.g. Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Die Planung am Wieblinger Weg nimmt zwar betriebsnotwendige Flächen zweier kleinerer Gewerbebetriebe in Anspruch; diese können aber an andere geeignete Standort in Heidelberg umgesiedelt werden; die vorbereitenden Maßnahmen für die Umsiedlung sind rechtlich abgeschlossen. So werden im Geltungsbereich wie an den Verlagerungs-

standorten voll erschlossene Flächenpotenziale zukunftsweisend genutzt. Bauland wird insofern sparsam verwendet.

Die Verkehrsanbindung ist Bestand, bedarf aber der Ertüchtigung. Die Flächen sind durch den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Durch die Realisierung der Planung ist mit einer deutlichen funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Gesamtbereiches zu rechnen.

Die Verlagerung und Vergrößerung eines modernen, zukunftsfähigen Bau- und Gartenfachmarktes stärkt die Wirtschaft, schafft neue Arbeitsplätze und die Berücksichtigung des geplanten Ausbaus der überörtlichen Verkehrsanbindung sichert die Entwicklungsperspektiven für das „Projekt Bahnstadt“ der Stadt Heidelberg.

Der Standort des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes mit den branchentypischen, vornehmlich nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Bereich „Rittel / Wieblinger Weg“ trägt zur Verbesserung der Allgemeinsituation in diesem Segment bei.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die vorliegende Planung in die Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplanes einfügt. Zielkonflikte sind keine erkennbar.

3.2 Modell räumlicher Ordnung MRO

Das Modell räumlicher Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert ursprünglich den STEP 1997/2010 – inzwischen fortgeschrieben zum STEP 2015 - und zeigt, wo neue Wohnungen und Arbeitsplätze entstehen können, welche Versorgungszentren gestärkt, welche Flächen frei bleiben und welche räumlichen Achsen betont werden sollen. So lassen sich die Prioritäten in der künftigen räumlichen Entwicklung Heidelbergs erkennen. Das MRO ist damit gleichzeitig die Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim.

Der „Plan Modell Räumliche Ordnung“ stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend der bestehenden Nutzung als Schwerpunkttraum Arbeiten/Gewerbe dar. Im Erläuterungsplan „Flächennutzung Bestand“ des MRO ist der räumliche Geltungsbereich als „gewerbliche Nutzung“ dargestellt. Im Erläuterungsplan „Arbeitsstätten“ ist der räumliche Geltungsbereich als Stadtumbaufläche / Gewerbe dargestellt.

In den Erläuterungsplänen „Zentren“, „Wohnen“ und „ÖPNV“ des MRO ist der räumliche Geltungsbereich als Siedlungsfläche mit östlich angrenzender Straßenbahnfläche dargestellt.

In den Erläuterungsplänen „Infrastruktur“ und „Individualverkehr“ des MRO ist der räumliche Geltungsbereich als Siedlungsfläche mit nördlich angrenzender Bundesstraße dargestellt.

3.3 Stadtteilrahmenplan

„Stadtteil-Rahmenpläne weisen Wege in eine zukünftige Entwicklung. Der Zeithorizont umfasst die nächsten zehn Jahre. Vielfach gehen die angesprochenen Maßnahmen wegen ihres langfristigen Charakters darüber hinaus. Sie sind vorausschauender, konzeptioneller Natur und haben nach dem Willen des Gesetzgebers keine unmittelbare rechtliche Bindung. Sie werden von der Stadt freiwillig erstellt und sollen dem Gemeinderat und der Verwaltung als Entscheidungshilfe und Leitlinie für das zukünftige Handeln dienen.“

Die Stadtteilrahmenplanung umfasst - über die im Flächennutzungsplan dargestellten oder in Bebauungsplänen festgesetzten Nutzungsbereiche (wie Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Grünflächen) und baulichen Anlagen hinaus - auch räumlich-strukturelle, funktionale, stadtgestalterische, sozioökonomische und ökologische Aspekte.“ (Zitat Stadt HD)

Der Stadtteilrahmenplan Wieblingen - am 22.04. 1999 abschließend vom Gemeinderat

beschlossen - ist die erste umfassende städtebauliche Gesamtplanung für den Stadtteil Wieblingen seit dessen Eingemeindung in die Stadt Heidelberg im Jahre 1920.

Als städtebauliche Ziele formuliert der Rahmenplan :

Eigenständigkeit ohne Abkopplung vom Stadtkern bewahren . Wieblingen ist als attraktiver Wohnstadtteil am Alt-Neckar und bedeutender Arbeitsplatzstandort weiterzuentwickeln. Der Charakter und die Form einer eigenständigen Ortschaft der Rheinebene mit über 12000-jähriger Geschichte sind in ihren gewachsenen Strukturen zu bewahren. Der Stadtteil ist als Nahversorgungszentrum auszubauen. Wieblingen zeichnet sich durch eine kleinräumige Verzahnung von Beschäftigungsschwerpunkten mit Wohngebieten aus. Wegen des relativ hohen gewerblichen Anteils ist eine verträgliche Mischung von Wohnen, Handel, produzierendem Gewerbe und Dienstleistung besonders wichtig. Das Versorgungsangebot soll gegenüber der Innenstadt eine relative Eigenständigkeit und Unabhängigkeit ermöglichen, ohne die Kernfunktion zu belasten. Dadurch soll eine Entlastung der City erreicht werden. Die Wege verkürzen sich. (Ziff. 4.1 S. 18)

Betreffend die Gewerbegebiete wird formuliert :

Aufwertung vorhandener Gewerbegebiete . Die vorhandenen Flächenpotentiale sollen ausgenutzt werden, um den Flächenverbrauch durch neue Gewerbegebiete auf das Notwendigste zu beschränken. (Ziff. 6.2. S. 37).

Im Konkreten zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rittel“ und seiner näheren Umgebung wird in Ziffer 6.2. s. 38 vermerkt :

Das jüngste in Wieblingen ausgewiesene ca. 8 ha große Gewerbegebiet „In der Gabel“ ist zwischenzeitlich bis auf die noch vorhandenen Kleingärten bebaut. Für diese soll zunächst Ersatz geschaffen werden, bevor auch diese Flächen gewerblich genutzt werden.

Auf die Darstellung der Fläche des Geltungsbereichs als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel in der Fortschreibung des Regionalplans , geht der zeitlich früher entstandene Rahmenplan noch nicht ein.

Zusammenfassend steht der Stadtteil-Rahmenplan der geplanten Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

4 Bestehende Fachplanungen und Gutachten

4.1 Siedlungsstrukturkonzept

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

Das Siedlungsstrukturkonzept sieht den Geltungsbereich als Gewerbebaufläche mit Sonderformen in der Bauweise vor. Im Bestand sieht das Konzept eine Grundflächenzahl von 0,1 bis 0,3 vor. In der Planung sieht das Konzept eine Entwicklungsmöglichkeit der GRZ auf 0,41 bis 0,6 vor.

4.2 Freiflächenstrukturkonzept

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

Das Zielkonzept des Freiflächenstrukturkonzeptes stellt den Bereich des Plangebietes als Siedlungsbereich Bestand dar. Gestaltkonzept und Maßnahmenkonzept folgen dem mit

der Darstellung Siedlungsstruktur.

Das Plangebiet kann entsprechend der Aussagen des Freiflächenstrukturkonzeptes als „Großflächiges Gewerbegebiet“ mit teils geringer bis hoher baulicher Dichte klassifiziert werden.

Gekennzeichnet sind diese Gebiete durch rein gewerblich genutzte Grundstücke mit kleinteiliger oder größerer hallenartigen Bebauung, sehr unterschiedlichem Überbauungsgrad und meist randstädtischer Lage.

Entwicklungspotenziale werden

- in der Sicherung eines Mindestanteils an Vegetationsflächen bei gleichzeitiger Ausnutzung der Nahverdichtungspotenziale und
- in der Fassaden- und Dachbegrünung gesehen.

Die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wieblinger Weg / Anschluss Rittel“ folgt den Vorgaben des Freiflächenstrukturkonzeptes durch:

- die Nachverdichtung einer untergenutzten Gewerbefläche,
- die Ergänzung und Sicherung bestehender Grünstrukturen im Rahmen der sonstigen regionalplanerischen und städtebaulichen Vorgaben,
- Vorgaben zur Begrünung,
- die Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der Stellplätze,

Außerdem werden Vorgaben zur Dachbegrünung und zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans getroffen.

Zielkonflikte sind nicht zu erkennen.

4.3 Umweltplan

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

Der Umweltplan lässt aufgrund seines Maßstabs von 1:50.000 keine speziellen Aussagen über das Planungsgebiet erkennen.

Es lassen sich allerdings allgemeine Aussagen ableiten :

die Fläche stellt einen Siedlungsbereich dar, der durch einen „Bereich fallwindähnlichen Ausfallströmen“ überlagert ist.

4.4 Schallimmissionsplan

Nach dem Schallimmissionsplan Heidelberg (Stadt Heidelberg, 1988) liegt die straßenbedingte Verkehrsbelastung für den Bereich zwischen 60-65 dB(A) tags und 55-60 dB(A) nachts.

4.5 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

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

Der VEP 1994/2001 enthält für die geplante Änderung des Bebauungsplans Rittel keine relevanten Aussagen.

4.6 Zentrenkonzept Heidelberg (Einzelhandelsstrukturuntersuchung)

Im Oktober 2005 beauftragte die Stadt Heidelberg die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, mit der Erarbeitung einer ökonomisch und städtebaulich orientierten Einzelhandelsuntersuchung.

Das „Zentrenkonzept für die Universitätsstadt Heidelberg unter besonderer Berücksichtigung möglicher großflächiger Ansiedlungen sowie der Nahversorgung“ liegt seit März 2006 vor.

Ziel der Untersuchung war es, die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Heidelberg seit der Erstellung des ersten gesamtstädtischen Gutachtens 1997 darzustellen, zu bewerten und Empfehlungen für eine wirtschaftlich und städtebaulich verträgliche Gestaltung des Einzelhandels in Heidelberg bereitzustellen.

Was die Entwicklung des Einzelhandelsstandort Heidelberg seit 1997 anbetrifft, so wird von den Gutachtern als Fazit festgestellt, dass sich dieser auch aufgrund der schwierigen konjunkturellen und einzelhandelsspezifischen Rahmenbedingungen in den vergangenen neun Jahren nur bedingt im regionalen Wettbewerbsumfeld behaupten konnte.

Deutlicher Handlungsbedarf besteht lt. Einzelhandelsanalyse vor dem Hintergrund der Angebotssituation in Heidelberg im Bereich der Bau- und Gartenmärkte (vgl. Ziffer 2.3). Die GMA erstellte im Januar 2007 darüberhinaus eine „Auswirkungsanalyse für einen Bau- und Gartenfachmarkt in Heidelberg-Rohrbach“ (01/2007) und eine „Auswirkungsanalyse für einen Holzfachmarkt in Heidelberg-Rohrbach“ (03/2007).

Ergänzend dazu hat zur Kontrolle und Aktualisierung der bisherigen gutachterlichen Erkenntnisse die Hornbach Baumarkt AG die GMA Ludwigsburg im Februar 2009 mit der Ausarbeitung einer „Stellungnahme zur Situation des Baumarktsektors in Heidelberg“ beauftragt.

Die Stellungnahme kommt zum Ergebnis (Zitat) :

- *im Vergleich zu anderen Städten in Baden-Württemberg besitzt Heidelberg, gerade im Vergleich zu anderen Oberzentren, eine stark unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Bereich Bau-/Heimwerker- bzw. Gartenbedarf. Auch nach Realisierung sämtlicher Planungen (gemeint sind Neuansiedlungen bzw. Umsiedlungen der Firmen Hornbach, Obi, Bauhaus , Dehner Anm.d.V.) würde nur ein unterdurchschnittlicher Wert erreicht werden, der der oberzentralen Versorgungsfunktion Heidelbergs nicht gerecht würde.*
- *In qualitativer Hinsicht entsprechen alle derzeitigen Bestandsobjekte nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen (Flächengröße, Warenpräsentation, Standort).*
- *Die Zentralität im Bereich Bau-/Heimwerker bzw. Gartenbedarf ist für ein Oberzentrum mit 53% äußerst gering ausgeprägt.*
- *Durch die schlechte Angebotssituation im Mittelbereich Heidelberg fließt ein großer Teil der Kaufkraft in die umliegenden Mittelbereich ab.*

Aus den aktuellen Daten lässt sich somit noch erhebliches Entwicklungspotential im Bereich Bau-/Heimwerker bzw. Gartenbedarf ableiten. Neben der geplanten Neuansiedlung von OBI besteht sowohl für Bauhaus als auch für Hornbach ausreichendes Potenzial für eine Vergrößerung ihrer derzeitig veralteten Standorte.

4.7 Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse – Stadt Heidelberg

Zusätzlich ist im Dezember 2009 eine raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse vom Büro Junker und Kruse, Dortmund mit Auswertung für die Verlagerung des geplanten Baumarktes an den Wieblinger Weg gefertigt worden .

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zum Ergebnis :

„die vorliegende Untersuchung bestätigt die Aussagen des Zentrenkonzeptes der Stadt Heidelberg im Hinblick auf die Notwendigkeit einer Zentralitätssteigerung der Stadt Heidelberg im Bau- Und Gartenmarktbereich. Auch unter Berücksichtigung des im Bau befindlichen Vorhabens Obi fällt die Zentralität der Stadt Heidelberg im Bau- und Gartenmarktbereich mit 55 nach wie vor stark unterdurchschnittlich aus, was auf erhebliche Kaufkraftabflüsse bei gleichzeitig nur geringen Zuflüssen schließen lässt. Im Gartenmarktbereich stellt sich die Situation mit einer Zentralität von 80 positiver dar als im Baumarktbereich (50). Beide Werte sind jedoch der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Heidelberg nicht angemessen. Perspektivisch wird empfohlen, im Bereich der Bau- und Gartenmarktsortimente eine Zielzentralität von „100 +“ anzustreben. ... Für die ... dargestellten Dimensionierungen der einzelnen Vorhaben (Anm.: gemeint sind die Entwicklungsvorgaben von Bauhaus , Hornbach , Dehner) ist die Erfüllung von landesplanerischem Kongruenzgebot sowie Beeinträchtigungsverbot gewährleistet und städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen im Sinne § 11 (3) BauNVO können ausgeschlossen werden.

Dabei entfallen auf das Vorhaben Umsiedlung Hornbach als „*verträgliche Vorhabendimensionierungen*“ (gerundete Werte in m² Verkaufsfläche) :

„Baumarktsortimente 12.400 m² ; Gartenmarktsortimente 4.000 m² ; Zoo , Möbel Leuchten je 600 m²“ und aus dem Bereich der zentrenrelevanten Sortimente „insgesamt 800m² Verkaufsfläche; davon entfallend auf GPK/Haushaltwaren, Heimtextilien, Kunstgewerbe/Bilderrahmen je maximal 200 m² und an sonstigen zentrenrelevanten Randsortimenten je maximal 100 m²“ .

Die im Geltungsbereich festgesetzten Obergrenzen der Verkaufsflächen liegen hinsichtlich der Kernsortimente deutlich unter den vorgenannten Flächengrößen; hinsichtlich der Randsortimente entsprechen sie diesen.

5 Städtebauliche Planungskonzeption

5.1 Städtebau und bauliche Gestaltung

Zur Besonderheit des Standorts des Bau- und Gartenmarktes gehört der starke Landschaftsbezug. Die Hänge des Odenwalds prägen die Stadt Heidelberg auf besondere Weise. Die architektonische Gestaltung des Bau- und Gartenmarktes nimmt hierauf Bezug: durch eine bewusste Gliederung des Gebäudes in einzelne Bauteile, eine differenzierte und begrünte Dachlandschaft und eine in der Fernwirkung zurückhaltende Farbgestaltung. Die Visualisierungen des Vorhabens sind der Begründung beigelegt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich bzw. in unmittelbarer Nähe werden nach Süden zum Wieblinger Weg hin durch flache Hallenbauten unterschiedlicher Größe und Nutzung, ein viergeschossiges Bürogebäude, ein dreigeschossiges Magazingebäude der Universität HD sowie vollversiegelte Lagerflächen geprägt. Nach Norden entlang der B 37 erstreckt sich ein teils dicht mit Buschwerk überstandener Grün- Wiesen- und Brachland-Gürtel. Stadtgestalterisch prägend ist der Blick auf das SRH-Hochhaus auf der Nordseite der B 37.

Die bauliche Gestaltung im Geltungsbereich wird durch textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO so gesteuert, dass die besondere städtebauliche Bedeutung des Areals als Teil des westlichen Stadteingangs Heidelberg angemessen berücksichtigt wird und bauliche Sondermerkmale der corporate identity des ansiedelnden Unternehmens dieser übergeordneten stadtgestalterischen Aufgabe mit dienen.

Von der B 37 aus gesehen werden die Baulichkeiten unter einem begrünten Dachteppich in das umgebende Landschaftsbild integriert sein, vom Wieblinger Weg aus gesehen wird eine Heidelberg spezifische hochwertige Gebäudearchitektur den „Baumarkt als Stadteingang“ exemplarisch definieren.

Eine starke randständige Eingrünung mit hochstämmigen einheimischen Laubbäumen und eine dichte Überstellung des Parkplatzes durch mittelkronige Platanen werden diese Schnittstelle von freier Landschaft und Stadteingang charakterisieren.

5.2 Verkehr

5.2.1 Anbindung an das Fernstraßennetz

Das Plangebiet liegt im Westen Heidelbergs im Übergang der A 656 in die B 37.

Dieser Übergang erfolgt im Geltungsbereich an der bestehenden Anschlussstelle des Wieblinger Wegs an den überörtlichen Straßenzug.

Zur Klärung der Leistungsfähigkeit dieses bestehenden Anschlusses für den Fall einer Bau- und Gartenmarkt-Ansiedlung am Wieblinger Weg wurde im März 2010 die

IGV-Ingenieurgesellschaft Verkehr, Stuttgart mit einem umfassenden Verkehrsgutachten von der Stadt Heidelberg beauftragt.

Darin wurden zugleich begleitende Fragestellungen der Verkehrslenkung und der Belastung des Wieblinger Wegs als möglichem Schleichverkehrsweg geklärt.

Das Verkehrsgutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis :

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den geplanten Baumarkt der Hornbach Bau- und Gartenmarkt AG beträgt ca. 1.600 Kfz-Fahrten je Tag und Richtung bzw. 240 Kfz je Spitzenstunde und Richtung. Für die Ermittlung der Leistungsfähigkeit des Hauptstraßennetzes wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen mit dem Grundverkehr, der im Rahmen von Verkehrszählungen an einem Samstag und einem Normalwerktag ermittelt wurde, überlagert.

Die Prüfung der Verkehrsqualitäten zur jeweiligen Spitzenstunde hat gezeigt, dass an Samstagen alle umliegenden Knotenpunkte den zusätzlichen Verkehr aufnehmen können. An Werktagen kommt es allerdings am Knotenpunkt Wieblinger Weg / Rampe B 37 zu einer Überlastung. Deshalb wurden Ausbaumaßnahmen für den Knotenpunkt Wieblinger Weg / Zufahrt B 37 ausgearbeitet, um Überlastungen zu vermeiden und auch künftig eine rasches Abfließen des Verkehrs aus dem Baumarkt auf die B 37 zu ermöglichen

Um den Verkehrsablauf gewährleisten zu können, sind größere Umbaumaßnahmen einschließlich Ergänzung von Abbiegespuren durchzuführen. Dabei ist entweder die Einrichtung einer Lichtsignalanlage oder der Ausbau des Knotens zu einem Kreisverkehrsplatz möglich.

Mit diesen Lösungen wird die Leistungsfähigkeit des Kraftfahrzeugverkehrs sichergestellt und eine verkehrssichere Führung des Fußgänger- und Radverkehrs erreicht.

Aufgrund der Anzahl von Auswahlmöglichkeiten und der hohen Bedienungshäufigkeit der vorhandenen öffentlichen Nahverkehrsmittel, ist kein Handlungsbedarf für den ÖPNV notwendig.

Um zusätzlichen Schleichverkehr im Wohngebiet Ochsenkopf zu verhindern, wird die Ausfahrt aus dem Baumarkt in Richtung Innenstadt über den Wieblinger Weg baulich unterbunden.

(Stuttgart , 22.04.2010 IGV / Dipl.-Ing. P.Sautter)

Basierend auf diesem Gutachten sind nachfolgend in einer Vorplanungsstudie der IGV die Lösungsansätze „Lichtsignalanlage“ und „Kreisverkehr“ vergleichend gegenüber gestellt worden. Bei annähernd gleicher Leistungsfähigkeit haben sich Stadtverwaltung und Polizeibehörde für die Realisierung eines Kreisverkehrs ausgesprochen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde gegenüber dem Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung so erweitert, dass die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Kreisverkehrs geschaffen werden können.

5.2.2 Äußere / Innere Erschließung

Die mittel- bis langfristig notwendige Erschließung der Bahnstadt ist vorgeklärt und wird im Plangebiet berücksichtigt.

Als Erschließungs-Alternativen stehen derzeit zur Auswahl:

- A der sogenannte „Rittel-Anschluss“ am westlichen Rand des Plangebietes.
Dies sieht einen leistungsfähigen, zukunftsicheren Ausbau des bestehenden Anschlusses des Wieblinger Wegs an die A 656 / B 37 vor,
- B die im Flächennutzungsplan als Vorsorgetrasse dargestellte - bisher sogenannte „OEG-Parallele“ .
Diese verläuft am östlichen Rand des Geltungsbereich im Abstand von 20 m parallel zur bestehenden Eisenbahntrasse (Nahverkehrsbahn der Oberrheinischen Eisenbahn Gesellschaft „OEG-AG“ inzwischen MVV Verkehr GmbH) von der B37 zum Wieblinger Weg.

Die Frage, welche der beiden Erschließungsalternativen realisiert werden soll, war in der Vorplanungsphase für das Flächenmanagement und die interne Erschließung im Geltungsbereich von erheblicher Bedeutung. Im weiteren Verlauf der Gebäude- und Erschließungsplanung ist eine städtebauliche und erschließungstechnische Zuordnung zum Wieblinger Weg gefunden worden, die von der Alternativenfindung in der äußeren Erschließung unabhängig ist.

Die **innere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über den Wieblinger Weg. Dessen Leistungsfähigkeit ist im Prinzip ausreichend – nur die Einmündung der Auf-/Abfahrrampe der B37 / A656 in den Wieblinger Weg bedarf eines verkehrsgerechten Ausbaus. Dies kann gemäß Gutachten der IGv entweder besonders leistungsfähig durch einen Kreisverkehrsplatz mit Bypass rechtsausbiegend in den Wieblinger Weg erfolgen oder durch den Bau einer Lichtsignalanlage (s. Ziff. 5.2.1).

5.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV

In 400 m (S-Bahnhof Pfaffengrund / Wieblingen) und ca. 500 m (Straßenbahnhaltestelle Ochsenkopf) Entfernung des Geltungsbereiches befinden sich 3 Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs. Somit wären mit 8-10 Minuten Fußweg Anschlüsse an die S-Bahn und Regionalbahn (S-Bahnhof Pfaffengrund / Wieblingen, werktags ca. 15-Min-Takt), an die Straßenbahnlinie 5 (Straßenbahnhaltestelle Ochsenkopf, werktags im 10-Min-Takt) und an den Busverkehr (Bushaltestelle am S-Bahnhof Pfaffengrund / Wieblingen, werktags im 20-Min-Takt) gegeben.

5.3 Nutzung und Struktur

Die bisher im Geltungsbereich ansässigen Betriebe (Fertigungsbetrieb der Metallverarbeitung und Autohaus) werden umgesiedelt.

Gemäß der Darstellung im Regionalplan wird der Standort für die Umsiedlung eines ortsansässigen Bau- und Gartenmarktes mit drive in – Baustoffhandel als

„Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel Zweckbestimmung : Bau- und Gartenmarkt mit drive in – Baustoffhandel ausgewiesen.

Die zulässige **Gesamt-Verkaufsfläche von 13.000 m²** teilt sich nach bisherigem Planungsstand wie folgt nach Nutzungssparten auf :

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| - Baumarkt | 5.450 m² |
| - Gartenmarkt gesamt | 2.800 m² |

davon

Gartenmarkt eingehaust beheizt 1.100 m²

Gartenmarkt kalt Gewächshaus 550 m²

Gartenmarkt Freigelände 1.150 m²

- **Baustoffhandel drive in – Bereich** **2.750 m²**
- **Verkaufsfläche im Freien für Saison-Verkaufsmärkte** **2.000 m²**

zulässig sind desweiteren Flächen für :

- Anlieferung
- 380 bis 400 Stellplätze, Einkaufswagen-Abstellports und werbliche Anlagen.

5.4 Grün

Die baulichen Anlagen und versiegelten Freiflächen werden allseits von Grünstreifen mit Gehölzbesatz eingefasst . Die Stellplätze werden mit je einem hochstämmigem Baum je sechs angefangene Stellplätze begrünt . Die Dachflächen der baulichen Anlagen werden zu 75% ihrer Fläche begrünt werden und auf diese Weise die nördlich der B 37 prägenden Landschaftsformen in den Bereich des Wieblinger Wegs südlich der B 37 fortführen.

6 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange

6.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Immissionen

Als Status der zulässigen Emmissionen innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht nur die derzeitig gegebene tatsächliche Nutzung, sondern vor allem die rechtlich bestehende Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) zu bedenken.

Zur Klärung der Emissionen von der nun geplanten Nutzung , insbesondere von der dem östlich benachbarten Wohngebiet zugewandten LKW-Anlieferung, ist ein Schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

6.2 Gestaltung des Ortsbildes

Das Ortsbild am Stadteingang Heidelbergs wird durch die Balance zwischen landschaftlicher Einbindung zur B 37 hin und Dominanz der Kubatur des Baumarktes zum Wieblinger Weg hin positiv verändert und die heutige Uneindeutigkeit und gestalterische Beliebigkeit der städtebaulichen Situation überwunden.

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

Die Belange der Wirtschaft werden durch die Umsiedlung des Baumarktes von der Eppelsheimer Straße an den Wieblinger Weg im Grundsatz nicht berührt. Die Zunahme der Verkaufsflächen liegt im Rahmen des Ausgleichs der im Raum Heidelberg bisher bestehenden Unterversorgung (vergl. Ziff. 4.6 und Gutachten der GMA Ludwigsburg 2009). Den Belangen der mittelständischen , innerörtlichen Versorgungsstruktur wird durch Beschränkung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente auf maximal 800 m² genügt. Die Versorgungssituation im Stadtteil Wieblingen wird durch die Umsiedlung an den neuen Standort insgesamt verbessert.

6.4 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Der Geltungsbereich ist hinsichtlich überörtlichem und innerörtlichem Individualverkehr besonders gut angebunden und aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den regionalen, sowie den vorhandenen und geplanten innerörtlichen Individualverkehrswegen besonders geeignet. Ebenso ist die Anbindung an die Haltestellen des ÖPNV besonders günstig und damit eine gute Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen gegeben.

Bestehende Probleme der Nutzung des östlichen Wieblinger Wegs durch das Wohngebiet Ochsenkopf zu anderen Gemeinbedarfs- und gewerblichen Einrichtungen können durch diese teilgebietsweise Änderung des Bebauungsplans Rittel nicht gelöst werden. Für die geplante Nutzungsänderung im Geltungsbereich werden erhebliche bauliche Maßnahmen zur Ertüchtigung des Kreuzungsbereichs Wieblinger Weg mit der Auffahr-rampe zur B 37 erfolgen. Die auf Zu- und Abfahrt von der dem Wohngebiet abgewand-ten Westseite beschränkte Erschließung des Baumarktes wird daher zu keiner Ver-schlechterung des bestehenden Zustandes führen.

6.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Strom, Wasser und Fernmeldeeinrichtungen ist grundsätzlich möglich und kann durch Anschluss an die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen sichergestellt werden. Die SWH, Stadtwerke Heidelberg AG bestätigen dies in der Stellungnahme vom 02.07.2010

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Ortsnetz. Die Versorgung des Plan-gbietes mit Trink- und Löschwasser gilt zum jetzigen Stand der Planung als gesichert.

Bodenversiegelung

Die Bebauungsplan-Änderung erhöht zwar die zulässige GRZ um 0.1 ; begrenzt aber die zulässige Versiegelung durch Vorschriften zur wasserdurchlässigen Befestigung von Teil-flächen der Erschließung und Stellplätze. Durch die großflächige Begrünung der Dachflä-chen wird der Eingriff ebenfalls kompensiert.

Entwässerungskonzept

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers aus dem Gebiet erfolgt bislang im Misch-system mit Anschluss an den städtischen Sammler und Weiterleitung zur Gemeinschaftskläranlage.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt derzeit innerhalb des Was-serschutzgebietes III B (zukünftig Wasserschutzgebiet Zone III).

Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt kein Überschwemmungs-gebiet.

Oberflächengewässer

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt kein Oberflächengewässer.

Geotechnik

Laut Landesamt für Geologie , Rohstoffe und Bergbau am RP Freiburg bilden im Plange-biet junge Talablagerungen , örtlich auch Auffüllungen , den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw.

Tragfähigkeit sein. Zum Grundwasserflurbestand liegen keine konkreten Daten vor. Hinsichtlich Bodenkunde, mineralischer Rohstoffe, Bergbau und Geotopschutz werden von der Fachbehörde keine Hinweise, Anregungen, Bedenken oder Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplans.

6.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange).

Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte (v.a. Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches), die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

7 Begründung der Festsetzungen und Planinhalte des Bebauungsplans

7.1 Festsetzungen für den Bebauungsplan

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SO)

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes (SO) ist

„Bau-, und Gartenfachmarkt“.

Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 13.000 m².

Das vorgesehene Kernsortiment umfasst folgende Bereiche:

Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, Plastikbehälter ; Bau- und Brennstoffe, Anstrichmittel ; Bau- und Heimwerkerbedarf, Schaumstoffe, Fertigparkett ; Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche, Wand- und Bodenfliesen ; elektrische Haushaltsgeräte, elektrotechnische Erzeugnisse ; Auto- und Zweiradzubehör ; Arbeitsschutzartikel und Arbeitskleidung ; Beleuchtungsartikel und Zubehör ; zoologischer Bedarf, Aquaristik ; Blumen, Pflanzen, Sämereien, Düngemittel, Blumenerde, Pflanzenbedarf, Pflanzengefäße ; Gartenausstattungsartikel aller Art , Campingartikel, Gartenhäuser ; Einrichtungsgegenstände, Bilderahmen, Bad- und Küchenausstattung.

In dem Bau- und Gartenmarkt sind innenstadtrelevante Sortimente des Einzelhandels bis zu einem Anteil von 10% der Gesamtverkaufsfläche , höchstens aber 800 m² VK zulässig.

Zur Begriffserläuterung führt das Gutachten der GMA – Gesellschaft für Marketing und Absatz , Ludwigsburg für Heidelberg aus dem Jahre 2006 aus :

„Zentrenrelevante Sortimente sind Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, sobald diese in nicht integrierten Lagen angeboten werden. In zentralen Altstadt- /Stadtteillagen sind gemäß den Vorgaben des Einzelhandelserlass Baden-Württemberg i.d.R. Einzelhandelsnutzungen erwünscht, die Kundenfrequenz erzeugen, Kopplungskäufe anregen, integrierbar sind (Flächenanspruch, Stadtbildwirkung), hohe Einzelhandelszentralität erzeugen und handlich sind (d.h. für Taschenkäufer geeignet, keine schweren bzw. sperrigen Waren und die besonderen Anforderungen hinsichtlich des An- und Abtransportes unterliegen)“

Als Innenstadtrelevante bzw. zentrenrelevante Sortimente sind gem. GMA-Gliederungsvorschlag für Heidelberg nach zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten für dieses Vorhaben relevant :

- Arbeitsschutzartikel und Arbeitskleidung
- Zeitschriften, Bücher (ohnein nur soweit sie kernsortimentsbezogen sind)
- Bastelartikel
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel

Begründung:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mehr als nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) nur in für sie festgesetzten Sondergebieten (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zulässig.

Der Schwellenwert, ab dem Auswirkungen in der Regel anzunehmen sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche.

Die angestrebten Verkaufsflächen begründen die Ausweisung eines Sondergebietes. Sonstige Sondergebiete unterscheiden sich von den Baugebieten nach § 2 - 10 BauNVO dadurch, dass die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen ist. Nur diese sind zulässig

Desweiteren ist eine Gaststättennutzung im Zusammenhang mit der Hauptnutzung als Bau- und Gartenmarkt zulässig.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt: Die Grundflächenzahl, die Grundfläche sowie die zulässige Höhe der baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl / Grundfläche

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

Die Festsetzung der Grundflächenzahl für die Sondergebiete großflächige Groß- bzw. Einzelhandelsbetriebe orientiert sich an einem effizienten und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Da die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche für einen modernen Bau- und Gartenmarkt relativ knapp ist, wird eine relativ hohe Versiegelung von bis zu 90% der Grundstücksfläche (GRZ 0.9) zugelassen. Dem ist zur Wahrung eines städtebaulich verträglichen Maßes der Ausdehnung der Hochbauten bzw. deren städtebaulich gewünschten Konzentration auf eine kompakte, stadteingangsbildende Baumasse eine maximale Größe der Grundfläche der Hochbauten von 15.000 m² zur Seite gestellt.

7.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das Sondergebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt. Sie entspricht der offenen Bauweise. Jedoch wird gem. § 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22(4) BauNVO festgesetzt, dass die max. Länge der Gebäude 50 m überschreiten kann.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Die Ausweisung einer temporären Verkaufsfläche für saisonale Märkte im Freien oder innerhalb temporärer Bauten (Weihnachtsverkauf, Ostermarkt, Frühjahrsblumenangebot u.ä.) wird durch Sonderplanzeichen (hellblau gefärbte Baugrenze) festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden nur die in den textlichen Festsetzungen einzeln benannte Nebenanlagen zugelassen und jede Ausstellung oder Verkauf von Waren ausgeschlossen, damit das städtebauliche Erscheinungsbild am Stadteingang

positiv gestaltet ist.

7.1.4 Flächen für Stellplätze , Erschließung , Anlieferung

Innerhalb des Geltungsbereich ist die Anlage von bis zu 400 Stellplätzen zulässig, um die branchenspezifischen Anforderungen an eine ausreichende Zahl von Kundenstellplätzen zu gewährleisten und damit den Zweck der Gebietsart zu stützen .

7.1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Für die Dachflächen werden ökologisch nicht unbedenkliche Dachdeckungsmaterialien ausgeschlossen. Zur Verbesserung von Wasserhaushaltung, Mikroklima und um die angestrebten stadtgestalterischen Ziele des Bebauungsplans zu erreichen , sind 75% der Dachfläche als durchgängiges Gründach zu begrünen. Dies wird nur durch Oberlichter zur Innenbelichtung der Verkaufsräume gegliedert und durch die Fläche eines Eingangsportals zum Parkplatz und Wieblinger Weg hin baulich ausgeformt.

Ebenso zur Verbesserung des Wasserhaushalts sind Maßnahmen zur Versickerung unverschmutzter Oberflächenwässer und zur Ableitung verschmutzter Wässer durch die Kanalisation getroffen.

7.1.6 Bindung für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Für die Verbesserung des örtlichen Kleinklimas. die städtebauliche Aufwertung des Orts- eingangs Heidelbergs vom Wieblinger Weg her und den Ausgleich der durch die Planung bewirkten Eingriffe, sind die Stellplatzflächen des Bau- und Gartenmarktes mit Platanen zu übergrünen und entlang des Wieblinger Wegs und der Ostseite des Plangebiets rand- ständige Baumreihen mittelkroniger Hochstämme anzupflanzen. An der Nord- und Ostsei- te des Gebäudes sind zur Integration in den Landschaftsraum und zur Verbesserung des Kleinklimas die Fassaden zu begrünen.

7.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind bei der geplanten Art der Nutzung keine Festsetzungen hinsichtlich Schutz vor Umwelteinwirkungen oder Vermeidung von Immissionen notwendig.

8 Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO werden im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans Gestaltungsvorschriften als selbstständige Satzung der Stadt Heidelberg beschlossen. Gegenstand sind Vorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Größe und Art werblicher Anlagen und Einfriedigungen sowie zur Begrünung. Diese Vorschriften sollen die Umsetzung der städtebaulichen ,ökologischen und stadtgestalterischen Ziele der Bebauungsplanänderung am Orts- eingang Heidelbergs unterstützen.

Da die corporate identity des Vorhabenträgers ohnehin deutliche farbige Akzente beinhaltet, werden Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen ausgeschlossen sowie Größe und Lichtführung der Werbeanlagen begrenzt . Das Eingangsportal ist in nicht eingefärbtem Sichtbeton herzustellen. Art und Höhe der Einfriedigungen werden ebenso geregelt, wie die Einsehbarkeit von Wertstoff- und Entsorgungsbehältern, ebenfalls damit das städ- tebauliche Erscheinungsbild am Stadteingang positiv gestaltet ist.

9 Hinweise

Der Geltungsbereich liegt in Wasserschutzzone III ; die entsprechenden Einschränkungen sind zu beachten. Insbesondere sind LKW-Zufahrten, Rampen und Flächen auf denen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden, an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Der Geltungsbereich liegt im Erwartungshorizont jungsteinzeitlicher Siedlungsfunde. Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 25 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Referat 25 abgestimmt wird.

Mit Baumstandorten entlang des Wieblinger Wegs ist zu den bestehenden 20 – bzw. 1-KV bzw. und Straßenbeleuchtungs-Leitungen der Stadtwerke Heidelberg ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten oder Wurzelschutzfolie einzubauen. Ebenso entlang der best. Gas-Hochdruckleitung entlang der MVV (OEG) –Trasse.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom auf der Nordseite des Wieblinger Wegs in der Verkehrsfläche, die gemäß Kabelschutzanweisung im Bau geschehen zu sichern sind.

Von der B 37 und ihrer Auffahrrampe ab dem Wieblinger Weg sind mit baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Werbeanlagen 20,0 m Abstand gem. Bundesfernstraßengesetz einzuhalten. Dieser kann aufgrund Ausnahmegenehmigung des RP Karlsruhe Ref. 44/45 im Bereich der nördlichen Baugrenze für die Errichtung eines aus dem Böschungsfuß der B 37 anlaufenden Gründaches überbaut werden. Die Ausnahmegenehmigung ist stets widerruflich erteilt.

Auflagen zum Artenschutz von im Geltungsbereich vorkommenden geschützten Arten werden in gesondertem Artenschutzrechtlichen Verfahren ergehen und im städtebaulichen Vertrag geregelt.

10 Verfahren und Abwägung

10.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 17.11.2009 die Aufstellung der 1.Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

10.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 26. Juli 2010 im Alten Rathaus Wieblingen durchgeführt. Anwesend waren ca. 30 Bürgerinnen und Bürger, die einführend über die Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung informiert wurden.

Nachfolgend wurden die Bedenken und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger namentlich aufgenommen und weitere Fragen zur Planung beantwortet.

Die vorgetragenen Beiträge der Bürgerinnen und Bürger signalisierten hinsichtlich des Umwidmung zum geplanten Nutzungszweck der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels-betriebs „Bau- und Gartenmarkt mit drive in – Baustoffhandel sowie zu Art und Maß der Nutzung allgemeine Zustimmung.

Sämtliche namentlich vorgebrachten Bedenken und Anregungen bezogen sich auf das Thema Fahrverkehrserschließung und Verkehrslärmimmissionen.

Befürchtet wird

- eine Nutzung des Wieblinger Wegs als Schleichweg ausfahrend aus dem Baumarkt in östlicher Richtung stadteinwärts durch das angrenzende Wohngebiet.. Die Befürchtungen

werden begründet mit dem bereits jetzt vor allem morgens regelmäßig entstehenden Rückstau im Wieblinger Weg vor der Einmündung der Abfahrtrampe der B 37. Dies her-rührend aus der abknickenden Vorfahrt für den abfahrenden Verkehr von der Rampe. Zu-dem führe die schlechte Durchlässigkeit des östlichen Wieblinger Wegs, der wegen par-kender Fahrzeuge praktisch nur einen nutzbaren Fahrstreifen aufweise, zusätzliche Stau-problematik. Dieses Problem würde durch den zusätzlichen Verkehr des Bau- und Gar-tenmarktes noch verschärft. Weder eine Lichtsignalanlage noch ein Kreisverkehr werde das Problem lösen ; daher sei ein erheblicher Schleichverkehr durch die seit Jahren auf-grund anderer Ansiedlungen übermäßig belastete Siedlung Ochsenkopf / Wieblinger Weg vorprammiert

- eine Verlärmung der Wohnhausspange Kinzigweg 2 – 10 wenn an der Ostseite des Geltungsbereichs die LKW-Anlieferung des Baumarktes geführt würde.

Gefordert wurden daher :

- eine Sperrung des Wieblinger Wegs auf Höhe der OEG/MVV-Trasse mit Bau einer Wendeplatte. Dies obligatorisch in Verbindung mit einem Neuanschluss des Wohngebiets Ochsenkopf in Verlängerung der Ludwig- Guttman- Straße nach Westen zu den beste-henden Hapterschließungsstraßen.
- Ein entsprechender Gemeinderatsbeschluss aus dem Jahre 2002 sei jetzt umzuset-zen.
- eine planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes darf nicht vor der vorgenannten Lösung der Verkehrsbelastungen im Ochsenkopfge-biet erfolgen.
- Eine Entscheidung über die Anbindung der Bahnstadt über die geplante sog. OEG-Parallele, da diese Zu- und Abfahrt vom Bau- und Gartenmarkt so regeln könne, dass das Gebiet Ochsenkopf nicht belastet werde.
- Ein Schalltechnisches Gutachten zum Nachweis, dass die Gebäudespange Kinzigweg 2 – 10 von der Anlieferung des Bau- und Gartenmarktes nicht über die zulässigen Schallimmissionswerte hinaus belastet werde.

Die vorgenannten Punkte wurden anschließend in mehreren Stellungnahmen von Bürger-rinnen und Bürgern nochmals schriftlich vorgebracht.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Anbindung des Wieblinger Wegs an die Auffahrtrampe zur B 37 wird den Bau eines Kreisverkehrs – einschließlich Bypass zur Aufnahme des Verkehrs von der B 37 her- einer leistungsfähigen Lösung zugeführt, sodass dann eine Nutzung des östlichen Wieblin-ger Wegs als Schleichweg nicht attraktiv ist. Durch zusätzliche bauliche Maßnahmen an der Ausfahrt aus dem Bau- und Gartenmarkt wird die Ausfahrt linksabbiegend in Rich-tung Wohngebiet wirksam unterbunden werden..

Weder können für die geforderte Verlängerung der Ludwig-Guttman-Straße derzeit die erheblichen finanziellen Mittel im Haushalt der Stadt Heidelberg bereitgestellt werden, noch kann die übergeordnete Entscheidung über Art und Lage der Verbindung Bahnstadt-B37 / A656 im Zuge dieser Bebauungsplan gefällt werden.

10.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Vom 21.05. bis 04.06. 2010 wurde die frühzeitige Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Dabei haben im Einzelnen wie folgt Stellung genommen :

Polizeidirektion Heidelberg . Übereinstimmung mit dem Verkehrsgutachten der IGV hinsicht-lich der Rückstauproblematik auf die Rampe der B37/A656. Zustimmung zur Ansiedlung des Fachmarktes unter der Voraussetzung, dass der Knoten Wieblinger Weg / Rampe B 37 fachge-recht ausgebaut wird; Kreisverkehrsplatz bietet sich dazu an.

Regierungspräsidium Karlsruhe Abtl. 2, Ref.21 : Aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde werden keine Anregungen vorgetragen ; raumordnerische Belange stehen der Prüfung nicht entgegen.

Regierungspräsidium Karlsruhe Abtl. 2 Ref. 26 Denkmalpflege : Im Plangebiet keine archäologischen Funde bekannt. In ca. 500 m Entfernung jedoch jungsteinzeitliche Siedlungsreste , deren Eingrenzung nicht bekannt ist. Daher Hinweis auf Meldepflicht bei Grabungen nötig.

Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Regierungspräsidium Karlsruhe Abtl. 4, Strassenwesen und Verkehr : Aus straßenrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Gefordert wird als Hinweis an die textlichen Festsetzungen anzufügen, dass innerhalb des 20 m Anbauverbotsstreifens entlang der B 37 keinerlei bauliche Anlagen und Nebenanlagen und Webeanlagen zulässig sind – dies mit Ausnahme des in Ziffer 9 begründeten Gründaches im Böschungsbereich der B 37.

Der Hinweis ist in die Textlichen Festsetzungen eingefügt.

Regierungspräsidium Stuttgart , Kampfmittel-Beseitigungsdienst Ba-Wü : Die Durchführung einer Luftbilddauswertung wird empfohlen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Investor wird empfohlen, eine entsprechende Durchführung der Luftbilddauswertung zu beauftragen.

RP Freiburg , Landesamt für Geologie, Rohstoffe , Bergbau : im Plangebiet junge Talabtragungen und Auffüllungen als Baugrund; Grundwasserstand unbekannt; private Ingenieurtechnische Beratung zu Baugrund und Gründung wird empfohlen.

Zu Bodenkunde und Mineralischen Rohstoffen keine Hinweise., Bedenken und Anregungen.

Grundwasser : Lage in Wasserschutzgebiet .

Bergbau : keine Einwendungen, Belange des Geotopschutz sind nicht betroffen.

Verband Region Rhein-Neckar: Der Standort ist in einem Ergänzungsstandort gemäß Teilregionalplan , Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel des Regionalplans für die Region Neckar-Odenwald gelegen ; es bestehen keine Einwendungen.

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim : Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist erforderlich.

IHK Rhein-Neckar : keine Bedenken zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes.

Gas-Versorgung Süddeutschland , Stuttgart : Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen der GVS

EnBW Regional AG Stuttgart : Im Geltungsbereich befinden sich keine elektrischen Anlagen der EnBW und sind dort auch nicht geplant.

DB Services Immobilien GmbH , Karlsruhe : Keine Bedenken , da keine Belange berührt.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH : Gegen die Bebauungsplan-Änderung bestehen keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom auf der Nordseite des Wieblinger Wegs in der Verkehrsfläche, die gemäß Kabelschutzanweisung im Baugeschehen zu sichern sind.

Eisenbahn-Bundesamt Aussenstelle Karlsruhe/Stuttgart : Keine Bedenken , da keine Belange berührt

Ampriion GmbH , Dortmund : Es werden weder Bestand noch Planung von Anlagen des 220- und 380- kV Hochspannungs-Netzes tangiert. Unterversorger sind direkt zu beteiligen.

VRN GmbH Verkehrsverbund Rhein-Neckar : keine Anmerkungen.

rnv GmbH, Mannheim : Bei durch die Baumarktansiedlung gesteigertem Verkehrsaufkommen ist auf ausreichende Räumstrecke am Bahnübergang Wieblinger Weg zu achten ; andernfalls ist eine BÜSTRA-Anlage (kombinierte Bahnübergangssicherungs- und Straßenverkehrsregelungs-Signalanlage mit einer Einrichtung zur Sicherung des Bahnübergangs und einer mit der Sicherungseinrichtung verbundenen Einrichtung zur Regelung des Straßenverkehrs, sowie mit von der Sicherungs- oder der Regelungseinrichtung angesteuerten Signalgebern zur Erzeugung von Lichtsignalen.) zu errichten; nur Beschilderung ist nicht ausreichend.
Wenn die Haltestelle Ochsenkopf Schwerpunkt der ÖPNV-Anbindung des Baumarktes wird, muss der Bahnübergang technisch gesichert werden.

Das Verkehrsgutachten der IGV kommen in fachlicher Übereinstimmung mit Amt 81 zu der Einschätzung, dass mit einer nennenswerten Steigerung des Verkehrsaufkommens am Bahnübergang (BÜ) nicht zu rechnen ist. Baumärkte haben ein wenig fußgänger- bzw. ÖPNV-geneigtes Verkehrsaufkommen – der überwiegende Teil der Kunden kommt mit dem PKW. Trotz der gegebenen und wünschenswerten ÖPNV-Anbindung wird die Steigerung des Verkehrsaufkommens keinesfalls in der Größenordnung liegen, dass zusätzliche Sicherungseinrichtungen notwendig werden.

Stadt Eppelheim : Keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplans

Stadt Schriesheim : Die Stadt Schriesheim wird durch das Verfahren nicht berührt.

Gemeinde Hirschberg : Keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplans

Gemeinde Nussloch : Bebauungsplanänderung und Änderung des Flächennutzungsplanes werden zugestimmt.

Gemeinde Ilvesheim : Stellungnahme erfolgt erst nach Vorliegen eines vorangekündigten Schreibens des Nachbarschaftsverbandes:

Der Naturschutzbeauftragte : Der bisherige Stand der Untersuchungen lässt einen abschließende Stellungnahme derzeit noch nicht zu.

Ergänzend zu den bisherigen Untersuchungen

Bei den Insekten sollten auch die Tag- und mindestens während eines Lichtfanges die Nachtschmetterlinge erfasst werden ; ebenso die Heuschrecken- und Fledermausfauna.

Abwägung und weiterer Umgang :

Die Untersuchungen wurden entsprechend weitergeführt. Die Erhebung von Nachtschmetterlingen in Übereinstimmung mit der Stellungnahme der UVP Leitstelle aber nicht vorgenommen.

Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie ; UVP Leitstelle : Das Fachamt schließt sich der Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten an mit Ausnahme der Forderung zum Lichtfang von Nachtschmetterlingen aus erhebungssystematischen Gründen.

Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie , UVP Leitstelle : hier **Gemeinsame Stellungnahme der unteren Verwaltungsbehörden am Amt 31 HD : untere Immissions-schutzbehörde, untere Bodenschutzbehörde, untere Wasserschutzbehörde, untere Naturschutzbehörde und Gewerbeaufsicht** .

Gegen die geplante Änderung bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Abschließende Stellungnahme ist erst bei Vorliegen detaillierterer Untersuchungsergebnisse zur Umweltplanung möglich.

Nachdem offensichtlich geschützte Tierarten beheimatet sind , wird auf die Notwendigkeit zur Einholung einer artenschutzrechtlichen Erlaubnis hingewiesen.

Der Geltungsbereich befindet sich bisher im Wasserschutzgebiet III B des Wasserwerks Rauschen. Er wird zukünftig als Wasserschutzgebietszone III ausgewiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH : Versorgung des Gebietes mit Gas und Wasser ist möglich und schon im Planungsstadium abzuklären.

Mit Baumstandorten entlang des Wieblinger Wegs ist zu den bestehenden 20 – bzw. 1-KV bzw. und Straßenbeleuchtungs-Leitungen ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten oder Wurzelschutzfolie einzubauen. Ebenso entlang der best. Gas-Hochdruckleitung entlang der MVV (OEG) –Trasse.

Für das 20 – KV-Kabel auf Flst. 30960/14 ist ein Leitungsrecht festzusetzen; die o.g. Abstandsvorschriften gelten entsprechend.

10.4 Offenlage

11 Durchführung und Kosten

11.1 Grundbesitzverhältnisse

Die als Sondergebiet vorgesehenen Flächen im Geltungsbereich befinden sich in privater Hand mehrerer Eigentümer. Die an der Nutzung des Areals interessierte Baumarkt AG hat Optionen auf den Erwerb dieser Flurstücke.

Die Verkehrsflächen gehören der Bundesrepublik Deutschland (Zufahrtsrampe zur B 37) und der Stadt Heidelberg (Wieblinger Weg). Für den Ausbau eines Kreisverkehrs sind geringe Flächenanteile an den östlich und südlich des Kreisverkehrs angrenzenden Flurstücken notwendig und in Vorbereitung.

11.2 Bodenordnung

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

11.3 Kosten

Aus der Umsetzung der beabsichtigten Planfestsetzungen entstehende Kosten werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger zur Erstellung des Baum- und Gartenmarktes geregelt.

12 Verzeichnis der Gutachten

Zur Änderung des Bebauungsplans wurden folgende Gutachten erstellt:

- Stellungnahme zur Situation des Baumarktsektors in Heidelberg , *GMA Ludwigsburg*, April 2009.
- Verkehrsgutachten Erschließung Hornbach-Baumarkt: *Ingenieurgesellschaft Verkehr IGV Stuttgart* , April 2010
- Gutachten zur Ertüchtigung des sog. Knoten 4 , *IGV Stuttgart* , Sep. 2010
- Lärmgutachten der *acon GmbH, Greifenberg* , Sep. 2010
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der *GefaÖ - Gesellschaft für angewandte Ökologie und Umweltplanung mbH* , *Walldorf* , Sep. 2010
- Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse , *Junker und Kruse, Dortmund* Dezember 2009

13 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

wird im Zuge des weiteren Verfahrens ausgeführt

10.05.10 / 18.05.10 / 12.07. / 13.08. / 24.11. / 13.12.2010 N

Ansicht West







