

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

**Bebauungsplan Rohrbach „Nahversorgungszentrum“ mit örtlichen
Bauvorschriften
Nr. 06.32.16.00**

Begründung
nach § 9 BauGB

Stand: Fassung vom 24.01.2011



**Stadt
Heidelberg**

| Stadtplanungsamt

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	Bodenfunde	24
8.2.4	Neuanlage einer Umsiedlungsfläche für Mauereidechsen und Ödlandschrecken	25
8.3	Örtliche Bauvorschriften	26
9.	Verfahren	26
9.1	Aufstellungsbeschluss	26
9.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	26
9.2.1	Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	26
9.2.2	Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	28
9.3	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	33
9.3.1	Äußerungen der Gremien im Zusammenhang mit dem Gemeinderatsbeschluss zur öffentlichen Auslegung der Planung	33
9.3.2	Äußerungen der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB / Entscheidungen	34
9.3.3	Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB / Entscheidungen	53
9.4	Eingeschränkte Beteiligung nach Abschluss der öffentlichen Auslegung	58
10.	Durchführung und Kosten	58
10.1	Grundbesitzverhältnisse	58
10.2	Bodenordnung	58
10.3	Städtebaulicher Vertrag	58
10.4	Kosten, die von der Stadt zu tragen sind	58
Teil B		
Umweltbericht		60
1.	Bebauungsplan Nahversorgungszentrum	60
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	60
1.2	Darstellung der für den Plan geltenden Ziele des Umweltschutzes sowie die Art, wie diese Ziele und sonstige Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung des Plans berücksichtigt werden	60
1.3	Darstellung der Merkmale der Umwelt und des derzeitigen Umweltzustandes	60
1.4	Beschreibung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt	62
1.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Projektes (Nullvariante)	63
1.6	Darstellung der Maßnahmen, die geplant sind, um erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung des Plans zu verhindern oder zu verringern	63
1.7	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben Aufgetreten sind	65
1.8	Darstellung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	65
1.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	65

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 Neuauflistung des Bebauungsplans erforderlich.

2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

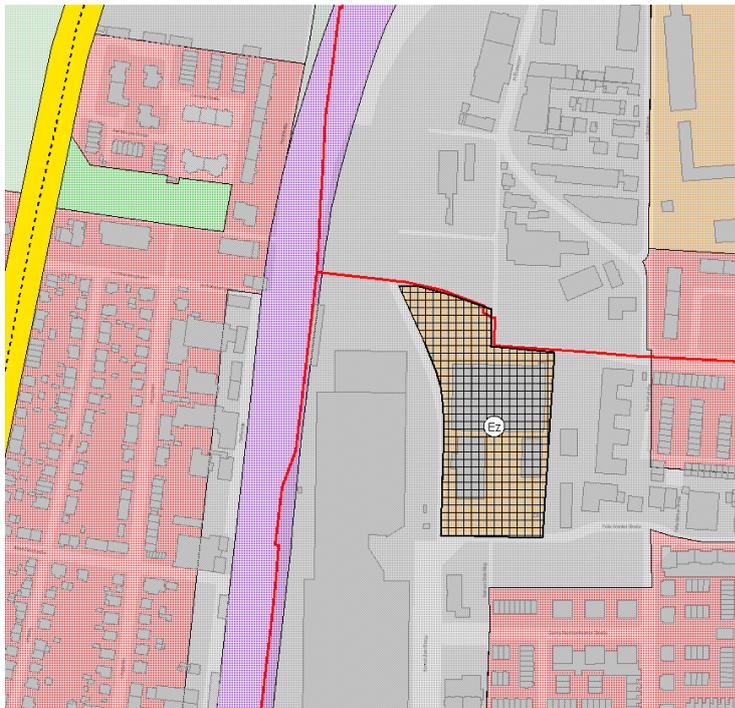
2.1 Regionalplan Unterer Neckar

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 zentrenrelevanten 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

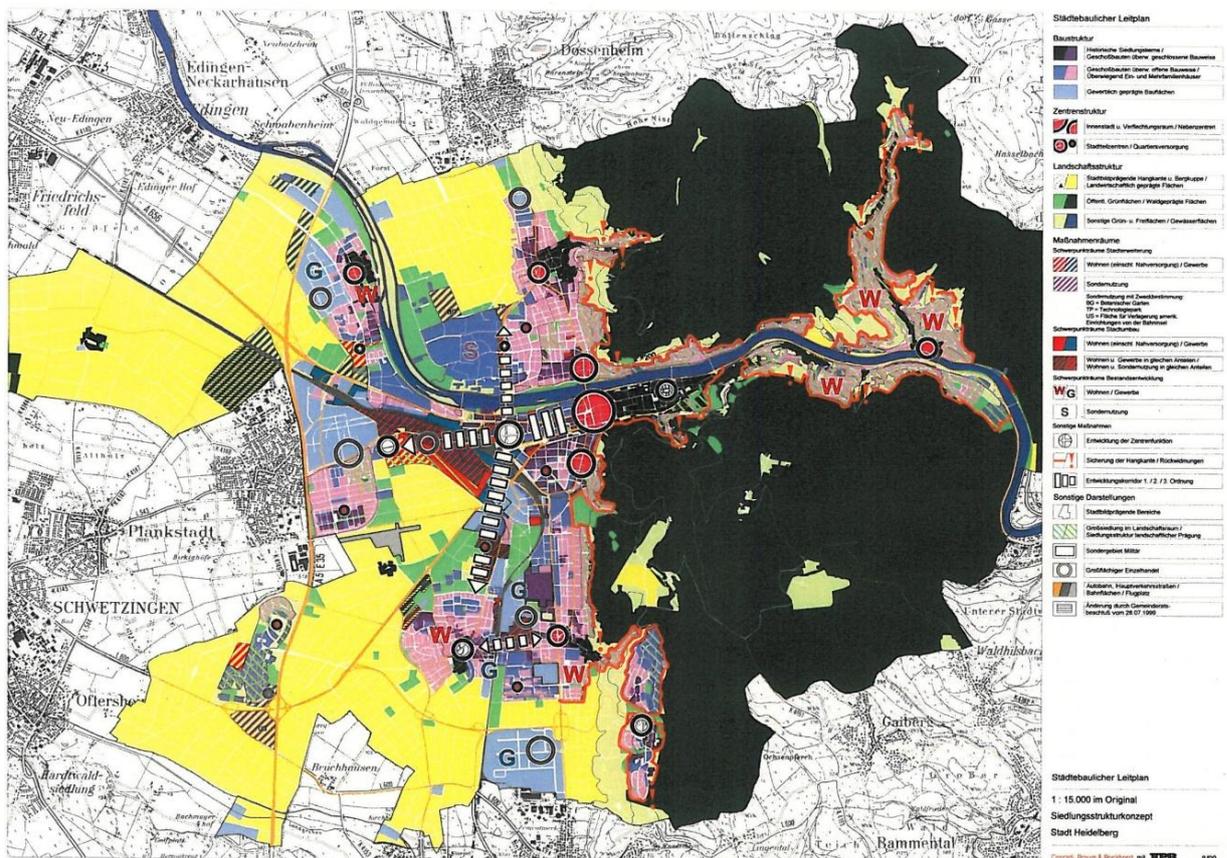
4.1 Siedlungsstrukturkonzept

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 Bauabplanungsplan 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 ist 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 Auswirkungsanalyse 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 Familien-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 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 in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Stellungnahme der CIMA vom Januar 2011 für das Gesamtvorhaben bei 10,6 %. Die Umsatzumverteilung findet insbesondere gegenüber dem Standort Rohrbach-Süd statt. Die Umsatzumverteilung in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gegenüber dem Ortskern Rohrbach wird mit 6,3 % prognostiziert.

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.

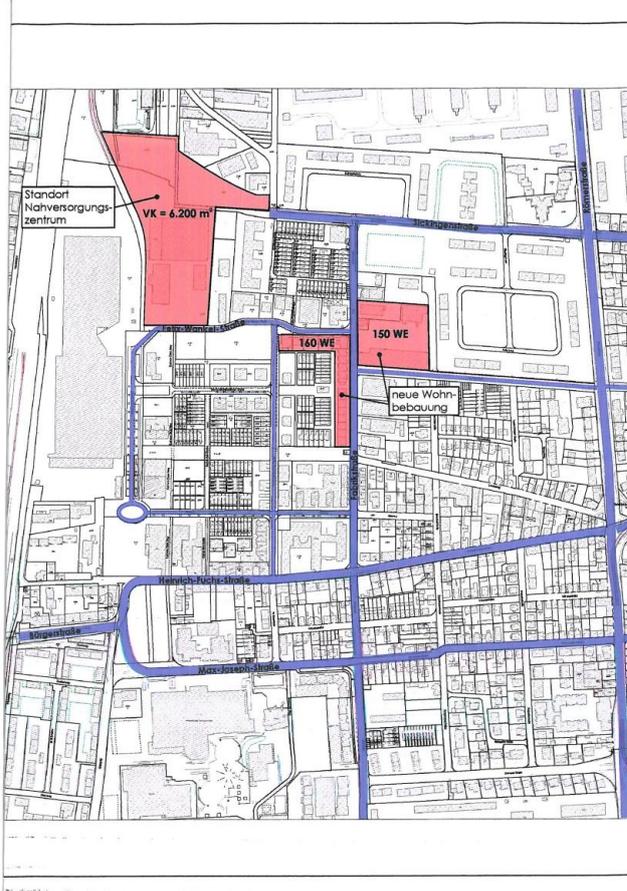
5.2 Verkehr

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.

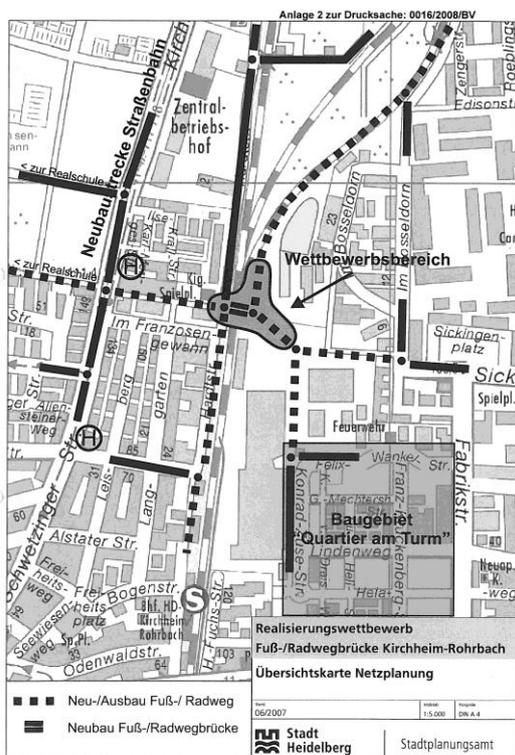
Die Untersuchung zeigt für die untersuchten Knoten und Querschnitte auf, dass die vorgesehenen Nutzungen mit Nahversorgungszentrum und Wohnungsneubau umgesetzt werden können. Die Leistungsfähigkeit der Knoten reicht aus und es ist eine angemessene Verkehrsqualität zu erwarten.

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, 29.07.2009 und 18.11.2010 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. 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 und 22.11.2010 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.

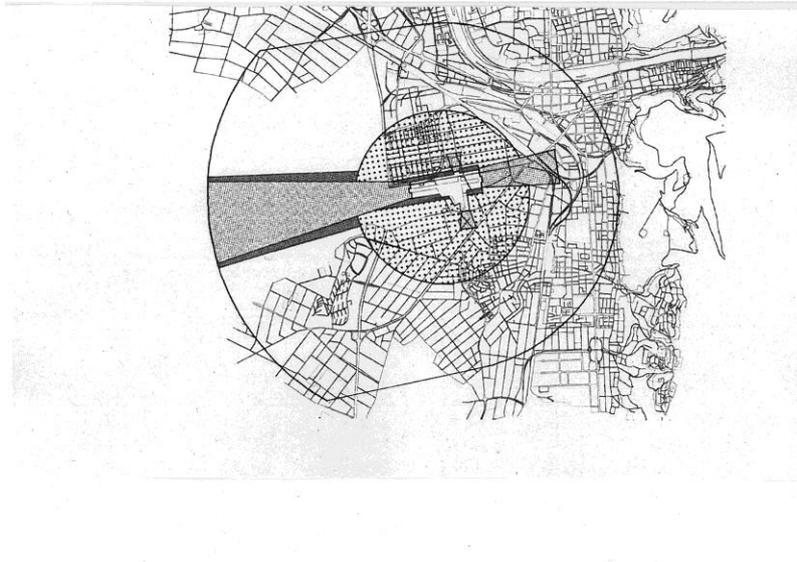
Im Planbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen. Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

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 jedoch planungsrechtlich auszuschließen.

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 Geschossezahlen 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 um 1,00 m 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 2,50 m 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). 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.

Die Versickerung des Niederschlagswassers hat gemäß der Niederschlagswasserverordnung (NWVO) zu erfolgen, 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 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.

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 Bodenfunde

Unmittelbar an das Planungsgebiet anschließend ist seit dem beginnenden 20. Jh. eine große Siedlung aus der Jungsteinzeit bekannt. Es handelt sich um das Quartier Sickingenstraße / Im Bosseldorn.



Die Siedlung wurde an 4 Stellen (siehe Kartierung) angeschnitten. Solche steinzeitlichen Dörfer – mit lockerer Bebauung in Holzständerbauweise mit dem zu bewirtschaftenden Ackerland neben den Häusern – können mehrere Hektar groß sein. Allerdings ist die Erhaltung nur bei ungestörtem Boden gegeben, da die Befunde nur ca. 50 cm unter der Oberfläche liegen.

Da Ausdehnung und Ausrichtung der Siedlung nicht bekannt sind, ist nicht auszuschließen, dass diese sich nach Westen bis in das Plangebiet hinein erstreckt. Besonders in den Grünflächen, die bislang nicht bebaut, bzw. bei Gebäuden, die nicht unterkellert sind, sind möglicherweise Teile dieses archäologischen Denkmals erhalten, die bei Erdarbeiten zerstört werden würden. Daher dürfen alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen nur unter Kontrolle einer Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Das Kurpfälzische Museum ist deshalb mindestens 10 Werktage zuvor schriftlich oder fernschriftlich (FAX: 06221-5849420) vom Beginn des Erdaushubs zu unterrichten. Zuwiderhandlungen gegen diese Auflage stellen gem. § 27 Abs. 1 und 2 einen Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz dar, der mit einer Geldbuße von 50.000 €, in schweren Fällen bis 250.000 € geahndet werden kann.

8.2.4 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 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.

8.3 Örtliche Bauvorschriften

Es besteht die Notwendigkeit in den Bebauungsplan Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBauO BW aufzunehmen, die die Zulässigkeit von Werbeanlagen regeln. Damit soll dem Anspruch des Wohnens in unmittelbarer Nähe von Gewerbebetrieben bzw. einem Einkaufszentrum Rechnung getragen werden. Für das Einkaufszentrum werden die Stellen bzw. Standorte, an denen Werbeanlagen zulässig sind festgesetzt, 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, bewegtem 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

9.1 Aufstellungsbeschluss

Am 03.04.2008 ist der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Rohrbach „Nahversorgungszentrum Sickingenstraße / Felix-Wankel-Straße und Wohnbebauung im Bereich Fabrikstraße / Brechtelstraße“ einstimmig 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 Herstellung des Planvorentwurfs für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Geltungsbereich reduziert 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. Außerdem wurden die Unterlagen vom 16.07.2009 bis 17.08.2009 öffentlich ausgelegt. 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 Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) zu äußern und sie waren ebenfalls zur Teilnahme am Erörterungstermin am 30.07.2009 eingeladen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind 2 Stellungnahmen eingegangen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 22 Stellungnahmen ein. Die in den Stellungnahmen enthaltenen Hinweise wurden bei der Herstellung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.

Die Inhalte der Stellungnahmen sind nachfolgend aufgeführt.

9.2.1 Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Von den zum **Erörterungstermin am 30.07.2009** erschienenen Bürgern wurden folgende Fragen gestellt, 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 Zentrum 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.

Hinweis: Die geäußerten Anregungen wurden teilweise beachtet. 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 Radwegeausbau 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.

Hinweis: Der Anregung wurde teilweise gefolgt. 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 Flur-

stück 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.

Hinweis: Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Gegenüber dem Planvorentwurf wurden 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. 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.

Hinweis: 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.

Hinweis: Der Bebauungsplanentwurf wurde gegenüber dem Vorentwurf insofern verändert, dass die maximal zulässige Verkaufsfläche von 6.300m² auf 6.000m² reduziert wurde.

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.

Hinweis: 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.

Hinweis: 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 benachbarten 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.

Hinweis: Eine Abwägung ist nicht erforderlich. 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.

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

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.

Hinweis: Die vom Eisenbahn-Bundesamts Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart geäußerten Bedenken werden

entkräftet durch die Stellungnahme der Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH.

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.

Hinweis: 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).

Hinweis: 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.

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 Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

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.

Hinweis: Die Waldumwandlungserklärung wird beantragt.

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 Flurstück 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 Leitungssachse sind zu beachten. Dementsprechend sind im Bebauungsplan Leitungsrechte in der Breite 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.

Hinweis: Der Anregung wurde gefolgt. 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.

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.

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.

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.

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.

Hinweis: Die Stellungnahme ist nicht von Belang, 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

Hinweis: Die Stellungnahme ist nicht von Belang, 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.

Hinweis: 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.

Hinweis: 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 Feuerwehzufahrten 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.

Hinweis: 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.

9.3 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde der Plan in seinem Geltungsbereich reduziert und inhaltlich überarbeitet. Der zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in den Plangeltungsbereich einbezogene Teil der Fuß- und Radwegebrücke Rohrbach-Kirchheim und der Teil der nördlich der Straße Im Franzosengewann gelegenen Grundstücke wurde abgetrennt und soll in einem gesonderten Planverfahren weitergeführt werden.

Am 30.09.2010 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans Rohrbach „Nahversorgungszentrum“ mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

9.3.1 Äußerungen der Gremien im Zusammenhang mit dem Gemeinderatsbeschluss zur öffentlichen Auslegung der Planung

Bezirksbeirat Rohrbach und West-/Südstadt 21.07.2010

- gemeinsame Weiterführung der Bebauungspläne hinsichtlich Fußgänger- Radfahrerbrücke
- fehlende Kapazität der F.-Wankel-Str. für den Anlieferverkehr
- Forderung Verlängerung Sickingenstr. bis zum Gelände Firma CNH
- Ausgewiesene Parkflächen scheinen zu knapp

Hinweis:

- Die erforderliche Zahl der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Freiflächenplanung weist die Möglichkeit zur Herstellung von 270 Kundenstellplätzen und darüber hinaus von Beschäftigtenparkplätzen im Andienungsbereich nach. Diese Zahl von Stellplätzen ist ausreichend.
- Durch das Vorhaben wird keine höhere Verkehrsbelastung durch Anlieferfahrzeuge als bisher verursacht. Die Felix-Wankel-Straße verfügt über eine ausreichende Kapazität zur Aufnahme des Anlieferverkehrs.
- Eine Verlängerung der Sickingenstraße bis zum Gelände der Firma CNH Deutschland GmbH ist gegenwärtig nicht erforderlich und auch nicht möglich.

Bauausschuss 14.09.2010

- Verkehrssituation durch die Märkte wird insbesondere durch den Anlieferverkehr als belastend empfunden
- Die Punkte, die die Verlängerung der Sickingenstr. bis zur Firma CNH verhindern, müssen lösbar sein (Hügel abtragen, Leitung verlegen oder überbauen und Obdachlosenheim ins Mörgelgewann)
- Die Brückenplanung soll weiterbetrieben werden, da die Brücke dringend benötigt wird
- Kann durch eine Verringerung der Parkplätze eine Zufahrt des Lieferverkehrs über die Sickingenstr. ermöglicht werden?
- Die zusätzliche Zufahrt zum Kundenparkplatz über die Sickingenstr. verbessert die Situation

Hinweis:

- Straßen und Knotenpunkte können den hinzukommenden Verkehr aufnehmen, der Anlieferverkehr hat sich durch die Schließung eines Getränkegroßhandelsmarktes deutlich verringert und wird nach Befragung der Marktbetreiber auch zukünftig auf diesem Niveau bleiben
- Eine Nutzung des Geländes mit dem bestehenden Baurecht als Industriegebiet könnte zu deutlich mehr Belastung führen.
- Für das Obdachlosenheim wurde kein anderer geeigneter Standort gefunden, die Suche wird fortgesetzt.
- Die Umsetzung der Brückenplanung ist in der Finanzplanung kurzfristig nicht vorgesehen.
- Die Zahl der Parkplätze kann nicht reduziert werden.
- Der Lieferverkehr wird vor Öffnung der Märkte wahrscheinlich eher über die Sickingenstr. und den Parkplatz anfahren.
- Eine Verlängerung der Sickingenstr. zur Firma CNH ist angesichts der zu erwartenden Verkehrsentwicklung nicht erforderlich und damit nicht zu rechtfertigen.

Gemeinderat 30.09.2010

Abgelehnt Antrag SPD / GAL / HD P&E

- Die verlängerte Sickingenstr. soll bis zum Gelände der Firma CNH Deutschland GmbH verlängert werden, um den gesamten Anlieferverkehr über diese Straße abwickeln zu können.

Zurückgezogen Hilfsantrag GAL / HD P&E

- Nach einer Einführungsphase von einem halben Jahr soll eine Verkehrszählung in der F.-Wankel-Str., Fabrik- und Sickingenstr. durchgeführt werden.

Nicht abgestimmt Sachantrag B90 / Die Grünen / generation.hd

- Die Verwaltung soll erneut eine Bürgerversammlung zu Fragen der Verkehrsführung einberufen
- in der F.-Wankel-Str. sind Querungshilfen -z.B. Zebrastreifen- anzubringen, um eine sichere Überquerung für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen
- das Parken in der F.-Wankel-Str. ist zu regeln, um den Straßenraum überschaubar und sicher zu gestalten

Hinweis:

- Der Gemeinderat war einverstanden mit einer Ergänzung des Realisierungsvertrags, wie vom Oberbürgermeister vorgeschlagen: „Die Vertragsgrundstücke werden im Norden durch die Sickingenstr., im Süden durch die F.-Wankel-Str. erschlossen. Der VT wird die innere Erschließung und den Anschluss an die bestehende Sickingenstr. auf eigene Kosten auch für den Lieferverkehr geeignet gemäß Bebauungsplan herstellen.“
- Man kam überein, während der Offenlage eine Informationsveranstaltung durchzuführen, um die Verkehrsströme und die Belastungen für die Anwohner zu erörtern.
- Die Inhalte des Sachantrags von B 90/Die Grünen/generation.hd sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern werden von der Verwaltung im Rahmen der verkehrsrechtlichen Zuständigkeiten bearbeitet und wurden deshalb auch nicht abgestimmt

9.3.2 Äußerungen der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB / Entscheidungen

Schon im Vorfeld der Beschlussfassung über den Planentwurf wurden Anregungen vorgetragen, die in die Abwägung einzustellen sind. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 21.10.2010 bis 22.11.2010. Zusätzlich fand eine Bürgerinformationsveranstaltung am 25.10.2010 statt. Es sind 31 Stellungnahmen eingegangen, eine gleichlautende Stellungnahme wurde von 470 Bürgern unterzeichnet. Eine Meinungsäußerung wurde im Internet verbreitet, da eine gleichlautende Äußerung des Bürgers auch im Bezirksbeirat und in der Bürgerinformationsveranstaltung vorgebracht wurde, wurde diese Äußerung ebenfalls abgewogen. Da sich die angesprochenen Belange in den einzelnen Stellungnahmen der Öffentlichkeit teilweise wiederholen, wurde die Abwägung darüber nach Themen zusammengefasst vorgenommen.

Mail Bürger 1 vom 27.09.2010

- Durch Wegzug REWE Hoffnung auf eine Verkehrsberuhigung in der Fabrikstraße:
- Abweichung von der ursprünglich beabsichtigten Planung wird für alle Quartierbewohner Nachteile haben, die mit dem Fahrrad Richtung Norden wollen, weil die F.-Wankel-Str. überquert werden muss:
- Das Verkehrsaufkommen der F.-Wankel-Str. wird extrem ansteigen (Zulieferverkehr und 100% mehr PKW):
- Nachteile für die Bewohner der Fabrikstr. hauptsächlich zwischen Sickingenstr. und Am Rohrbach, denn alle Fahrzeuge, die durch die F.-Wankel-Str. fahren, fahren auch durch die Fabrikstr..
- Morgendlicher Engpass Am Rohrbach zur Römerstr. wird schlimmer (mehr schwerfällige LKW auf der Strecke).
- Nachteile für das Parkhaus mit Ausfahrt auf die F.-Wankel-Str..
- Lösung über die Sickingenstr. hat in der Tat Nachteile für die dortigen Reihenhausbewohner, aber der geplante Ausbau der Sickingenstr. und dass das keine ruhige Straße wird hätte bekannt sein müssen.

Stellungnahme betrifft die Belange:	Einzelhandel	Verkehrskonzept	Verkehrsgutachten	Verlängerung Sicking.-Str.	Felix-Wank.-Str.	Verkehrssicherheit	Radverkehr	Wohnqualität	Sonstiges
		X		X	X		X	X	X

Bürger 2 „Braucht Rohrbach ein Nahversorgungszentrum“, Die Stadredaktion, veröffentlicht im Internet am 29.09.2010

- Insgesamt soll die Verkaufsfläche mit dem Bau des Nahversorgungszentrums von 4.000m² (ALDI und REWE heute) auf 6.000m² steigen.
- In zwei Sitzungen hat der Rohrbacher Bezirksbeirat über das geplante Zentrum diskutiert und die Planungen schließlich abgelehnt.
- Kritisiert wurden vor allem das fehlende Verkehrskonzept und mögliche Auswirkungen auf die Rohrbacher Geschäftswelt.
- Außerdem kritisierte man, dass im Verfahren der Bau der geplanten Fußgänger- und Radfahrerbrücke Rohrbach-Kirchheim abgetrennt wurde. Man vermutet, dass sich die Stadt aus finanziellen Gründen von der Brücke verabschieden will.
- Der Anlieferverkehr soll wegen eines Obdachlosenheims und wegen Starkstromleitungen, deren Verlegung Geld kostet, über die Felix-Wankel-Straße geführt werden. Die Felix-Wankel-Straße ist aber bereits für den vorhandenen Verkehr sehr schmal und zu unübersichtlich. Die Felix-Wankel-Straße führt zudem mitten durch 2 Wohngebiete. Die Führung des Anlieferverkehrs durch die Felix-Wankel-Straße hätte erhebliche Folgen für Fußgänger (insbesondere Schulkinder), Fahrradfahrer, Autofahrer, Anwohner und Gewerbetreibende.
- Die Stadt argumentiert, dass ein überarbeitetes Verkehrsgutachten belegt, dass gegenüber dem bisherigen Zustand kein großer Verkehrszuwachs beim Anlieferverkehr zum Nahversorgungszentrum zu erwarten sei. Auch der Kundenverkehr sei gut zu verkraften. Das Gutachten belegt dies mit Prognosen für Kreuzungen im Gebiet, allerdings wurde die wichtigste Stelle, die Einmündung Felix-Wankel-Straße/Fabrikstraße im Verkehrsgutachten gar nicht untersucht. Immerhin soll zukünftig eine nahezu dreimal so große Verkaufsfläche in der Felix-Wankel-Straße zur Verfügung stehen. Es wird bezweifelt, dass dies ohne Probleme möglich sei.
- Ein Einzelhandelsgutachten hat nachweisen wollen, dass es durch das neue Zentrum zu keiner nennenswerten Beeinflussung des vorhandenen Gewerbes kommen würde. Der prognostizierte Umsatzumverteilungseffekt lag unter der als Gefährdung angesehenen Grenze von 10%. Die Bezirksbeiräte rechneten in ihrer Sitzung vor, wie das Gutachten durch Ausschluss immer neuer Faktoren, die Belastung für das örtliche Gewerbe Schritt für Schritt immer weiter herunter rechnet. ALDI und REWE haben heute schon eine Umsatzleistung von ca. 15,1 Mio €, der Umsatz im Rohrbacher Ortskern beträgt derzeit ca. 9,5 Mio €. Das neue Zentrum allein soll ca. 27,8 Mio € Umsatz haben, das ist ein Zuwachs von über 80%. Das Gutachten kommt auf weniger als 10% Zuwachs, weil wettbewerbsneutrale Anteile, wie Steigerung der Kaufkraftbindung und Zuflüsse aus anderen Stadtteilen heraus gerechnet werden. Man geht davon aus, dass die Menschen weniger nach Rohrbach-Süd fahren und zudem auch Menschen aus der Südstadt und Kirchheim hier einkaufen. Außerdem werden die nicht nahversorgungsrelevanten Anteile abgezogen. Abgezogen wird der derzeitige Umsatz von REWE und Aldi, deshalb bleibt ein Mehrumsatz des neuen Zentrums von 6,05 Mio €. Das sind aber immer noch mehr als 10% von 25 Mio € derzeitigem Gesamtumsatz in Rohrbach. Aber da in Rohrbach-Süd 61,7 Mio € umgesetzt werden, setzt man den nach allen Kürzungen verbliebenen umverteilungsrelevanten Umsatz in Relation zum Gesamtumsatz Rohrbachs und kommt so auf 8,5% Umverteilungsquote. Ist der Umsatzanteil Non-Food II wirklich irrelevant? Welche Umsatzanteile aus Rohrbach-Süd wurden eigentlich berücksichtigt? Kaufen die Menschen wirklich nach Stadtteilen ein? Der Weg nach Rohrbach-Süd ist vom Rohrbacher Zentrum aus nicht näher, als der nach Kirchheim oder auf den Boxberg. Das Gutachten beweist also nichts. Die Befürchtungen, dass das bestehende Gewerbe durch das neue Zentrum geschädigt werden könnte, sind nicht ausgeräumt.

Stellungnahme betrifft die Belange:	Einzelhandel	Verkehrskonzept	Verkehrsgutachten	Verlängerung Sicking.-Str.	Felix-Wank.-Str.	Verkehrssicherheit	Radverkehr	Wohnqualität	Sonstiges
	X	X	X	X	X	X			X

Bürger 3, Unterschriftensammlung mit 470 Unterschriften am 30.09.2010 eingegangen

- In einer Anhörung im Jahr 2009 wurde den Bürgern eine Planung mit einer Führung des Anlieferverkehrs und zu einem späteren Zeitpunkt auch für die Firma CNH über die breite und gerade verlaufende Sickingenstr. vorgestellt, nun wird eine in der Verkehrsführung veränderte Planung vorgelegt mit einer Führung des Anlieferverkehrs über die F.-Wankel-Straße.
- Die F.-Wankel-Str. ist bereits heute zu schmal, zu unübersichtlich und zum größten Teil mit einseitigem schmalen Bürgersteig, sie führt mitten durch 2 stark besiedelte Wohngebiete.
- Die Führung des Anlieferverkehrs durch die F.-Wankel-Str. hat erhebliche Folgen für Fußgänger, insbesondere Schulkinder, Fahrradfahrer, Autofahrer, Anwohner und Gewerbetreibende, dieser Punkt wurde im Verkehrsgutachten ausgespart.

Gefordert wird eine vorausschauende Planung und kein Anlieferverkehr durch die F.-Wankel-Straße.

Stellungnahme betrifft die Belange:	Einzelhandel	Verkehrskonzept	Verkehrsgutachten	Verlängerung Sicking.-Str.	Felix-Wank.-Str.	Verkehrssicherheit	Radverkehr	Wohnqualität	Sonstiges
		X	X	X	X	X		X	

Von den zur **Bürgerinformationsveranstaltung am 25.10.2010** erschienenen Bürgern wurden folgende Fragen gestellt, bzw. folgende Stellungnahmen abgegeben:

- Forderung nach Wiederherstellung der ursprünglichen Planung (Anlieferung über Sickingenstraße, Einbeziehung der Fuß- und Radwegebrücke, Bau eines 4. Marktes).
- Kritik am Verkehrsgutachten wegen fehlender Verkehrszählung in der Felix-Wankel-Straße.
- Gefordert wird eine sinnvolle Verkehrserschließung, die Felix-Wankel-Straße sei zu eng, befürchtet wird das Wegfallen von Parkmöglichkeiten im vorderen Bereich der Felix-Wankel-Straße.
- Die Firma CNH soll vorausschauend in der Planung berücksichtigt werden.
- An der Sickingenstraße wohnen weniger Bewohner als an der Felix-Wankel-Straße und zusätzlich gebe es einen breiten Fußweg. Was spricht gegen eine Verlängerung der Sickingenstraße.
- Was wird aus dem Gebiet Bosseldorn und den US-Gebäuden.
- Durch das Projekt ist der Einzelhandel Rohrbach-Markt in Gefahr.
- Das Gutachten ist unglaublich, es wird mehr Käufer von außerhalb geben und der Verkehr wird sich verdoppeln. Da mehr Verkaufsfläche entstehen wird, wird damit auch mehr Anlieferverkehr verbunden sein.
- Befürchtungen wegen des nächtlichen Verkehrsaufkommens und die daraus resultierende Lärmbelästigung, LKWs fahren schon jetzt nachts zu den Firmen CNH und ALDI und warten dort bei laufenden Motoren auf das Öffnen der Firmen.
- Welche Planungen gibt es zum Ausbau von Gehwegen und Querungshilfen, wird es zukünftig einen Zebrastreifen oder eine Ampelregelung in der Felix-Wankel-Straße geben.
- Der Gehweg ist zu schmal für Fußgänger, Eltern mit Kinderwagen und die vielen Schulkinder.
- Die Felix-Wankel-Straße ist gefährlich, ein Zebrastreifen ist trotz der Tempo-30-Regelung erforderlich.
- Der Schwerlastverkehr muss aus der Felix-Wankel-Straße herausgenommen werden, gefordert wird eine Sperrung der Felix-Wankel-Straße für den Schwerlastverkehr.
- Sind bei der Planung die Tiefgarenausfahrten auf die Felix-Wankel-Straße berücksichtigt, wurde die Zunahme des Verkehrs durch das Wohngebiet berücksichtigt.
- Eigene Zählungen von 9:00 Uhr bis 17:00 Uhr an einem Werktag ergaben 26 LKWs (Kleintransporter ausgenommen), er hat deshalb erhebliche Zweifel am Verkehrsgutachten, welches nur 15 LKWs pro Tag erfasst hat, auch war das Quartier am Turm zum Zeitpunkt der Verkehrszählungen nicht fertiggestellt.
- Die Felix-Wankel-Straße ist zu schmal, Autos müssen den LKWs auf den Gehweg ausweichen.
- Warum ist eine Weiterführung der Sickingenstraße nördlich um das Gebäude nicht möglich.
- Märkte haben heute schon bis 24:00 Uhr geöffnet, auch der REWE-Markt, der verlagert werden soll, die Verkehrsbelastung wird sich bis in die Nacht hineinziehen.
- Wunsch nach einem Gesamtkonzept für das Radwegenetz.
- Forderung nach Einbahnstraßenregelungen im Quartier am Turm und Unterbinden illegalen Parkens.
- Es wird vorgeschlagen, die Verlängerung der Sickingenstraße mit einer Einbahnregelung um das Obdachlosenheim herumzuführen.

Stellungnahme	Einzelhandel	Verkehr-	Verkehr-	Verlängerung	Felix-Wank.-	Verkehr-	Radverkehr	Wohnqualität	Sonstiges

me betrifft die Belange:		konzept	gutachten	Sicking.-Str.	Str.	sicherheit			
	X	X	X	X	X	X	X	X	

Aktenvermerk über ein **Telefongespräch mit Bürger 4** am 3.11.2010

- Nachfrage, ob beabsichtigt ist, das Parken in der Felix-Wankel-Straße zu verbieten. Im Falle eines Parkverbots wäre das von einschneidender Bedeutung für seine Praxis, die auf öffentliche Parkplätze im Straßenraum angewiesen ist.
- Kann im Falle eines Parkverbots die Einrichtung eines Behindertenparkplatzes beantragt werden?

Stellungnahme betrifft die Belange:	Einzelhandel	Verkehrskonzept	Verkehrsgutachten	Verlängerung Sicking.-Str.	Felix-Wank.-Str.	Verkehrssicherheit	Radverkehr	Wohnqualität	Sonstiges
					X				

Bürger 5, Mail vom 3.11.2010

- Der Bebauungsplan, speziell die Organisation des Anlieferverkehrs wird den speziellen Bedingungen vor Ort nicht gerecht. Weder ist die Felix-Wankel-Straße eine hinreichend dimensionierte und ausgestattete Straße, noch ist die Lösung der Führung des Anlieferverkehrs über den Kundenparkplatz eine sinnvolle, weil extrem gefahrengeeignete Variante. Beide Lösungsansätze gefährden unnötig Menschenleben.
- Die Verlängerung der Sickingenstraße scheint sehr wohl realisierbar, allein es fehlt der politische Wille.

Stellungnahme betrifft die Belange:	Einzelhandel	Verkehrskonzept	Verkehrsgutachten	Verlängerung Sicking.-Str.	Felix-Wank.-Str.	Verkehrssicherheit	Radverkehr	Wohnqualität	Sonstiges
		X		X	X	X			

Bürger 6, Mail vom 4.11.2010

- Aus den Ergebnissen der Umweltuntersuchung ist ersichtlich, dass der Boden, auf dem das Nahversorgungszentrum erstellt werden soll, erheblich mit verschiedenen Schadstoffen belastet ist. Die Gutachter haben aber nicht erklärt, dass dies für einen Lebensmittelbetrieb unbedenklich sei. Erwartet wird eine gutachterliche Aussage, dass die Bodenbelastung für die Lebensmittel unbedenklich sei.
- Befürchtet wird, dass irgendwann Schadstoffe ins Grundwasser ausgewaschen werden und vermutlich dann die Stadt Heidelberg die Haftung dafür übernehmen muss. Der städtebauliche Vertrag ist so zu ergänzen, dass die Haftung beim Eigentümer liegt.

Stellungnahme betrifft die Belange:	Einzelhandel	Verkehrskonzept	Verkehrsgutachten	Verlängerung Sicking.-Str.	Felix-Wank.-Str.	Verkehrssicherheit	Radverkehr	Wohnqualität	Sonstiges
									X

Bürger 7, Mail vom 8.11.2010

- Die Andienung kann nur über die Felix-Wankel-Straße erfolgen, deshalb ist die Darstellung in der Begründung, dass das Verkehrsaufkommen durch Güterverkehr in der Felix-Wankel-Straße gegenüber dem gegenwärtigen Zustand nicht erhöhen werde, nicht zutreffend. Ein wegen des Nahversorgungszentrums deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen im Personenverkehr wird auch einen deutlich erhöhten Waren- bzw. Güterbedarf zur Folge haben. Es erscheint sinnvoll und logisch, dass für die Andienung der Märkte die Sickingenstraße entsprechend verlängert und ausgebaut wird, um eine zukunftsfähige Verkehrsführung zu ermöglichen. Es wäre wünschenswert, wenn in absehbarer Zeit auch der Andienungsverkehr der Firma CNH durch den Ausbau der Sickingenstraße über dieselbe verlaufen könnte. Das war in einer sehr viel bürgerfreundlicheren Planung von 2009 bereits vorgesehen.
- Die Querung vom Eichendorffforum über Felix-Wankel-Straße zur Franz-Kruckenbergs-Straße wurde in der letzten öffentlichen Vorstellung der Pläne als Schulweg zur IGH angesprochen. Zur Sicherung des Schulwegs sollte eine Verengung der Fahrbahn vorgenommen werden. Hier gibt es einen Widerspruch zwischen dem Anspruch nach Verkehrssicherheit und der Verkehrsanbin-

dung des Nahversorgungszentrums.

- Bereits jetzt kommt es in Stoßzeiten zu Stockungen und Behinderungen in der Felix-Wankel-Straße.
- Für einen Ausbau der Sickingenstraße sowohl für Personen- wie auch Güterverkehr spricht, dass deutlich weniger Anwohner betroffen wären (Wohnungen auf den Flächen der Amerikaner stehen leer und es gibt noch kein Planungskonzept für deren Weiterverwendung / Umbau).
- Die Sickingenstraße ist deutlich breiter und nicht so verschlungen wie die Felix-Wankel-Straße. Im Norden der Sickingenstraße sind überhaupt keine Anwohner betroffen, dort entlang führt kein Schulweg, Bildungseinrichtungen sind nicht betroffen.
- An der Sickingenstraße handelt es sich um ein Industriegebiet, während das Quartier am Turm in ein familienfreundliches und weitestgehend autofreies Viertel umgewandelt wurde, so wurde das Gebiet auch beworben. Die Stadt macht sich unglaublich, wenn sie den Anwohnern nun vorwirft, sie hätten doch wissen müssen, dass sie in ein Gewerbegebiet ziehen.
- Ein provisorisch aus Containern errichtetes Obdachlosenheim, dürfte auf dem Areal der US-Army unterzubringen sein. Auch andere Freiflächen dürften sich dafür finden lassen. Die Starkstromleitung ist verlegbar, auch wenn das einen höheren finanziellen Aufwand bedeutet.

Stellungnahme betrifft die Belange:	Einzelhandel	Verkehrskonzept	Verkehrsgutachten	Verlängerung Sicking.-Str.	Felix-Wank.-Str.	Verkehrssicherheit	Radverkehr	Wohnqualität	Sonstiges
		X	X	X	X	X		X	

Bürger 8, Mail vom 8.11.2010

- Spricht sich gegen den Zulieferverkehr des neuen Einkaufszentrums durch die Felix-Wankel-Straße aus. Bereits jetzt wird man stark durch die nächtliche Belieferung des Aldi beeinträchtigt, sowie durch laufende Motoren der am Wochenende und nachts geparkten LKWs vor der Firma CNH.
- Die Definition des Baugebiets als Gewerbegebiet ist seit der Entstehung des Quartiers am Turm veraltet.
- Die ursprüngliche Planung mit Andienungsverkehr durch die Sickingenstraße ist die vernünftigeren Lösung, die auf breite Zustimmung stieß, zumal weitaus weniger Anwohner betroffen sind.

Stellungnahme betrifft die Belange:	Einzelhandel	Verkehrskonzept	Verkehrsgutachten	Verlängerung Sicking.-Str.	Felix-Wank.-Str.	Verkehrssicherheit	Radverkehr	Wohnqualität	Sonstiges
		X		X				X	X

Bürger 9, Mail vom 10.11.2010

- Ursprünglich war eine Verkehrsführung hauptsächlich über die Sickingenstraße geplant. Der Anlieferverkehr für die ursprünglich 4 Märkte und zu einem späteren Zeitpunkt auch für die Firma CNH sollte über diese breite und gerade verlaufende Straße geführt werden. Inzwischen wurde eine in der Verkehrsführung völlig geänderte Planung vorgelegt. Der Anlieferverkehr soll nun über die Felix-Wankel-Straße geführt werden. Die Felix-Wankel-Straße ist bereits heute zu schmal, zu unübersichtlich und zum größten Teil mit einseitigem schmalen Bürgersteig. Sie führt mitten durch 2 stark besiedelte Wohngebiete.
- Die Führung des Anlieferverkehrs hat erhebliche Folgen für die Fußgänger (insbesondere Schulkinder) Fahrradfahrer, Autofahrer und Anwohner. Schulkinder kreuzen die Felix-Wankel-Straße auf ihrem Schulweg. Dieser Punkt wurde im Verkehrsgutachten ausgespart.
- Der Knotenpunkt Fabrikstraße / Felix-Wankel-Straße wurde im Verkehrsgutachten nicht untersucht.
- Es ist mit einer deutlichen Zunahme des Anlieferverkehrs gegenüber dem heutigen Zustand zu rechnen. Ferner ist mit einem deutlichen Anstieg des Pkw-Verkehrs zu rechnen.
- Insbesondere der nächtliche Anlieferverkehr sollte über die dort nicht bewohnte Sickingenstraße erfolgen.
- Durch entsprechende Maßnahmen sollte sichergestellt werden, dass der südliche PKW-Verkehr aus der Straße Am Rohrbach bzw. Fabrikstraße ebenfalls über die Sickingenstraße zum Nahversorgungszentrum erfolgt.

Stellungnahme betrifft die Belange:	Einzelhandel	Verkehrskonzept	Verkehrsgutachten	Verlängerung Sicking.-Str.	Felix-Wank.-Str.	Verkehrssicherheit	Radverkehr	Wohnqualität	Sonstiges

Belange:			ten	Str.		heit			
		X	X	X	X	X		X	

Bürger 10, Mail vom 12.11.2010

- Durch die massive Zunahme des Verkehrs wird die Felix-Wankel-Straße unüberquerbar für Kinder.
- Die Lärm- und Abgasbelastung wird extrem erhöht, befürchtet werden gesundheitsschädigende Folgen.
- Befürchtet wird ein Parkverbot, um den LKWs die Durchfahrt zu ermöglichen und so wird sich die katastrophale Parksituation noch verschärfen.
- Warum mussten bei den Gewerberäumen in der Felix-Wankel-Straße, beim Bethanien-Seniorenheim und der im Eichendorff-Forum angesiedelten Business-School keine Parkplätze für Kunden, Besucher, Angestellte oder Studenten geschaffen werden.
- Die Zahlen aus dem Verkehrsgutachten bezüglich des Anlieferverkehrs werden als zu niedrig erachtet.

Stellungnahme betrifft die Belange:	Einzelhandel	Verkehrskonzept	Verkehrsgutachten	Verlängerung Sicking.-Str.	Felix-Wank.-Str.	Verkehrssicherheit	Radverkehr	Wohnqualität	Sonstiges
		X	X		X	X		X	X

Bürger 11, Mail vom 16.11.2010

- Bedenken wegen der nicht durchdachten verkehrlichen Situation.
- Zunächst war die Anlieferung ausschließlich über die Sickingenstraße vorgesehen, die Straße eignet sich auf Grund ihrer Breite und ihres geraden Verlaufs.
- Nun wird die Sickingenstraße ausgeschlossen und auf die Felix-Wankel-Straße abgestellt, diese ist ungeeignet, die Verkehrslast aufzunehmen, das Verkehrsgutachten spricht von einer signifikanten Zunahme des Verkehrs, ohne jedoch genauere Zahlen vorzulegen.
- Der neuralgische Punkt Fabrikstraße / Felix-Wankel-Straße wurde im Gutachten nicht untersucht und die bauliche Entwicklung im letzten Baufeld gegenüber Aldi nicht antizipiert.
- Die Felix-Wankel-Straße ist für Kinder enorm gefährlich, durch den kurvigen Verlauf, den schmalen Bürgersteig, der öfters auch von ausweichenden Autos oder LKW mit Anhängern überfahren wird und die hohe Verkehrsfrequenz.
- Für die Überquerung der Felix-Wankel-Straße ist ein Zebrastreifen erforderlich, die Erfahrung mit den anderen Zebrastreifen ist positiv.

Stellungnahme betrifft die Belange:	Einzelhandel	Verkehrskonzept	Verkehrsgutachten	Verlängerung Sicking.-Str.	Felix-Wank.-Str.	Verkehrssicherheit	Radverkehr	Wohnqualität	Sonstiges
		X	X	X	X	X			

Bürger 12, Mails, FAX, Anschreiben vom 25.10.2010, 17.11.2010 und 19.11.2010

- Die Dokumente zur öffentlichen Auslegung im Internet sind gegen kopieren geschützt und die Speicherung im Grafik-Modus macht eine Stichwortsuche unmöglich. Textunterlagen sollen zukünftig in der Form zur Verfügung gestellt werden, dass eine Stichwortsuche und ein Kopieren von Texten möglich ist. Ebenso müssen die Dokumente mit Seitenzahlen versehen sein.
- Die Einwendungen beziehen sich auf die Verkehrsuntersuchung des Planungsbüros Mörner + Jünger, diese wird als fehlerhaft bezeichnet.
- Die Franz-Kruckenbergs-Straße wird als Anliegerstraße gleichgestellt mit der Konrad-Zuse-Straße, dies ist nicht sachgerecht, da der südliche Teil der Franz-Kruckenbergs-Straße (zwischen Helaweg und Lindenweg) ein verkehrsberuhigter Bereich ist.
- Der Helaweg wird bis zum Kreisverkehr beim Lidl als Sammelstraße bezeichnet, steht damit auf der gleichen Stufe wie die Heinrich-Fuchs-Straße, die Fabrikstraße und die Felix-Wankel-Straße. Der Helaweg ist aber ab der Franz-Kruckenbergs-Straße ebenfalls verkehrsberuhigter Bereich. In Folge des dort befindlichen Kindergartens wird situationsbedingt oft beidseitig geparkt.
- Franz-Kruckenbergs-Straße und Rudolf-Hell-Straße sind verkehrsberuhigte Zonen, die somit für den Durchgangsverkehr ausscheiden und als Verkehrsanbindung für das geplante Nahversorgungszentrum nicht in Betracht kommen.

<ul style="list-style-type: none"> • Die Verkehrszählung ist fehlerhaft, an der Kreuzung Fabrikstraße / Felix-Wankel-Straße wurde wegen der damaligen Bauarbeiten überhaupt nicht gezählt. • Die Einfahrt zur Tiefgarage der in der Franz-Kruckenberg-Straße gelegenen Wohnung dieses Bürgers befindet sich in der Felix-Wankel-Straße, bei den zu erwartenden Verkehrsstaus wird befürchtet, dass diese nicht mehr ordnungsgemäß genutzt werden kann. In der Franz-Kruckenberg-Straße gibt es nur wenige Parkplätze, die Anwohner sind daher auf diese Tiefgarage angewiesen. • Angezweifelt wird die Annahme, dass der Andienungsverkehr in den frühen Morgenstunden über den Parkplatz des Nahversorgungszentrums abgewickelt wird, nach eigenen Beobachtungen wird der bestehende REWE-Markt sowohl in den späten Vormittagsstunden, wie auch am Nachmittag durch LKW angefahren. • Der zu erwartende LKW- und PKW-Verkehr in der Felix-Wankel-Straße stellt eine Gefährdung insbesondere für Kinder und ältere Menschen dar. 									
Stellungnahme betrifft die Belange:	Einzelhandel	Verkehrskonzept	Verkehrsgutachten	Verlängerung Sicking.-Str.	Felix-Wank.-Str.	Verkehrssicherheit	Radverkehr	Wohnqualität	Sonstiges
			X		X	X			

<p>Bürger 13, Mail vom 16.11.2010</p> <p>Bürger 14, Schreiben vom 17.11.2010</p> <p>Bürger 15, Mail vom 18.11.2010</p> <p>Bürger 16, Mail vom 19.11.2010</p> <p>Bürger 17, Mail vom 20.11.2010</p> <p>Bürger 18, Mail vom 21.11.2010</p> <p>Bürger 19, Mail vom 21.11.2010</p> <p>Bürger 20, Mail vom 21.11.2010</p> <p>Bürger 21, Mail vom 22.11.2010</p> <p>Bürger 22, Mail vom 22.11.2010</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Bau des Nahversorgungszentrums wird begrüßt, die verkehrliche Erschließung des Zentrums wird entschieden abgelehnt. • Gemäß Verkehrsgutachten steigen die Querschnittsbelastungen der Felix-Wankel-Straße gegenüber heute signifikant an, genaue Zahlen gibt es aber leider nicht, da ausgerechnet der am stärksten belastete Knoten Fabrikstraße / Felix-Wankel-Straße vom Gutachter nicht untersucht wurde, die vor einem Jahr erfolgte Erweiterung der Firma CNH wurde im Gutachten nicht berücksichtigt (die Abwicklung des Anlieferverkehrs erfolgt komplett über die Felix-Wankel-Straße), auch die Auswirkungen des letzten Baufelds in der Felix-Wankel-Straße, hier ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, fand im Gutachten keine Berücksichtigung. • Die Einmündung der Felix-Wankel-Straße in die Fabrikstraße ist aufgrund parkender Autos (vor dem Fahrradladen) und aufgrund der schmalen Straße schon jetzt für Autofahrer eine echte Herausforderung. • Auf dem Schulweg in Richtung IGH müssen die Kinder aus dem Eichendorfforum die Felix-Wankel-Straße überqueren, bereits jetzt ist die Überquerung für Kinder extrem gefährlich, auf Grund des kurvigen Verlaufs ist die Straße nicht einsehbar. • Der schmale Gehweg an der Felix-Wankel-Straße wird durch PKW im Ausweichverkehr mitbenutzt, LKW überfahren die Bürgersteige regelmäßig mit ihren Anhängern. • Mit einer signifikanten Zunahme des Verkehrs wird die Überquerung und die Benutzung der Felix-Wankel-Straße noch gefährlicher. • Vorgeschlagen wird eine Sperrung der Felix-Wankel-Straße für LKW-Verkehr und die Realisierung der Erschließung des Nahversorgungszentrums über die Sickingenstraße. • Vorgeschlagen wird die Einrichtung eines Zebrastreifens in der Felix-Wankel-Straße (die Ausweisung von Zebrastreifen in der ebenfalls als 30er Zone ausgewiesenen Fabrikstraße auf Höhe Eichendorfforum und Lindenweg hat sich bewährt), Gehwegnasen sind nicht ausreichend (schlechtes Beispiel Heinrich-Fuchs-Straße / Franz-Kruckenberg-Straße). • Vorgeschlagen wird die Verbreiterung des zum Teil weniger als 1m breiten Bürgersteigs nördlich Felix-Wankel-Straße und eine Gestaltung, die ein Überfahren des Gehwegs verhindert. • Angeregt wird in einer der Stellungnahmen eine Einbahnstraßenregelung für die Fabrikstraße, um den Umgehungsverkehr der Römerstraße zu verringern. • Beigefügt sind einer Stellungnahme Fotos eines Verkehrsunfalls mit LKWs an der Ecke Fabrik-

straße / Felix-Wankel-Straße.									
Stellungnahme betrifft die Belange:	Einzelhandel	Verkehrskonzept	Verkehrsgutachten	Verlängerung Sicking.-Str.	Felix-Wank.-Str.	Verkehrssicherheit	Radverkehr	Wohnqualität	Sonstiges
		X	X			X	X		

Bürger 23, Mail vom 18.11.2010

- Die schon vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten (REWE, ALDI, LIDL) reichen völlig aus, zumal es in Kirchheim ebenfalls REWE, ALDI und LIDL und nicht weit entfernt das Familia-Zentrum gibt.
- Es konnte nicht festgestellt werden, dass die Bürger mit der Einkaufslage nicht zufrieden wären, natürlich kann man immer mehr Einkaufsmöglichkeiten anbieten, aber sind die nötig?
- Das Quartier am Turm ist geprägt durch die Schaffung von Wohnraum auf zu wenig Fläche für zu viele Menschen, kleinere Läden wären eine wirkliche Bereicherung gewesen, ebenso ein kleiner Erholungspark
- Die verkehrliche Erschließung des Einkaufszentrums wird abgelehnt.

Stellungnahme betrifft die Belange:	Einzelhandel	Verkehrskonzept	Verkehrsgutachten	Verlängerung Sicking.-Str.	Felix-Wank.-Str.	Verkehrssicherheit	Radverkehr	Wohnqualität	Sonstiges
		X	X						X

Bürger 24, Mail vom 19.11.2010

- Bedenken zur geplanten Verkehrsführung, der am stärksten belastete Knotenpunkt Fabrikstraße / Felix-Wankel-Straße wurde in der Verkehrsuntersuchung nicht genau betrachtet, an dieser Stelle gibt es häufig Verkehrsprobleme mit abbiegenden LKW.
- LKW, die CNH beliefern, parken auf den Fußwegen, querende Fußgänger haben schlechte Sichtverhältnisse, gefährlich für Kinder.
- Bitte, die Zufahrt zum Nahversorgungszentrum zu überdenken.
- Bitte, die Felix-Wankel-Straße für Fußgängerquerung (insbesondere für Schulkinder) sicher zu gestalten.

Stellungnahme betrifft die Belange:	Einzelhandel	Verkehrskonzept	Verkehrsgutachten	Verlängerung Sicking.-Str.	Felix-Wank.-Str.	Verkehrssicherheit	Radverkehr	Wohnqualität	Sonstiges
			X	X		X	X		

Bürger 25, Mail vom 20.11.2010
Bürger 26, Mail vom 21.11.2010

- Der Bebauungsplan soll wegen Fehlerhaftigkeit nicht als Satzung beschlossen werden.
- Von der geplanten Bebauung werden Emissionen ausgehen, die die Rechte des Grundstückseigentümers verletzen.
- Die Verkehrsuntersuchung geht von einer unzureichenden Tatsachengrundlage aus, die Verkehrsuntersuchung ist auf die nachmittägliche Spitzenstunde abgestellt, es bleibt unberücksichtigt, dass sich das Verkehrsaufkommen wegen der Verlängerung der Ladenöffnungszeiten auf die frühen bis späten Abendstunden verlagert hat, völlig offen bleibt, ob die Felix-Wankel-Straße geeignet ist, den zusätzlichen Verkehr auch unter Berücksichtigung der Tiefgaragenzufahrten verkehrssicher aufzunehmen.
- Der Andienungsverkehr zu den Einzelhandelseinrichtungen ist in den Berechnungen erheblich zu gering angesetzt, der Andienungsverkehr ist entsprechend der zukünftig geplanten Verkaufsfläche zu ermitteln, Angaben über möglicherweise derzeitigen Anlieferverkehr sind ungeeignet, die vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe werden von einer Vielzahl von LKW angefahren.
- Unter Berücksichtigung der Straßenbreite der Felix-Wankel-Straße ist ein gefahrloser Gegenverkehr unter Berücksichtigung des umfangreichen Radfahr- und Fußgängerverkehr kaum möglich.
- Ein aus Gründen der Verkehrssicherheit anderes Erschließungskonzept wäre mit der einfachen Verlängerung der Sickingenstraße bis zum Grundstück der CNH ohne großen Aufwand machbar.
- Für die Wohnbebauung an der Felix-Wankel-Straße werden erhebliche Lärmbelastigungen erwartet durch Kunden- und Andienungsverkehr sowohl zur Tages- wie auch zur Nachtzeit, es

fehlt eine Lärmprognose. • Der Bebauungsplan enthält Fehler zu den Ausgleichsmaßnahmen.									
Stellungnahme betrifft die Belange:	Einzelhandel	Verkehrskonzept	Verkehrsgutachten	Verlängerung Sickingen-Str.	Felix-Wankel-Str.	Verkehrssicherheit	Radverkehr	Wohnqualität	Sonstiges
		X	X	X		X			X

Bürger 27 , Mail vom 20.11.2010 • Abgelehnt wird eine Radwegführung über eine ehemalige Industriegleisstrasse und eine Verbindung zur Sickingenstraße. • Die Fortsetzung der Radroute nach Norden ist nicht gesichert, in der mittelfristigen Finanzplanung sind für diese Maßnahme keine Mittel vorgesehen. • Gefordert wird eine Streckenführung des Radwegs über das Gelände des Getränkemarkts, sowie eines direkten Anschlusses an die Straße Im Bosseldorn.									
Stellungnahme betrifft die Belange:	Einzelhandel	Verkehrskonzept	Verkehrsgutachten	Verlängerung Sickingen-Str.	Felix-Wankel-Str.	Verkehrssicherheit	Radverkehr	Wohnqualität	Sonstiges
							X		

Bürger 28 , Mail vom 21.11.2010 • Im Verkehrsgutachten ist der Verkehr durch den Bezug des Wohnquartiers am Turm mit der Begrenzung Lindenweg / Franz-Kruckenberger-Straße / Fabrikstraße / Felix-Wankel-Straße nicht berücksichtigt, da dieses Quartier erst im Sommer 2009 bezogen wurde, die Tiefgaragenausfahrt zur Felix-Wankel-Straße hat deutliche Auswirkungen auf den Verkehr. • Der PKW-Verkehr aus Richtung Kirchheim zum Nahversorgungszentrum wird die Konrad-Zuse-Straße und die Franz-Kruckenberger-Straße befahren, wenn hier keine entsprechende Verkehrssteuerung vorgenommen wird (z.B. durch Einbahnstraßenregelung). • Das Quartier am Turm muss in die Betrachtungen zur Verkehrsplanung einbezogen werden.									
Stellungnahme betrifft die Belange:	Einzelhandel	Verkehrskonzept	Verkehrsgutachten	Verlängerung Sickingen-Str.	Felix-Wankel-Str.	Verkehrssicherheit	Radverkehr	Wohnqualität	Sonstiges
		X	X						

Bürger 29 , Mail vom 21.11.2010 • Der Bau des Nahversorgungszentrums wird begrüßt, die verkehrliche Erschließung des Zentrums wird abgelehnt. • Die Überquerung der Felix-Wankel-Straße wird mit der geplanten Bebauung noch gefährlicher. • LKW (mit Anhängern) fahren oft über die Bürgersteige, was extrem gefährlich ist.									
Stellungnahme betrifft die Belange:	Einzelhandel	Verkehrskonzept	Verkehrsgutachten	Verlängerung Sickingen-Str.	Felix-Wankel-Str.	Verkehrssicherheit	Radverkehr	Wohnqualität	Sonstiges
		X			X	X			

Bürger 30 , Mail vom 22.11.2010 • Die Dokumente zur öffentlichen Auslegung im Internet sind gegen Kopieren geschützt und die Speicherung im Grafik-Modus macht eine Stichwortsuche unmöglich. Textunterlagen sollen zukünftig in der Form zur Verfügung gestellt werden, dass eine Stichwortsuche und ein Kopieren von Texten möglich ist. Ebenso müssen die Dokumente mit Seitenzahlen versehen sein. • Eine optimale Verkehrserschließung erfolgt über eine verlängerte Sickingenstraße, Die Sickingenstraße muss als Hauptzufahrtsstraße für PKW und LKW zum NVZ entsprechend verlängert werden, da sie nur gering angebaut ist und über eine gute Leistungsfähigkeit mit ausreichendem Platz für den Radverkehr verfügt. • Eine Verlegung des Hochspannungskabels ist möglich, auch trotz zu erwartender Kosten in Höhe von ca. 1 Mio €.									
• Das Hochspannungskabel ist zu verlegen, um diese langfristige optionale Verkehrserschließung über die verlängerte Sickingenstraße zu realisieren.									

<ul style="list-style-type: none"> • In der Begründung zum Bebauungsplan ist ausgeführt, dass der Anlieferverkehr wie auch heute schon über die Felix-Wankel-Straße geführt wird, die in der Bürgerversammlung vorgestellte Verkehrsführung für die LKW-Anlieferung über die gesamte Stellplatzfläche ist unrealistisch und kann für die Verkehrsbelastung außer Betracht bleiben. • Die Verkehrsbelastung der Felix-Wankel-Straße ist durch geeignete verkehrslenkende oder bauliche Maßnahmen zu verringern (Einbahnstraße, Abbiegeverbote o.ä.). • Mittelfristig ist zu prüfen, ob die LKW-Zufahrt zum CNH-Gelände auch über die verlängerte Sickingenstraße geführt werden kann, da diese weniger Kurven aufweist und insgesamt unproblematischer ist als die Felix-Wankel-Straße. • Die Rodung von 4.000 m² Waldfläche mit Abtransport einer Aufschüttung stellen mit 850.000€ über 55% der Gesamtkosten von 1,5Mio € dar, es ist nicht ersichtlich, wo die Fläche liegt und es wird in der Begründung nicht hinreichend erläutert, warum die Fläche gerodet werden muss, die unbegründete Rodung einer Waldfläche und der Abtransport einer Aufschüttung müssen unterbleiben, der aktuelle Bestand muss der Planung sowohl bildlich wie auch statistisch gegenübergestellt werden. • Die neue Radverkehrsstraße westlich des Gebäudes ist sinnvoll, wird aber nicht der Erschließung der Märkte dienen, außerdem stellt die beengte Trassenführung einen Angstraum dar und kann aus diesem Grund nicht als zentrale Achse einer übergeordneten Radwegeverbindung ausgewiesen werden. • Die Fuß- und Radwegequerung über die Bahnlinie muss in deutlicher zeitlicher Nähe zu dem geplanten Nahversorgungszentrum realisiert werden. • Die Fahrradabstellplätze in direkter Nähe zum Eingang des Nahversorgungszentrums müssen überdacht sein und gute Anlehn- und Abschließmöglichkeiten für Fahrräder aufweisen, besonders für Fahrräder mit Anhängern muss eine ausreichende Tiefe der Aufstellmöglichkeiten vorgesehen werden. • Fahrradabstellanlagen müssen auch auf den Flächen für KFZ-Stellplätze gebaut werden können. 									
Stellungnahme betrifft die Belange:	Einzelhandel	Verkehrskonzept	Verkehrsgutachten	Verlängerung Sickingen-Str.	Felix-Wankel-Str.	Verkehrssicherheit	Radverkehr	Wohnqualität	Sonstiges
		X		X	X		X		X

Bürger 31 , Mail vom 22.11.2010									
<ul style="list-style-type: none"> • In der Verkehrsuntersuchung wird die Franz-Kruckenbergs-Straße als Anliegerstraße gleich gestellt mit der Konrad-Zuse-Straße, dies ist nicht sachgerecht, da der südliche Teil der Franz-Kruckenbergs-Straße zwischen Helaweg und Lindenweg als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen ist, diese Kennzeichnung fehlt in den Unterlagen. • Der Helaweg bis zum Kreisverkehr beim Lidl-Parkplatz wird in den Unterlagen als Sammelstraße bezeichnet, steht damit auf der gleichen Stufe wie die Heinrich-Fuchs-Straße, die Fabrikstraße und die Felix-Wankel-Straße, der Helaweg ist aber ab der Franz-Kruckenbergs-Straße ebenfalls verkehrsberuhigter Bereich, außerdem liegt dort ein integrativer Kindergarten. • Beide Straßen kommen aus den genannten Gründen nicht für eine Verkehrsanbindung des Nahversorgungszentrums in Betracht. • Die Verkehrsplanung als Grundlage des Bebauungsplans ist fehlerhaft. 									
Stellungnahme betrifft die Belange:	Einzelhandel	Verkehrskonzept	Verkehrsgutachten	Verlängerung Sickingen-Str.	Felix-Wankel-Str.	Verkehrssicherheit	Radverkehr	Wohnqualität	Sonstiges
		X	X						

Bürger 32 , Mail vom 22.11.2010									
<ul style="list-style-type: none"> • Bei der bisherigen Planung wurden die Auswirkungen auf die Konrad-Zuse-Straße nicht beachtet. • Bedingt durch die beidseitige Zufahrtsmöglichkeit des Lidl-Parkplatzes von der Heinrich-Fuchs-Straße und der Konrad-Zuse-Straße wird dieser nicht nur zum Parken von Kunden, sondern zusätzlich mit einem deutlichen Anteil als Durchfahrtsmöglichkeit in Richtung Hasenleiser und Kirchheim und Gegenrichtung genutzt (ca. 50 % der Fahrzeuge, stichprobenhafte Zählung), diese Situation ist bereits heute für die Anwohner belastend, da in den Nachmittags- und Abendstunden der Verkehr auf geschätzte 120 Fahrzeuge/Stunde steigt, eventuell in der Spitze 									

auch mehr.

- Durch die Öffnung des Parkplatzes zur Sickingenstraße und zur Felix-Wankel-Straße werden Auswirkungen für die Konrad-Zuse-Straße als Durchgangsstraße erwartet
 - zusätzlicher Durchfahrtsverkehr von Römerstraße / Sickingenstraße über das Nahversorgungszentrum zum Lidl,
 - eventuell sogar reiner Durchfahrtsverkehr von Römerstraße / Sickingenstraße Richtung Hasenleiser / Kirchheim,
 - zusätzlicher Durchfahrtsverkehr vom Gewerbegebiet Bosseldorn in Richtung Hasenleiser / Kirchheim,
 - An- und Abfahrt von Kunden des Nahversorgungszentrums aus Richtung Hasenleiser / Kirchheim über den Lidl-Parkplatz.
- Durch die angedachte Busoption und die LKW-taugliche Gestaltung des Parkplatzes ist die zweckentfremdete Nutzung des Parkplatzes als Durchfahrt naheliegend und vorgezeichnet, dagegen ist die Konrad-Zuse-Straße durch die Anordnung der Parkplätze eher als Parkplatz, als als Durchgangsstraße geeignet.
- Vorgeschlagen wird, den Parkplatz des Nahversorgungszentrums nicht zur Felix-Wankel-Straße zu öffnen, den PKW-Verkehr ausschließlich über die Sickingenstraße führen, dadurch verringert sich auch das Verkehrsaufkommen in der Felix-Wankel-Straße, es verringert sich der Durchfahrtsverkehr auch an anderen Stellen im Quartier am Turm, z.B. in der Franz-Kruckenbergs-Straße, weniger Gefährdungspotential für den Radverkehr, der zukünftig von der alten Gleisstrecke neben Aldi auf die Felix-Wankel-Straße / Konrad-Zuse-Straße geführt wird.

Stellungnahme betrifft die Belange:	Einzelhandel	Verkehrskonzept	Verkehrsgutachten	Verlängerung Sicking.-Str.	Felix-Wank.-Str.	Verkehrssicherheit	Radverkehr	Wohnqualität	Sonstiges
		X		X	X	X	X		

Entscheidung / Einzelhandel

Die Stellungnahmen lauten:

- Bedenken wegen möglicher Auswirkungen im Zusammenhang mit der Errichtung des Nahversorgungszentrums auf den Einzelhandel im zentralen Bereich Rohrbach Markt.
- Ist es legitim, wettbewerbsneutrale Anteile, wie Steigerung der Kaufkraftbindung und Zuflüsse aus anderen Stadtteilen in der Nachweisführung der Umsatzumverteilung heraus zu rechnen? Stimmt die Annahme, dass die Menschen weniger nach Rohrbach-Süd fahren werden und zudem auch Menschen aus der Südstadt und Kirchheim hier einkaufen werden?
- Ist der Umsatzanteil Non-Food II wirklich irrelevant? Welche Umsatzanteile aus Rohrbach-Süd wurden eigentlich berücksichtigt?
- Kaufen die Menschen wirklich nach Stadtteilen ein? Der Weg nach Rohrbach-Süd ist vom Rohrbacher Zentrum aus nicht näher, als der nach Kirchheim oder auf den Boxberg.
- Die Befürchtungen, dass das bestehende Gewerbe durch das neue Zentrum geschädigt werden könnte, sind durch das Gutachten nicht ausgeräumt.
- Die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten REWE, ALDI, LIDL und Familia-Zentrum reichen völlig aus.

Erläuterung der Verwaltung: Gemäß einer Vielzahl gutachterlicher Stellungnahmen und gerichtlichen Urteilen ist davon auszugehen, dass ein durch ein Großvorhaben verursachter Kaufkraftabzug von weniger als 10% zu Lasten des zentrenorientierten Einzelhandels keine negativen Auswirkungen im Sinne von §11 Abs.3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) verursacht, folglich die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht städtebaulicher Art sind. Ein zentraler Versorgungsbereich stellt einen schützenswerten Bereich dar, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitpläne, Raumordnungspläne), raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.

So begrüßenswert das Vorhandensein einer solch anerkannten Messgröße sein mag, so kritisch wird die fachwissenschaftliche Herleitung gesehen. Eine Anwendung des Beurteilungskriteriums der 10 %-Marke sollte nicht ohne Betrachtung der städtebaulichen Besonderheiten und Spezifika vorgenommen werden.

Die Kritik am Einzelhandelsgutachten ist insofern berechtigt, dass die Berechnung der Umverteilungsquote auf den gesamten Stadtteil Rohrbach abstellt, nicht auf den tatsächlich vorhandenen städtebaulich schützenswerten zentralen Bereich Rohrbach Markt. Allerdings ist im Einzelhandelsgutachten verbal aus-

gesagt, dass die Umsatzumverteilung durch die Errichtung des Nahversorgungszentrums vorwiegend gegenüber dem in nicht integrierter Lage vorhandenen Einzelhandel in Rohrbach-Süd eintreten wird (Gutachten vom April 2009, Seite 48, Abschnitt „Beeinträchtungsverbot“). Auch der **Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim** hat in seiner Stellungnahme vom 22.11.2010 darauf hingewiesen, dass im Gutachten lediglich die Auswirkungen des Gesamtvorhabens auf die gesamten Stadtteile geprüft wurden, also noch eine Bewertung fehlt, inwieweit die Ortskerne von Rohrbach und Kirchheim (laut Einzelhandelskonzept der Stadt Heidelberg, C-Zentren) in ihren Funktionen für die verbrauchernahe Grundversorgung beeinträchtigt werden können. (Hinweis: Bei dem erwähnten Einzelhandelskonzept handelt es sich um ein von der GMA erstelltes Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006.) Deshalb wurde eine weitere gutachterliche Stellungnahme beauftragt, die dieser Frage nachgehen sollte. Allerdings wurde die Fragestellung auf den Ortskern von Rohrbach begrenzt, da die Auswirkungen des geplanten Nahversorgungszentrums auf den Einzelhandel in Kirchheim eher gering ausfallen und in Kirchheim selbst eine stabile Nahversorgung vorhanden ist (wichtige Anbieter der Nahversorgung befinden sich in integrierter Lage im Bereich des Kirchheimer Zentrums).

Selbstverständlich ist es legitim; wettbewerbsneutrale Anteile, wie Steigerung der Kaufkraftbindung und Zuflüsse aus anderen Stadtteilen in die Nachweisführung der Umsatzumverteilung einzurechnen, da auf Grund des Verbunds mehrerer Anbieter in einem attraktiven Nahversorgungszentrum auch mit einer Frequentierung durch Kunden aus anderen Stadtteilen zu rechnen ist, z.B. aus der nahe gelegenen Südstadt (Stadtteil ohne eigenes Versorgungszentrum).

Bei der Ermittlung des umverteilungsrelevanten Umsatzes ist sortimentsbezogen vorzugehen, hier also bezogen auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Beim Umsatzanteil Non-Food II handelt es sich um die zentrenrelevanten, aber nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente, die in der Innenstadt oder in den Einkaufszentren in nichtintegrierter Lage angeboten werden. (Der relevante Bestand im Ortskern von Rohrbach im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich umfasst 14 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 575 qm; der Verkaufsflächenbestand beim mittel- und langfristigen Bedarf beläuft sich beim Standort Rohrbach-Süd auf ca. 49.000qm). Auswirkungen städtebaulicher Art auf den Rohrbacher Ortskern werden durch die Errichtung des Nahversorgungszentrums nicht befürchtet. In den Stadtteilzentren wird den Angeboten der Nahversorgung eine besondere Bedeutung beigemessen, Leerstand in den Geschäftslagen ist zu verhindern. Ein Wettbewerbsschutz für einzelne Anbieter kann nicht Gegenstand der städtebaulichen Planung sein.

Welche Umsatzanteile aus Rohrbach-Süd wurden in der gutachterlichen Stellungnahme vom Juni 2009 berücksichtigt? In Tabelle 6 auf Seite 10 des Gutachtens vom Juni 2010 wurden die nahversorgungsrelevanten Umsatzanteile beachtet, allerdings wurde bei der Angabe des Ist-Umsatzes für den gesamten Stadtteil Rohrbach wie auch für den Ist-Umsatzes in Rohrbach ohne Rohrbach-Markt (ohne Bestand REWE / ALDI) ein Fehler festgestellt, der mit der gutachterlichen Stellungnahme vom Januar 2011 korrigiert wurde. In dieser aktualisierten Stellungnahme ist jetzt die Umsatzumverteilungsquote wie folgt dargestellt:

- Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem Stadtteil Rohrbach insgesamt: 10,6 %
- Umsatzumverteilungsquote gegenüber Rohrbach-Süd: 14,4 %
- Umsatzumverteilungsquote gegenüber Ortskern Rohrbach: 6,3 %
- Umsatzumverteilungsquote gegenüber sonstigen Lagen in Rohrbach 6,6 %

Die Errichtung des Nahversorgungszentrums in integrierter Lage zum Quartier am Turm ist Planungsabsicht der Stadt Heidelberg. Eine städtebauliche Gefährdung im Ortskern Rohrbach wird nicht befürchtet.

Entscheidung: Es ist die ausdrückliche Entscheidung der Stadt Heidelberg, am nördlichen Rand des Quartiers am Turm einen neuen Nahversorgungsschwerpunkt in integrierter Lage zu schaffen. Dieser neue zentrale Bereich entsteht durch Zusammenfassung bereits im Gebiet vorhandener Märkte und Ergänzung des Angebots durch einen noch nicht im Gebiet vorhandenen Drogeriemarkt. Insgesamt soll eine Erhöhung der Verkaufsfläche um 2.000 qm erfolgen. Auswirkungen rein wirtschaftlicher Art gegenüber dem Einzelhandelsstandort Rohrbach-Süd sind ohne städtebaulichen Belang, da es sich um einen Standort in nicht integrierter Lage handelt. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Ortskern Rohrbach werden nicht erwartet.

Die Stellungnahmen lauten:

- Wiederherstellung des ursprünglichen Planungskonzeptes (Anlieferung über Sickingenstraße mit Möglichkeit der Erschließung des Geländes CNH Deutschland GmbH über diese Straße).
- Von den Bürgern wird die Frage gestellt, ob durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Einbahnstraßenregelungen, Parkverbot) Verbesserungen am Straßenverkehr im Gebiet Quartier am Turm möglich sind. Illegales Parken soll unterbunden werden. Vorgeschlagen wird eine Einbahnstraßenregelung für die Fabrikstraße.
- Bitte um Prüfung der Erschließung des Nahversorgungszentrums durch den öffentlichen Nahverkehr.
- Der Parkplatz des Nahversorgungszentrums soll nicht zur Felix-Wankel-Straße geöffnet werden, der Kundenverkehr zum Parkplatz soll ausschließlich durch die Sickingenstraße geführt werden.

Erläuterung der Verwaltung: Das Konzept zur verkehrlichen Anbindung des Nahversorgungszentrums ist von entscheidender Bedeutung für die Funktionstüchtigkeit des Zentrums und die Akzeptanz des Vorhabens durch die Bewohner im Quartier am Turm. Das Quartier am Turm stellt einerseits einen hochwertigen, hochverdichteten Wohnstandort dar, andererseits sind dort eine Vielzahl von Gewerbebetrieben bzw. sogar Industriebetriebe ansässig. Dementsprechend sind Grundstücke in unmittelbar angrenzenden Bebauungsplänen differenziert als Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete, Gewerbegebiete und sogar als Industriegebiet planungsrechtlich festgesetzt. Dies zeigt, dass sich das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe nicht auflösen lässt. Eine Verlagerung von Betrieben ist nicht beabsichtigt und aus Immissionsschutzgründen oder planungsrechtlich nicht notwendig.

Insofern ist die Frage zu beantworten, ob das vorhandene Straßennetz den Quell- und Zielverkehr des Gebiets (einschließlich des geplanten Nahversorgungszentrums) aufnehmen kann und ob den unterschiedlichen Ansprüchen an die Verkehrsanlagen genüge getan ist, bzw. die im Bebauungsplan Nahversorgungszentrum festgesetzte Maßnahme (Verlängerung der Sickingenstraße bis zum Kundenparkplatz des Nahversorgungszentrums) ausreicht, um die Verkehrserschließung angemessen zu gewährleisten.

Das Verkehrsaufkommen durch Pkw in der Felix-Wankel-Straße und in der Sickingenstraße wird durch den Neubau des Nahversorgungszentrums und den daraus resultierenden Kundenverkehr anwachsen. Vermutlich wird auch das Verkehrsaufkommen durch Pkw in der Konrad-Zuse-Straße anwachsen (wegen der Möglichkeit, über den Kundenparkplatz des Nahversorgungszentrums die Sickingenstraße zu erreichen). Für den nördlichen Abschnitt der Fabrikstraße wird eine Abnahme des Verkehrsaufkommens prognostiziert.

Nicht anwachsen wird das Verkehrsaufkommen durch LKW-Verkehr; der von dem Baugrundstück ausgeht, da dieses mit 3 Hallen bebaut ist, wovon 2 Hallen als Einkaufsmärkte genutzt werden, eine dritte Halle wird übergangsweise durch einen Industriebetrieb genutzt. Davor war in dieser Halle ein Großhandelsbetrieb ansässig.

Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes wurde gutachterlich nachgewiesen. Der Wunsch nach einer Verlängerung der Sickingenstraße bis zum Betriebsgelände des Unternehmens CNH Deutschland GmbH ist aus rein verkehrlichen Überlegungen nicht notwendig.

Verkehrsorganisatorische Maßnahmen zur Verbesserung von Verkehrsabläufen im Quartier am Turm sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Über derartige Maßnahmen wird durch das dafür zuständige Fachamt, das Amt für Verkehrsmanagement ein kontinuierlicher Diskussionsprozess mit den dort wohnenden Bürgern geführt. Für den Bereich Felix-Wankel-Straße und Franz-Kruckenbergs-Straße sind Verkehrszählungen beauftragt, auf deren Grundlage über Verbesserungen im Straßenraum entschieden wird.

Das geplante Nahversorgungszentrum ist durch 2 Bushaltestellen gut zu erreichen. Es bestünde auch die Möglichkeit, den Bus über den Kundenparkplatz des Nahversorgungszentrums zu führen mit einer Haltestelle direkt im Eingangsbereich (ähnlich wie in Rohrbach-Süd), allerdings wird hierfür im Augenblick keine Notwendigkeit gesehen. Im Falle einer beabsichtigten Veränderung der ÖV-Erschließung für diesen Bereich, werden die Bewohner in den Diskussionsprozess einbezogen.

Eine Schließung der Zufahrt über die Felix-Wankel-Straße zum Kundenparkplatz wird vom Investor abgelehnt. Es ist zu bedenken, dass ein Großteil der Kunden aus dem Quartier am Turm erwartet wird. Auch wenn das Nahversorgungszentrum in integrierter Lage errichtet wird, werden Kunden, welche im Quartier am Turm wohnen, die Einkaufsstätte mit dem PKW anfahren, insbesondere wenn schwere Waren zu transportieren sind.

Entscheidung: Eine Änderung des Verkehrskonzeptes ist nicht erforderlich. Durch die Verwaltung sind die Untersuchungen zu verkehrsorganisatorisch wünschenswerten Maßnahmen, die geeignet sind, die Situation im Quartier am Turm zu verbessern, fortzusetzen.

Entscheidung / Verkehrsgutachten

Die Stellungnahmen lauten:

- Der Verkehrsknoten Felix-Wankel-Straße / Fabrikstraße wurde gutachterlich nicht untersucht, an diesem Knoten gibt es häufig Probleme mit abbiegenden LKW.
- Die Verkehrsuntersuchung ist auf die nachmittägliche Spitzenstunde abgestellt, wegen der Verlängerung der Ladenöffnungszeiten verlagert sich das Verkehrsaufkommen auf die frühen bis späten Abendstunden.
- Die Aussage, dass der Anlieferverkehr (LKW-Verkehr) nicht anwachsen wird, wird angezweifelt.
- Die Führung des Anlieferverkehrs durch die Felix-Wankel-Straße hat erhebliche Folgen für Fußgänger, insbesondere Schulkinder, Fahrradfahrer, Autofahrer, Anwohner und Gewerbetreibende, dieser Punkt wurde im Verkehrsgutachten ausgespart.
- Der Verkehr durch den Bezug des Wohnquartiers mit der Begrenzung Lindenweg/Franz-Kruckenbergs-Straße / Fabrikstraße / Felix-Wankel-Straße ist im Verkehrsgutachten nicht berücksichtigt, da dieses erst im Sommer 2009 bezogen wurde.
- Die vor einem Jahr erfolgte Erweiterung der Firma CNH wurde im Gutachten nicht berücksichtigt, auch nicht die Auswirkung des letzten Baufelds in der Felix-Wankel-Straße, hier ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.
- Die Klassifizierung der Franz-Kruckenbergs-Straße als Anliegerstraße und des Helawegs als Sammelstraße ist unzutreffend, Franz-Kruckenbergs-Straße, Helaweg und Rudolf-Hell-Straße kommen für eine Verkehrsanbindung des geplanten Nahversorgungszentrums nicht in Betracht.
- Auswirkungen auf die Konrad-Zuse-Straße wurden nicht betrachtet.

Erläuterung der Verwaltung: Zu den Verkehrsbelastungen in der Felix-Wankel-Straße zum Zeitpunkt der Bestandserfassung der Ausgangsdaten für das Verkehrsgutachten liegen keine Zählungen vor. Auf die Zählung wurde entsprechend Vorgaben der Stadt damals verzichtet, weil zu diesem Zeitpunkt erhebliche Teile der heute dort schon bestehenden Bebauung noch nicht hergestellt waren.

Die dem Gutachten zu Grunde liegenden Verkehrszählungen fanden an einem normalen Werktag am Dienstag 17. März 2009 in der Zeit von 6:30 bis 9:00 Uhr und von 15:30 bis 18:30 Uhr sowie am Samstag 21. März 2009 in der Zeit von 10:00 bis 13:00 Uhr statt. Die Verkehrsbelastungen wurden nach Verkehrsströmen und Fahrzeugarten unterschieden und in Viertelstundenintervalle eingeteilt erfasst. Die maximale Knotenbelastung tritt werktags nachmittags auf. Am Knoten Römerstraße / Sickingenstraße liegt die Spitzenstunde zwischen 16:45 und 17:45 Uhr, am Knoten Sickingenstraße / Fabrikstraße zwischen 17:00 und 18:00 Uhr, an der Ein- und Ausfahrt Parkplatz REWE-Markt zwischen 17:30 und 18:30 Uhr und am Knoten Bürgerstraße / Heinrich-Fuchs-Straße / Max-Josef-Straße zwischen 16:00 Uhr und 17:00 Uhr. Es wurde geschlussfolgert, dass die Belastungsspitzen im allgemeinen Verkehr und im Einkaufsverkehr nicht zusammenfallen. Deshalb wurde festgelegt, dass die Überprüfung zu Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität an den Verkehrsknoten für die maßgebende nachmittägliche Spitzenstunde erfolgt. Zum Zeitpunkt der Untersuchung waren alle Knoten mit einer zufriedenstellenden Verkehrsqualität und teils noch größeren Leistungsreserven ausgestattet. Es ist deshalb ohne Belang, wenn aus Gründen des Baustellengeschehens der Knoten Felix-Wankel-Straße / Fabrikstraße nicht in die Untersuchung einbezogen wurde.

Eine Zählung des Verkehrsaufkommens in der Felix-Wankel-Straße wurde inzwischen beauftragt. Nach Vorlage der Ergebnisse wird über eventuelle Maßnahmen an der Felix-Wankel-Straße entschieden.

Probleme mit abbiegenden LKW am Knoten Felix-Wankel-Straße / Fabrikstraße sind nicht grundsätzlicher Art. Die Situation an diesem Verkehrsknoten wird sich durch die beabsichtigte Schließung des REWE-Marktes deutlich verbessern, weil dann die Grundstückszufahrt in unmittelbarer Knotenpunktnähe geschlossen werden kann.

Zur Einschätzung des Anlieferverkehrs, der von dem Grundstück Felix-Wankel-Straße 16-18 ausgeht bzw. nach dem Bau des Nahversorgungszentrums ausgehen wird, wurde eine gutachterliche Stellungnahme mit Datum vom 06.10.2010 eingeholt. Diese war auch Gegenstand der öffentlichen Auslegung der Planungsdokumentation. Es wird zukünftig mit einem Andienungsverkehr von 14 LKW / Tag gerechnet.

Zum Zeitpunkt des damaligen Getränkegroßhandels betrug der Andienungsverkehr zu diesem Grundstück 27 LKW / Tag. Wenn das Nahversorgungszentrum nicht errichtet wird, ist für die große Halle im hinteren Grundstücksteil eine neue gewerbliche Nutzung zu erwarten, von der ebenfalls ein Schwerlastverkehr ausgehen wird. Gegenwärtig wird die Halle vom Unternehmen CNH Deutschland GmbH zwischengenutzt, Waren zwischen beiden Grundstücken mit dem Gabelstapler transportiert. Die Zweifel an den Aussagen zum Andienungsverkehr sind unbegründet.

Gegenstand der Untersuchungen zur Verkehrsbelastung war auch der Radfahrverkehr. Die höchsten Belastungen im Radverkehr tritt am Knoten Bürgerstraße / Heinrich-Fuchs-Straße / Max-Josef-Straße mit 136 Rädern / Spitzenstunde auf. Der Anteil des Radverkehrs am Gesamtverkehr beträgt dabei 15%. Es ist aber korrekt, dass darüber hinaus im Gutachten nicht auf den Rad- und Fußgängerverkehr eingegangen wurde. Das Gutachten hatte lediglich eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes zum Inhalt. Da eine Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung neu geschaffen werden soll, die sich nicht mit den Verkehrsströmen verursacht vom Nahversorgungszentrum in der Felix-Wankel-Straße überschneidet, ist hier eine Betrachtung des Radfahrverkehrs verzichtbar. Die Querung der Felix-Wankel-Straße in Höhe des Eichendorffforums / Franz-Kruckenbergs-Straße durch Radfahrer soll langfristig durch die neu angebotene Radwegführung entlang des rückgebauten Bahngleises reduziert werden.

Der Verkehr durch den Bezug des Wohnquartiers mit der Begrenzung Lindenweg/Franz-Kruckenbergs-Straße / Fabrikstraße / Felix-Wankel-Straße ist im Verkehrsgutachten berücksichtigt, wie in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 10 unter Punkt 5.2 dargestellt. Korrekt ist, dass ein Mehrverkehr aus dem noch nicht bebauten Grundstück auf der Südseite der Felix-Wankel-Straße (gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nahversorgungszentrum) nicht in die gutachterliche Untersuchung eingestellt wurde. Dies ändert aber nichts an der grundsätzlichen Aussage des Verkehrsgutachtens.

Die Äußerung in der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Klassifizierung der Franz-Kruckenbergs-Straße als Anliegerstraße und des Helawegs als Sammelstraße bezieht sich auf das Bild 2 im Verkehrsgutachten. Richtig ist, dass der Helaweg keine Sammelstraße ist. Nichtsdestotrotz werden auch Bewohner, die im Helaweg, in der Franz-Kruckenbergs-Straße oder in der Rudolf-Hell-Straße wohnen, auch den Einkaufsmarkt mit dem PKW anfahren. Gemäß den Darstellungen in den Bildern 6 und 7 des Verkehrsgutachtens wird ein umorientierter Einkaufsverkehr in der nachmittäglichen Spitzenstunde mit 100 Zufahrten und 75 Wegfahrten angenommen, der Einkaufsneuverkehr ist mit 35 Zufahrten und 40 Wegfahrten. In der Summation ergibt dies 135 Zufahrten und 115 Wegfahrten in der Spitzenstunde nur aus dem Quartier, welcher über die Zufahrt Felix-Wankel-Straße zufährt. Dieser Verkehr kann nicht unterbunden werden und ist selbstverständlich zu berücksichtigen.

Mit einer Zunahme des Verkehrs in der Konrad-Zuse-Straße ist zu rechnen, allerdings gibt es in dieser Straße keine Kapazitätsprobleme.

Entscheidung: Das Verkehrsgutachten ist ausreichend zur Beurteilung der verkehrlichen Situation und der zu erwartenden Entwicklung.

Entscheidung / Verlängerung Sickingenstraße

Die Stellungnahmen lauten:

- Forderung nach einer Verlängerung der Sickingenstraße bis zum Gelände der Firma CNH.
- Die Sickingenstraße ist zur Abwicklung des Anlieferverkehrs besser geeignet als die Felix-Wankel-Straße.
- Über die Sickingenstraße führt kein Schulweg.
- Die Probleme, die eine Verlagerung der Sickingenstraße bis zum Firmengelände CNH verhindern (Verlagerung des Obdachlosenheimes, Verlegung der 110 Kv-Leitung und die Abtragung der Erdaufschüttung) müssen lösbar sein.

Erläuterung der Verwaltung: Da wegen des Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe schon das vorhandene LKW-Aufkommen in der Felix-Wankel-Straße als beeinträchtigend empfunden wird, war die Möglichkeit einer Verlängerung der Sickingenstraße bis zum Gelände des Industriebetriebs CNH Deutschland GmbH zu untersuchen. Die Machbarkeit wurde geprüft. Nach einer Rücksprache mit den Stadtwerken ist die 1971 in diesem Bereich verlegte 110 KV-Leitung unzulässig mit einer Erdaufschüttung überdeckt. Es ist im Sinne des Versorgers, dass diese Aufschüttung abgetragen wird. Rein technisch könnte die Sickingenstraße bis zum Gelände der Firma CNH verlängert werden. Allerdings wird eine solche Straßenbaumaßnahme erst dann in Angriff zu nehmen sein, wenn der tatsächliche verkehrliche Bedarf gesehen wird und wenn die Voraussetzungen für eine Verlagerung des Obdachlosenheimes gegeben sind.

Eine Verkehrserschließung des CNH-Geländes über die Sickingenstraße wird vom Unternehmen selbst als nicht sinnvoll erachtet.

Entscheidung: Eine Änderung der Planung, Verlängerung der Sickingenstraße bis zur Grundstücksgrenze der Firma CNH Deutschland GmbH ist nicht notwendig.

Entscheidung / Felix-Wankel-Straße

Die Stellungnahmen lauten:

- Fehlende Kapazität der Felix-Wankel-Straße für den Anlieferverkehr.
- Die Felix-Wankel-Straße ist bereits heute zu schmal, zu unübersichtlich und zum größten Teil mit einseitig schmalen Bürgersteig, sie führt mitten durch 2 Wohngebiete.
- Bereits jetzt kommt es in Stoßzeiten zu Stockungen und Behinderungen in der Felix-Wankel-Straße.
- Die Querung vom Eichendorffforum über die Felix-Wankel-Straße zur Franz-Kruckenbergs-Straße hat die Bedeutung eines Schulwegs zur IGH.
- Durch die massive Zunahme des Verkehrs wird die Straße unüberquerbar für Schulkinder.
- Fahrzeuge weichen dem entgegenkommenden Verkehr auf den Gehweg aus.
- Die Führung des Anlieferverkehrs durch die Felix-Wankel-Straße hat erhebliche Folgen für Fußgänger, insbesondere Schulkinder, Fahrradfahrer, Autofahrer, Anwohner und Gewerbetreibende.
- Welche Planungen gibt es zum Ausbau von Gehwegen und Querungshilfen, ein Zebrastreifen ist trotz der Tempo-30-Regelung erforderlich.
- Nachteile für das Parkhaus mit Ausfahrt auf die Felix-Wankel-Straße.
- Befürchtet wird ein Wegfallen von Parkmöglichkeiten, insbesondere im vorderen Teil der Felix-Wankel-Straße.
- Die Verkehrsbelastung der Felix-Wankel-Straße ist durch geeignete verkehrslenkende oder bauliche Maßnahmen zu verringern (Einbahnstraßenregelung, Abbiegeverbote oder ähnliches).
- Wenn der Kundenparkplatz des Nahversorgungszentrums nicht an die Felix-Wankel-Straße angebunden wird, kann die Verkehrsbelastung in der Felix-Wankel-Straße verringert werden.
- Gefordert wird eine Sperrung der Felix-Wankel-Straße für den Schwerlastverkehr.

Erläuterung der Verwaltung: Die Befürchtungen der Bewohner werden durch die Verwaltung nicht geteilt. Die Felix-Wankel-Straße verfügt über einen Straßenquerschnitt von 6,50m. Dieser ist für die Abwicklung des Verkehrsaufkommens ausreichend. Der nicht geradlinige Straßenverlauf lässt ein Fahren mit zu hoher Geschwindigkeit nicht zu. Das Unfallgeschehen in der Felix-Wankel-Straße ist unauffällig.

Allerdings wäre eine durchgängige Breite von 1,50m für den nördlichen Gehweg erstrebenswert. Der nördliche Gehweg wird in einem Teilabschnitt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nahversorgungszentrum vom Vorhabenträger auf dessen Kosten verbreitert. Über Verbesserungen verkehrsorganisatorischer Art in der Felix-Wankel-Straße wird durch die Verwaltung nach Vorlage der neuen Daten aus der Verkehrszählung und nach Einbeziehung der Bürger entschieden.

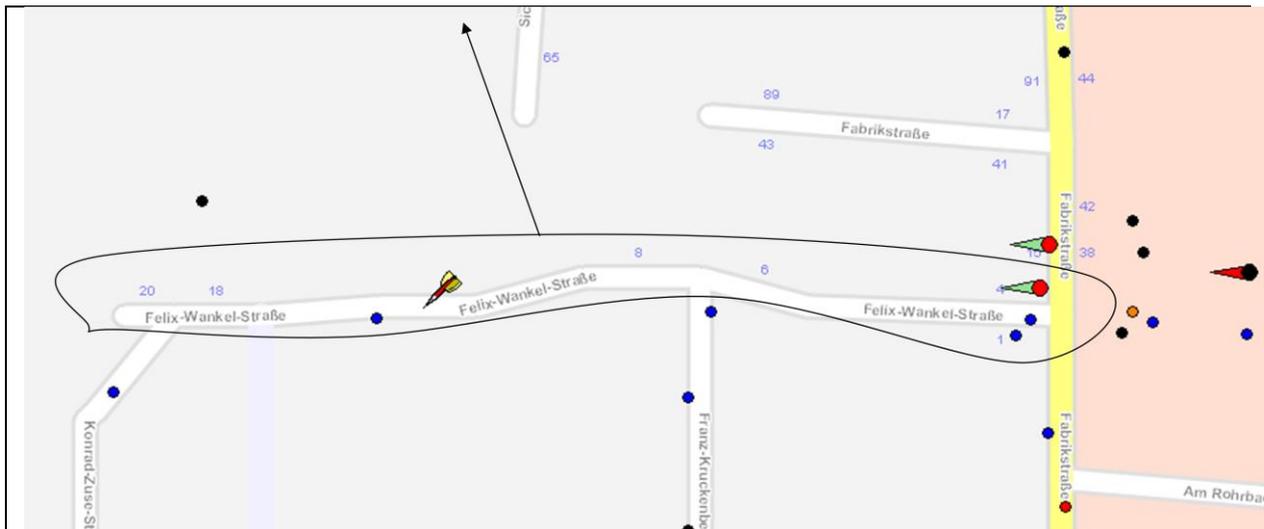
Entscheidung: In Abhängigkeit von den Ergebnissen der Verkehrszählung in der Felix-Wankel-Straße wird über die Notwendigkeit der Einrichtung von Querungshilfen oder Zebrastreifen oder andere Maßnahmen verkehrsorganisatorischer Art entschieden.

Entscheidung / Verkehrssicherheit

Die Stellungnahmen lauten:

- Die Felix-Wankel-Straße ist gefährlich, insbesondere für Kinder. Ein Bürger übersandte Fotos eines Unfalls mit LKW am Knoten Fabrikstraße / Felix-Wankel-Straße. Die Führung des Anlieferverkehrs über den Kundenparkplatz des Nahversorgungszentrums ist ebenfalls gefahrengeeignet und gefährdet ebenso wie eine Führung des Anlieferverkehrs über die Felix-Wankel-Straße unnötig Menschenleben.

Erläuterung der Verwaltung: Auf Anforderung durch die Verwaltung übergab die Polizeidirektion Heidelberg eine Auswertung der Verkehrsunfälle in der Felix-Wankel-Straße und Fabrikstraße für 2009/2010. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum 5 Verkehrsunfälle polizeilich aufgenommen. Die Hauptursache war "Verkehrsunfall mit ruhendem Verkehr". Zusätzlich wurden insgesamt 10 Kleinstunfälle registriert, die ebenfalls die o.a. Ursache aufweisen. Insgesamt ist keine Häufung von Verkehrsunfällen festzustellen. Insoweit ergibt sich ein eher harmloses Unfallgebilde.



Legende		
Unfalltyp	Merkmale	Kategorie
1 Fahr Unfall F	Fußgänger	Unfall mit Getöteten
2 Abbiegeunfall AB	Radfahrer	Unfall mit Schwerverletzten
3 Einbiegen/Kreuzen-VU EK	Baum	Unfall mit Leichtverletzten
4 Überschreitenunfall ÜS	Alkohol	Unfall mit schwerwiegendem Sachschaden
5 Unfall m. ruhendem Verkehr RV	Überholen	Unfall mit sonstigem Sachschaden
6 Unfall im Längsverkehr LV	Wild	
7 Sonstiger Unfall SO	LKR, KRAD, Kraftroller	

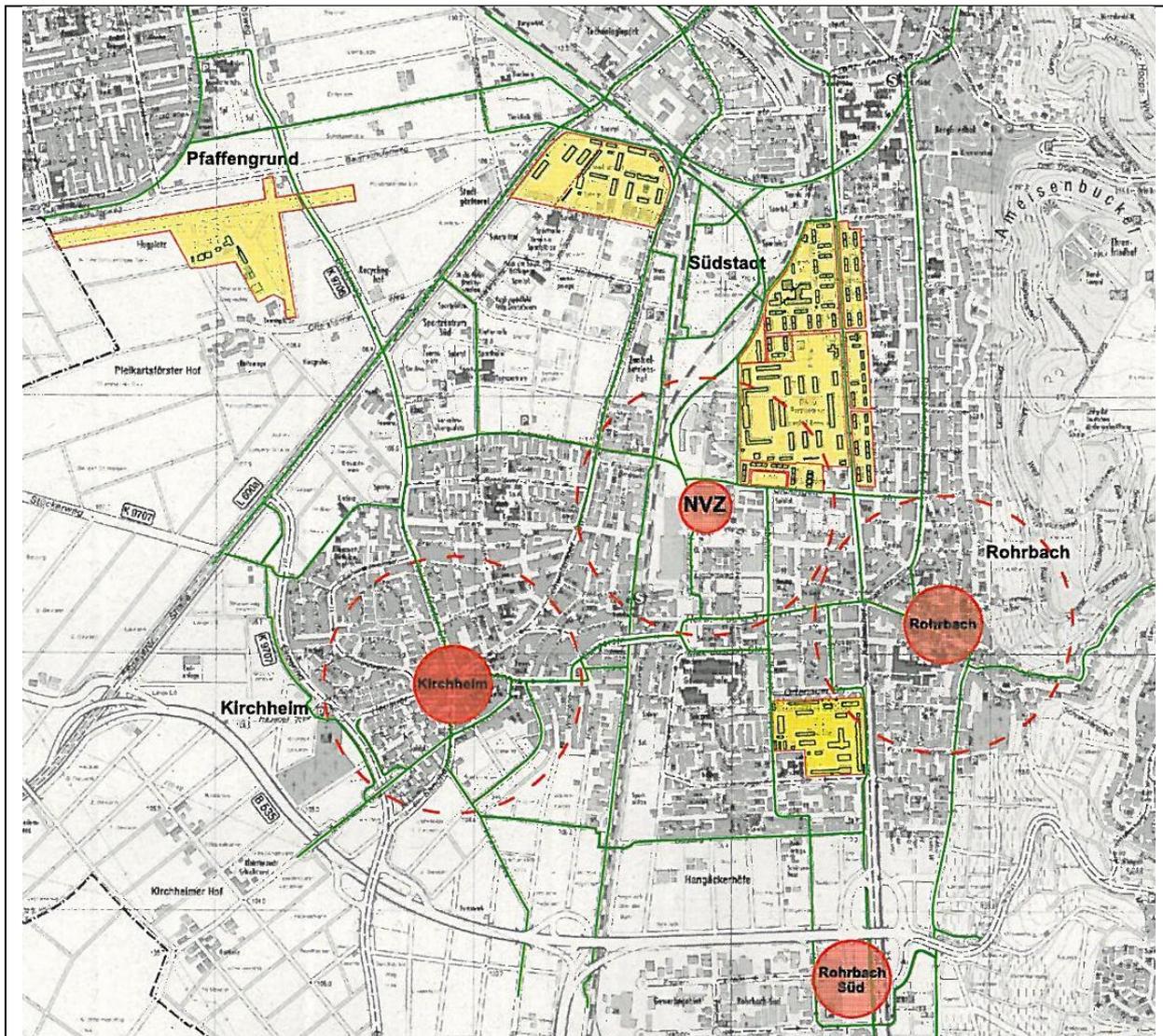
Entscheidung: In Abhängigkeit von den Ergebnissen der Verkehrszählung in der Felix-Wankel-Strasse wird über die Notwendigkeit der Einrichtung von Querungshilfen oder Zebrastreifen oder andere Maßnahmen verkehrsorganisatorischer Art entschieden.

Entscheidung / Radverkehr

Die Stellungnahmen lauten:

- Abgelehnt wird eine Radwegführung über eine ehemalige Industriegleistrasse und eine Verbindung zur Sickingenstraße.
- die Fortsetzung der Radroute nach Norden ist nicht gesichert, in der mittelfristigen Finanzplanung sind für diese Maßnahme keine Mittel vorgesehen.
- gefordert wird eine Streckenführung des Radwegs über das Gelände des Getränkemarkts, sowie eines direkten Anschlusses an die Straße Im Bosseldorn.
- Die neue Radverkehrsstraße westlich des Gebäudes ist sinnvoll, wird aber nicht der Erschließung der Märkte dienen, außerdem stellt die beengte Trassenführung einen Angstrraum dar und kann aus diesem Grund nicht als zentrale Achse einer übergeordneten Radwegeverbindung ausgewiesen werden.
- Wunsch nach einem Gesamtkonzept für das Radwegenetz.

Erläuterung der Verwaltung: Die jetzt gewählte Variante der Radwegführung entspricht dem ursprünglich von der Stadt verfolgten Konzept zum Zeitpunkt der Durchführung des Realisierungswettbewerbs für den Bau der Fuß- und Radwegebrücke. Die entsprechende Abbildung ist in der Begründung auf Seite 12 ersichtlich. Der Radweg dient der Stadtteilverbindung und soll deshalb so wenig umwegig wie möglich geführt werden. Außerdem kann so eine Querung oder Mitbenutzung der Felix-Wankel-Strasse durch den Radverkehr vermieden werden. Für den Binnenverkehr innerhalb des Quartiers kann der Radfahrer die vorhandenen Radwege oder Sammel- und Anliegerstraßen benutzen. Die nachfolgende Abbildung zeigt das geplante Radwegenetz (gelb angelegt sind die freiwerdenden Flächen der Amerikaner).



Eine Streckenführung des stadtteilverbindenden Radwegs über das Gelände des Getränkemarkts, sowie eines direkten Anschlusses an die Straße Im Bosseldorn wird von der Verwaltung nicht favorisiert. Der Kunde, der den Einkaufsmarkt mit dem Fahrrad anfährt, kann über die Fahrgassen des Kundenparkplatzes fahren.

Um das Entstehen eines Angstraumes zu vermeiden, soll der Anlieferbereich des Nahversorgungszentrums weitestgehend uneingezäunt bleiben.

Entscheidung: Eine Änderung der Planung zur Radwegeführung ist nicht notwendig.

Entscheidung / Wohnqualität

Die Stellungnahmen lauten:

- Verkehrssituation durch die Märkte wird insbesondere durch den Anlieferverkehr als belastend empfunden.
- Frage nach den Lieferzeiten und den Öffnungszeiten des Marktes in den Abendstunden, sowie den daraus resultierenden Auswirkungen für die Anwohner.
- An der Sickingenstraße wohnen weniger Bewohner als an der Felix-Wankel-Straße und diese hat zusätzlich einen breiten Fußweg. Was spricht gegen eine Verlängerung der Sickingenstraße.
- Lösung über die Sickingenstr. hat in der Tat Nachteile für die dortigen Reihenhausbewohner, aber der geplante Ausbau der Sickingenstr. war zu erwarten.
- Nachteile für die Bewohner der Fabrikstr. hauptsächlich zwischen Sickingenstr. und Am Rohrbach, denn alle Fahrzeuge, die durch die F.-Wankel-Str. fahren, fahren auch durch die Fabrikstr.

- An der Sickingenstraße handelt es sich um ein Industriegebiet, während das Quartier am Turm in ein familienfreundliches und weitestgehend autofreies Viertel umgewandelt wurde, so wurde das Gebiet auch beworben. Die Stadt macht sich unglaublich, wenn sie den Anwohnern nun vorwirft, sie hätten doch wissen müssen, dass sie in ein Gewerbegebiet ziehen.

Erläuterung der Verwaltung: Der Fahrverkehr im nördlichen Teilabschnitt der Fabrikstraße wird abnehmen wegen der neuen Zufahrt zum Kundenparkplatz über die Sickingenstraße. Von den Bewohnern der Sickingenstraße wurden keine Bedenken zur Planung vorgetragen. Eine Verlängerung der Sickingenstraße bis zum Gelände des Unternehmens CNH kann als langfristige Option in die Überlegungen eingestellt werden, ist aber kurzfristig nicht machbar und wird vom Unternehmen als nicht erforderlich eingeschätzt.

Entscheidung: Eine Änderung der Planung, Verlängerung der Sickingenstraße bis zur Grundstücksgrenze der Firma CNH Deutschland GmbH ist nicht notwendig.

Entscheidung / Sonstiges

Die Stellungnahmen lauten:

- Die Dokumente zur öffentlichen Auslegung im Internet sind gegen Kopieren geschützt und die Speicherung im Grafik-Modus macht eine Stichwortsuche unmöglich. Textunterlagen sollen zukünftig in der Form zur Verfügung gestellt werden, dass eine Stichwortsuche und ein Kopieren von Texten möglich ist. Ebenso müssen die Dokumente mit Seitenzahlen versehen sein.
- Aus den Ergebnissen der Umweltuntersuchung ist ersichtlich, dass der Boden, auf dem das Nahversorgungszentrum erstellt werden soll, erheblich mit verschiedenen Schadstoffen belastet ist. Die Gutachter haben aber nicht erklärt, dass dies für einen Lebensmittelbetrieb unbedenklich sei. Erwartet wird eine gutachterliche Aussage, dass die Bodenbelastung für die Lebensmittel unbedenklich sei.
- Befürchtet wird, dass irgendwann Schadstoffe ins Grundwasser ausgewaschen werden und vermutlich dann die Stadt Heidelberg die Haftung dafür übernehmen muss. Der städtebauliche Vertrag ist so zu ergänzen, dass die Haftung beim Eigentümer liegt.
- Für die Wohnbebauung an der Felix-Wankel-Straße werden erhebliche Lärmbelästigungen erwartet durch Kunden- und Andienungsverkehr sowohl zur Tages- wie auch zur Nachtzeit, es fehlt eine Lärmprognose.
- Der Bebauungsplan enthält Fehler zu den Ausgleichsmaßnahmen.
- Die Rodung von 4.000 m² Waldfläche mit Abtransport einer Aufschüttung stellen mit 850.000€ über 55% der Gesamtkosten von 1,5Mio € dar, es ist nicht ersichtlich, wo die Fläche liegt und es wird in der Begründung nicht hinreichend erläutert, warum die Fläche gerodet werden muss, die unbegründete Rodung einer Waldfläche und der Abtransport einer Aufschüttung müssen unterbleiben, der aktuelle Bestand muss der Planung sowohl bildlich wie auch statistisch gegenübergestellt werden.
- Die Fuß- und Radwegequerung über die Bahnlinie muss in deutlicher zeitlicher Nähe zu dem geplanten Nahversorgungszentrum realisiert werden.

Erläuterung der Verwaltung: Die Dokumente zur öffentlichen Auslegung im Internet sollen zukünftig ohne Kopierschutz veröffentlicht werden.

In Stellungnahmen vom 10.09.2010 und 22.11.2010 nahm das **Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie** zur Meinungsäußerung des Bürger bezüglich der Bodenbelastung auf dem Baugrundstück des Nahversorgungszentrums Stellung und fügte der eigenen Stellungnahme eine Stellungnahme des **Gesundheitsamts beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis vom 17.11.2010** bei. Für eine Nutzung des Grundstücks mit der vorhandenen belasteten Auffüllschicht als Lebensmittelmarkt bestehen keine Bedenken, da es aufgrund der vollständigen Versiegelung des Bodens zu keinem Kontakt der gelagerten Lebensmittel mit dem schadstoffbelasteten Boden kommen kann. Die Bodenbelastung ist daher für die im Lebensmittelmarkt gelagerten Lebensmittel unbedenklich.

Die Entwässerung der baulichen Anlagen (inkl. der Parkplatzflächen) erfolgt über die Kanalisation, es erfolgt keine großflächige Versickerung von Niederschlagswasser. Ein Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser ist deshalb nicht zu befürchten. Die Haftung für Grundwasserschäden ist gesetzlich geregelt. Eine vom Gesetz abweichende Regelung durch einen städtebaulichen Vertrag ist nicht möglich. Haftbar ist grundsätzlich der Verursacher oder ggf. der Grundstückseigentümer und das ist nicht die Stadt Heidelberg.

Eine Lärmprognose für das Nahversorgungszentrum ist im Rahmen der städtebaulichen Planung nicht erforderlich. Alle benachbart gelegenen Grundstücke liegen in einem planungsrechtlich ausgewiesenen Industriegebiet, Gewerbegebiet, eingeschränkten Gewerbegebiet oder Mischgebiet. Da an der Ecke Konrad-Zuse-Straße / Felix-Wankel-Straße in einem eingeschränkten Gewerbegebiet ein Jugendheim, das Paulusheim, errichtet wurde, wurden schon Voruntersuchungen geführt, inwieweit empfindliche Nutzungen in diesem Heim von Lärmeinwirkungen durch das Nahversorgungszentrum betroffen sind. Hier wurde insbesondere die Anlieferung des ALDI-Marktes betrachtet, da diese dem Heim am nächsten liegt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch geeignete Maßnahmen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Die Prüfung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Eine Erhöhung von Lärmimmissionen an einer bestehenden Straße durch eine Zunahme des Fahrverkehrs auf dieser Straße kann nicht geltend gemacht werden.

In einer Stellungnahme wird geäußert, dass er Bebauungsplan Fehler zu den Ausgleichsmaßnahmen enthält. Die Anmerkung ist nicht konkretisiert, so dass darauf nicht argumentativ eingegangen werden kann. Grundsätzlich bleibt aber festzustellen, dass sich der Versiegelungsgrad im Gebiet gegenüber dem jetzt noch gültigen Rechtsplan deutlich verbessert, so dass eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich gewesen wäre.

Die Rodung von 4.000 m² Waldfläche mit Abtransport einer Aufschüttung, welche voraussichtliche Kosten in Höhe von 850.000€ (über 55% der Gesamtkosten von 1,5Mio€ für die Herstellung öffentlicher Grünflächen und Geh- und Radwegen) ist unvermeidbar. Die mit Bäumen bewachsene Erdaufschüttung zwischen dem Baugelände und der Abwasserrückhalteanlage stellt für die Führung des Radfahrers und Fußgängers an dem Verknüpfungspunkt zwischen den Wegebeziehungen in Nord- / Südrichtung und Ost- / Westrichtung eine erhebliche Beeinträchtigung dar, was das Raumgefühl betrifft und das damit verbundene Sicherheitsgefühl. Angestrebt ist die Herstellung einer gut einsehbaren und gut gestalteten öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich, in der sich Menschen nicht nur hindurchbewegen, sondern auch aufhalten. Je höher der Benutzungsgrad ist, desto besser kann die öffentliche Sicherheit gewährleistet werden.

Mit dem Erdhügel wurde die darunter im Randbereich vorhandene 110 kV-Leitung in unzulässiger Weise überdeckt. Über der Stromleitung, die sich im Randbereich der rund 10 m hohen Erdaufschüttung befindet, müssen ca. 2 m Erdaufschüttung abgetragen werden.

Auch einer optionalen Verlängerung der Sickingenstraße steht die Erdaufschüttung entgegen.

Es ist erklärte Absicht der Stadt Heidelberg, die Fuß- und Radwegequerung über die Bahnlinie mittelfristig planerisch voranzutreiben und baulich umzusetzen.

Entscheidung: Die Anregungen der Öffentlichkeit werden teilweise beachtet.

9.3.3 Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB / Entscheidungen

Die im Rahmen der Einholung von Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung nach § 4 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen enthielten vorwiegend Hinweise, über die eine Abwägung nicht erforderlich war. Die Inhalte der Stellungnahmen sind nachfolgend aufgeführt. Soweit abwägungsrelevante Anregungen vorgetragen wurden, ist eine Entscheidung zur Abwägung formuliert.

Das **Kurpfälzische Museum**, zuständig für Archäologie und Denkmalschutz wies in seiner Stellungnahme vom 4.11.2010 darauf hin, dass unmittelbar an das Planungsgebiet anschließend seit dem beginnenden 20. Jh. eine große Siedlung aus der Jungsteinzeit bekannt ist. Es handelt sich um das Quartier Sickingenstraße / Im Bosseldorn. Da Ausdehnung und Ausrichtung der Siedlung nicht bekannt sind, ist nicht auszuschließen, dass diese sich nach Westen bis in das Plangebiet hinein erstreckt. Besonders in den Grünflächen, die bislang nicht bebaut, bzw. bei Gebäuden, die nicht unterkellert sind, sind möglicherweise Teile dieses archäologischen Denkmals erhalten, die bei Erdarbeiten zerstört werden würden. Daher dürfen alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen nur unter Kontrolle einer Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Das Kurpfälzische Museum ist deshalb mindestens 10 Werktage zuvor schrift-

lich oder fernschriftlich (FAX: 06221-5849420) vom Beginn des Erdaushubs zu unterrichten. Zuwiderhandlungen gegen diese Auflage stellen gem. § 27 Abs. 1 und 2 einen Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz dar, der mit einer Geldbuße von 50.000 €, in schweren Fällen bis 250.000 € geahndet werden kann.

Entscheidung: Der Hinweis auf dem Bebauungsplan, der im Planentwurf noch sehr allgemein formuliert war, wird entsprechend abgeändert.

Die **Rhein-Neckar-Verkehr GmbH** äußert in der Stellungnahme vom 3.11.2010 keine Bedenken.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Das **Eisenbahn-Bundesamt** äußert in der Stellungnahme vom 3.11.2010 keine Bedenken.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Die **Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH** als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen hat mit Schreiben vom 22.11.2010 eine Gesamtstellungnahme der Deutschen Bahn AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche abgegeben. Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es sind derzeit keine Planungen bekannt, die sich auf den Streckenabschnitt auswirken.

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 1.2 „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.

Entscheidung: 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.

Eine Ergänzung der Textfestsetzungen zu Mindestpflanzabständen beim Anpflanzen von Bäumen im Nahbereich von Bahnanlagen wird ebenfalls nicht für notwendig erachtet, da die Bahnrichtlinie 882 unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten ist. Die Stellungnahme der Deutschen Bahn wird inhaltlich in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, so dass die darin enthaltenen Hinweise dokumentiert sind.

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 **Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises, Gesundheitsamt** erhebt in seiner Stellungnahme vom 9.11.2010 keine Einwände gegen den Bau des Nahversorgungszentrums.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Der **Abwasserzweckverband (AZV) Heidelberg** weist in seiner Stellungnahme vom 15.11.2010 darauf hin, dass die geplanten Maßnahmen –Anlage von öffentlichen Grünflächen- westlich und südlich der Regenwasserbehandlungsanlage Bosseldorn im Rahmen der Detailplanung mit dem AZV abzustimmen sind. Es ist darauf zu achten, dass die Kanalanlagen von Bebauung und Baumwuchs freizuhalten sind. Die entsprechenden Pflanzpläne für diesen Bereich sind mit dem AZV abzustimmen. Die vorhandenen Kanalschächte müssen zu Wartungs- und Reinigungszwecken zugänglich bleiben.

Entscheidung: Die Stellungnahme des AZV Heidelberg wird inhaltlich in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, so dass die darin enthaltenen Hinweise dokumentiert sind.

Das **Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**, verweist in seiner Stellungnahme vom 12.11.2010 auf die frühere Stellungnahme vom 13.08.2010. Die dortigen Ausführungen gelten sinngemäß auch für die modifizierte Planung. In seiner Stellungnahme vom 13.08.2009 wies man 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 Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Entscheidung: Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums wird inhaltlich in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, so dass die darin enthaltenen Hinweise dokumentiert sind.

Das Unternehmen **Kabel BW** hat in seinem Schreiben vom 15.11.2010 keine Einwände vorgetragen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Die **Deutsche Telekom GmbH** hat in einer Mail vom 17.11.2010 auf vorhandenen Leitungsbestand hingewiesen und um Festsetzung von Leitungsrechten und um Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gebeten.

Entscheidung: Im Bereich der Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen sollen keine Leitungsrechte festgesetzt werden, da sich diese Flächen im Eigentum der Stadt Heidelberg befinden und auf eine dingliche Sicherung der Leitungsrechte verzichtet werden kann. Auf dem Grundstück Felix-Wankel-Straße 12-20, Flurstücke 21484/9 und 21484/6 ist im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

Die **Stadtwerke Heidelberg** haben in Ihrer Stellungnahme vom 18.11.2010 auf ihre Stellungnahme vom 03. und 29.07.2010 verwiesen. Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie, Fernwärme und Wasser ist möglich, bzw. vorhanden. Es wird darum gebeten, die mit Schreiben vom 03.07.2010 festgelegten Leitungsschutzstreifen für die bestehenden 110kV, 20kV, LWL-, und Fm-Kabel im Bebauungsplan auszuweisen.

Die auf dem Grundstück Flurstück Nr. 21484/6 liegt angrenzend an die Felix-Wankel-Straße eine kanalverlegte Fernwärmeversorgungsstrasse. Über diese Trasse wird später auch die Anbindung des Marktes an das Fernwärmeversorgungsnetz erfolgen. Die Fernwärmetrasse ist jederzeit zugänglich und lastenfrei zu halten. Erschütterungen der Fernwärmetrasse sind in jedem Fall zu vermeiden. In der Sickingenstraße und deren Verlängerung in Richtung Westen liegt u.a. eine Gashochdruckleitung. Für diese Gasleitung ist die Ausweisung eines Schutzstreifens im Bebauungsplan erforderlich. Darüber hinaus muss die Zugänglichkeit der Gasleitung für Überprüfungen durch Begehung und für Bauarbeiten jederzeit gewährleistet bleiben. Baumpflanzungen sind nach DIN 18920 nur außerhalb der ausgewiesenen Schutzstreifen möglich. Gleiches gilt für die bestehende Gasdruckregelanlage und die Ein- und Ausgangsleitungen an der Straße im Bosseldorn. Auf die maximal zulässigen Mehr- oder Minderüberdeckungshöhen bestehender Leitungen im Plangebiet von max. -10 cm und + 30 cm wird nochmals verwiesen. Um Planungs- und Ausführungscoordination wird gebeten.

Auf Nachfrage des Planungsamtes haben sich die Stadtwerke per Mail am 24.11.2010 noch einmal zu den festzusetzenden Leitungsrechten und den Überdeckungshöhen von Leitungsanlagen geäußert.

Leitungsrechte:

Eine Festsetzung / Ausweisung von Leitungsschutzstreifen ist sehr wohl auch in öffentlichen Grünflächen und Straßenflächen möglich, insbesondere bei so bedeutenden Leitungsanlagen wie 110 kV-Kabeln und Gashochdruckleitungen. Auch wurden in der Vergangenheit solche Leitungsrechte begründet, wie z.B. in der öffentlichen Grünfläche zur Trafostation beim Quartier am Turm an der Fabrikstraße.

Überdeckungshöhen von Leitungsanlagen:

Die max. zulässigen Mehr- oder Minderüberdeckungshöhen von max. -10cm und + 30cm beziehen sich auf im Plangebiet vorhandene Leitungsanlagen mit Regelüberdeckung. Bei den vom Planungsamt genannten abgestimmten Abgrabungshöhen sind zwischenzeitlich unzulässige Überschüttungen im Bereich der Leitungstrassen erfolgt, daher werden gegebenenfalls erhöhte Erdabträge erforderlich. Für die im Speziellen mit dem Planungsamt abgestimmte 110kV-Kabelanlagentrasse (mit einer Regelüberdeckung von ca. 1,30 m) haben wir eine maximale Mehrüberdeckung von 50 cm vereinbart, so dass sich somit im gesamten Trassenverlauf Überdeckungshöhen von 1,20 m – 1,80 m im Endausbau ergeben.

Entscheidung: Im Bereich der Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen sollen keine Leitungsrechte festgesetzt werden, da sich diese Flächen im Eigentum der Stadt Heidelberg befinden und auf eine dingliche Sicherung der Leitungsrechte verzichtet werden kann. Auf dem Grundstück Felix-Wankel-Straße 12-20, Flurstücke 21484/9 und 21484/6 sind im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze und im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze jeweils ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers ist außerdem Gewerbegrundstück Flurstücke Nr. 21386 und 21388 festgesetzt.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich über die weiteren genannten Hinweise zur Notwendigkeit der Zugänglichkeit zu den Leitungen, Pflanzabständen, Mehr- oder Minderüberdeckungshöhen und Vermeidung von Erschütterungen. Die Pflicht zur Planungs- und Ausführungskoordination liegt beim Vorhaben- und Erschließungsträger.

Der **Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim** hat in seiner Stellungnahme vom 22.11.2010 darauf hingewiesen, dass der Nachtrag zur Marktuntersuchung vom Juni 2010 lediglich einen Teil der vom Nachbarschaftsverband geäußerten Anregungen aufgreift, indem die Auswirkungen des Gesamtvorhabens auf die gesamten Stadtteile geprüft werden. Insofern fehlt auch jetzt noch eine Bewertung, inwieweit die Ortskerne von Rohrbach und Kirchheim (laut Einzelhandelskonzept der Stadt Heidelberg C-Zentren) in ihren Funktionen für die verbrauchernahe Grundversorgung beeinträchtigt werden können. Angeregt wird, diese Belange noch zu bewerten und in die bauleitplanerische Abwägung einzubeziehen.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich. Eine entsprechende gutachterliche Stellungnahme wurde eingeholt.

Die **IHK Rhein-Neckar** hat mit Schreiben vom 26.11.2010 keine Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgetragen. Begrüßt wird, dass in den beiden Gewerbegebieten Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen sind, so wird vermieden, dass es im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu einer weiteren Verkaufsflächenexpansion kommt. Da der Werksverkauf gerade für kleinere und mittlere Betriebe von großer Bedeutung ist, möchte man anregen, dass in den Gewerbegebieten, insbesondere im Ge-Gebiet Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, ausnahmsweise zulässig sein sollen. Hierbei ist zu beachten, dass die Verkaufsstellen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder einem anderen Gewerbebetrieb stehen sollen und die Verkaufsfläche eindeutig untergeordnet ist.

Entscheidung: Gemäß den Textfestsetzungen im Bebauungsplanentwurf sind im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Damit sind Betriebe ausgeschlossen, deren Tätigkeit ausschließlich im Verkauf von Waren an Endverbraucher besteht. Handwerksbetriebe und sonstige Betriebe, die nicht als Einzelhandelsbetriebe zu klassifizieren sind, sind durch diese Textfestsetzung nicht in dem Sinne eingeschränkt, dass für diese Betriebe die Errichtung und die Nutzung von Verkaufsstellen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Betriebsausübung (Werksverkauf) unzulässig wäre, sofern die Verkaufsfläche eindeutig untergeordnet ist. Insofern ist der Anregung genüge getan und eine Änderung des Planentwurfs nicht notwendig.

Das **Landschafts- und Forstamt der Stadt Heidelberg** hat in seiner Stellungnahme vom 16.11.2010 auf seine Stellungnahme vom 23.06.2010 hingewiesen, dass eine Waldumwandlungsgenehmigung für das Vorhaben notwendig ist und dass eventuell eine Waldumwandlungserklärung nach § 10 Landeswaldgesetz hilfreich sein könnte, da sie verbindliche Aussage für den später zu stellenden Umwandlungsantrag gibt.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich. Eine Waldumwandlungserklärung wird beantragt.

Das Baurechtsamt der Stadt Heidelberg hat mit Schreiben vom 10.11.2010 das **Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat Denkmalpflege** um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf gebeten. In seiner Stellungnahme vom 24.11.2010 erklärt das **Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen**, dass Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege nicht direkt betroffen sind. Die Archäologische Denkmalpflege, Referat 26, schließt sich der Stellungnahme des Kurpfälzischen Museums Heidelberg (Mail vom 4.11.2010) an.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Die **Gasversorgung Süddeutschland GmbH** hat in ihrer Stellungnahme vom 18.10.2010 geäußert, dass im Gebiet keine GVS-Anlagen liegen und man von der Maßnahme nicht betroffen ist.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Die **Amprion GmbH** hat in ihrer Stellungnahme vom 15.10.2010 geäußert, dass im Planbereich keine Hochspannungsleitungen des Unternehmens verlaufen und Planungen von Hochspannungsleitungen für diesen Bereich nicht vorliegen.
Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst hat in seiner Stellungnahme vom 02.01.2008 geäußert, dass Luftbildauswertungen von Grundstücken nur noch auf vertraglicher Basis kostenpflichtig durchgeführt werden.
Entscheidung: 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 Dienststelle Südwest Bundeseisenbahnvermögen hat am 21.10.2010 erklärt, dass eigene Belange nicht betroffen sind.
Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Die **Feuerwehr, Vorbeugender Brandschutz** hat mit Schreiben vom 03.11.2011 mit Hinweisen auf die Notwendigkeit der Einhaltung der Vorgaben aus § 2 LBO/AVO und DIN 14090 bezüglich Feuerwehrezugängen und die Gewährleistung der Löschwasserversorgung nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 405 keine Bedenken geäußert. Die Feuerwehr hat um Aufnahme in den schriftlichen Teil des Bebauungsplans gebeten. Es ist ein Bedarf an zusätzlichen Hydranten zu erwarten.
Entscheidung: 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. Die Hinweise sind in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

<p>In den Stellungnahmen vom 22.11.2010 äußerte sich das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie –UVP-Leitstelle- in einer gemeinsamen Stellungnahme der unteren Verwaltungsbehörden und unterbreitet Korrekturvorschläge an Textfestsetzungen und Darstellung in der Begründung bezüglich der Versickerung. Da in der Nähe der überbauten Flächen keine schadlose Versickerung möglich ist, wurde um Streichung der Textfestsetzungen 5.1.2 und 5.1.3 gebeten. Außerdem äußert die Behörde, dass Aussagen bezüglich des Gewerbelärms zur Andienung des ALDI-Marktes fehlen. Da es bei einer LKW-Anlieferung an der südlichen ALDI-Seite zu Überschreitungen nach TA-Lärm kommen kann, müssten eine gesonderte schalltechnische Beurteilung und die Festlegung entsprechender Maßnahmen spätestens im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.</p>	<p>In Stellungnahmen vom 10.09.2010 und 22.11.2010 nahm das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie zur Meinungsäußerung von Bürger 6 (siehe nachfolgendes Kapitel 2.2.3) und fügte der eigenen Stellungnahme eine Stellungnahme des Gesundheitsamts beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis vom 17.11.2010 bei. Für eine Nutzung des Grundstücks mit einer vorhandenen belasteten Auffüllschicht als Lebensmittelmarkt bestehen keine Bedenken, da es aufgrund der vollständigen Versiegelung des Bodens zu keinem Kontakt der gelagerten Lebensmittel mit dem schadstoffbelasteten Boden kommen kann. Die Bodenbelastung ist daher für die im Lebensmittelmarkt gelagerten Lebensmittel unbedenklich.</p>
<p>Entscheidung: Dem Vorschlag nach Streichung der Textfestsetzungen 5.1.2 und 5.1.3 soll nicht entsprochen werden, da nicht alle Bebauung auf belasteten Grundstücken gelegen ist und zum Beispiel für das Grundstück der Abwasseranlage diese Festsetzungen sinnvoll sind. Der Hinweis bezüglich der Notwendigkeit einer gesonderten schalltechnischen Beurteilung und der Festlegung entsprechender Maßnahmen für die bauliche Gestaltung des Andienungsbereiches des ALDI-Marktes spätestens im Baugenehmigungsverfahren ist zu beachten. Die Behörde wird zur Prüfung des Bauantrags beteiligt.</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

Im Übrigen wird auf die Erläuterungen zum Thema Lärm unter Punkt 9.3.2 auf der Seite 53 (Erläuterung der Verwaltung zur Entscheidung / Sonstiges) verwiesen.	
--	--

9.4 Eingeschränkte Beteiligung nach Abschluss der öffentlichen Auslegung

Nach Abschluss des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan in der Festsetzung eines Leitungsrechts auf dem Grundstück Felix-Wankel-Straße 12-14 geändert. Zur Änderung wurden der Grundstückseigentümer und der Begünstigte (Stadtwerke Heidelberg) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt.

Die Stadtwerke Heidelberg haben in ihrer Mail vom 27.01.2011 dem geänderten Leitungsrecht zugestimmt.
--

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Der Grundstückseigentümer hat am 3.02.2011 der veränderten Darstellung des Leitungsrechts, d.h. der Anpassung an den tatsächlichen Leitungsverlauf, zugestimmt. Die Leitung führt sehr nah an einem vorhandenen Gebäude vorbei. Falls es bei Bauarbeiten an der Leitung zu Beschädigungen am Gebäude kommt, wird von einer Haftung durch die Stadtwerke ausgegangen.

Entscheidungsvorschlag: Die Feststellung des Grundstückseigentümers entspricht der Rechtslage: Wer neben einem bestehenden Gebäude Leitungsarbeiten durchführt, hat in erster Linie sicherzustellen, dass das benachbarte Grundstück gar nicht erst in Mitleidenschaft gezogen wird. Die Festsetzung des Leitungsrechts soll dem tatsächlichen Verlauf der Leitung angepasst werden.

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.

10.2 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 inzwischen ebenfalls abgeschlossen. 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 Plessing 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.