Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Wieblingen Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel“

1. Änderung zur

Verlagerung eines Bau- und Gartenfachmarktes

Nr. 61.32.09.01.04

Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB

10.08.2011

A Städtebauliche Begründung

1	Erfordernis der Planaufstellung		4
	1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
	1.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	4
	1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
	1.4	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	5
2	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen		5
	2.1	Landesentwicklungsprogramm Baden Württemberg	5
	2.2	Regionalplan	6
	2.3	Flächennutzungsplan	6
3	Einordnung in bestehende informelle Planungen		7
	3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 (STEP)	7
	3.2	Modell räumlicher Ordnung MRO	8
	3.3	Stadtteilrahmenplan	8
4	Bestehende Fachplanungen und Gutachten		9
	4.1	Siedlungsstrukturkonzept	9
	4.2	Freiflächenstrukturkonzept	9
	4.3	Umweltplan	10
	4.4	Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	10
	4.5	Zentrenkonzept Heidelberg (Einzelhandelsstrukturuntersuchung)	10
	4.6	Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse HD	11
5	Städtebauliche Planungskonzeption		12
	5.1	Städtebau und bauliche Gestaltung	12
	5.2	Verkehr	12
	5.2.1	Anbindung an das Fernstraßennetz	
	5.2.2	Äußere / Innere Erschließung	
	5.2.3	Öffentlicher Personennahverkehr	
	5.3	Nutzung und Struktur	14
	5.4	Grün	14
6	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange		15
	6.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	15
	6.2	Gestaltung des Ortsbildes	15
	6.3	Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	15
	6.4	Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	15
	6.5	Belange der Ver- und Entsorgung	15
	6.6	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	16
	6.7	Energiekonzeption 2010 der Stadt Heidelberg	17

7	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans		17
	7.1	Festsetzungen für den Bebauungsplan	17
	7.1.1	Art der baulichen Nutzung	
	7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	
	7.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	
	7.1.4	Fläche für Stellplätze, Zuwegung und Andienung	
	7.1.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	7.1.6	Bindung für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.	
	7.1.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.	
8	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)		19
9	Hinweise		20
10	Verfahren und Abwägung		21
11	Durchführung und Kosten		42
	11.1	Grundbesitzverhältnisse	42
	11.2	Bodenordnung	42
	11.3	Kosten	42
12	Verzeichnis der Gutachten		42
B	Umweltbericht und Zusammenfassende Erklärung		43
C	Visualisierungen		61

A Städtebauliche Begründung

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wieblingen Gewerbegebiet/ Autobahnanschluss Rittel „ ist die Absicht der Hornbach Immobilien AG , Bornheim, ihren seit zwanzig Jahren in Heidelberg ansässigen Bau- und Gartenfachmarkt in ein größeres Areal mit guter innerstädtischer und regionaler Verkehrsanbindung zu verlegen.
Die Hornbach Immobilien AG will vom beengten Standort an der Eppelheimer Straße an einen neuen, gut erschlossenen und großzügigen Standort wechseln, um Verkaufsflächengröße, Angebotspalette und Warenpräsentation für heutige und zukünftige Kundenansprüche neu auslegen zu können.

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

Planziel ist die bauplanungsrechtlich gebotene Umwidmung des bestehenden Gewerbegebiets zu einem „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO$_{1990}$), um das Baurecht für einen Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt mit Baustoffhandel einschließlich der erforderlichen Stellplätze zu schaffen.

1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und Planungsziele

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

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

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

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

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

Der Bebauungsplan trifft für diesen Bereich folgende Festsetzungen:

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

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

1.4 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Der Bereich am Rittel liegt siedlungsstrukturell im Übergangsbereich von der äußeren Stadt zur Peripherie bildet aber den westlichen Stadteingang Heidelbergs.
Er ist durch heterogene Baustrukturen geprägt, die durch stark bewachsene Grünbereiche entlang der Bundesstraße 37 unterbrochen werden.
Hinsichtlich Bauweise, Gebäudehöhen und Gebäudevolumen lassen sich keine gebietstypischen Gemeinsamkeiten erkennen.
Die Bundesstraße 37 als zentrale westliche Verkehrsanbindung der Kernstadt hat eine gebietsprägende Trennwirkung durch ihre hohe Verkehrsbelastung und ihre Höhenlage über umgebendem Gelände. Daher bestehen stadträumliche und funktionale Verknüpfungen beider Straßenseiten nicht.

An den räumlichen Geltungsbereich grenzen an:

im Norden : die A 656 / B 37
im Süden : der Wieblinger Weg und westlich davon Flurstück 6613 (ehem. Bahngelände)
im Westen : Flurstück 30966
im Osten : Flurstücke 30960 /3 und 30960 /4
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 3,96 ha.
Hiervon entfallen :
auf das geplante Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Zweckbestimmung „Bau- und Gartenfachmarkt mit Baustoffhandel " rund 3,0 ha , auf Verkehrsflächen der Auffahrtrampe zur A 656 / B 37 und des Wieblinger Wegs rund 1,0 ha.
Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verkleinert.

2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan Baden Württemberg

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

Darüber hinaus ist Heidelberg gemäß LEP 2002 Bestandteil des grenzüberschreitenden **Verdichtungsraumes** Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln. Weiterhin ist ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten bereitzuhalten.

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

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

2.2 Regionalplan

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

Regional bedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste) sind nach Möglichkeit den zentralörtlichen Standortbereichen zuzuordnen. Wenn hier nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe vorrangig in die dargestellten Ergänzungsstandorte zu lenken. Die Ergänzungsstandorte werden in der Raumnutzungskarte gebietsscharf als Vorbehaltsgebiete für regional bedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt.
Die Ansiedlung und Erweiterung von regional bedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb der zentralörtlichen Standortbereiche und Ergänzungsbereiche ist ausgeschlossen. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

In der Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 – Einzelhandelsgroßprojekte vom 15.05.2006 ist der Standort als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel dargestellt.
Damit steht der Regionalplan der geplanten Nutzung des Areals als Standort für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt mit Baustoffhandel nicht entgegen.

2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim vom 15.07.2006 stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche" dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Die Änderung des Bebauungsplans kann daher nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, sodass für den Bereich des geplanten Sondergebietes eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.
Das Verfahren wird in Abstimmung mit dem Nachbarschaftsverband im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.
Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist auf Flächennutzungsplanebene die Änderung eines rund 3 ha großen Teilbereichs von „Gewerbliche Baufläche" in „Sonderbaufläche – Großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Bestimmungen" erforderlich.

3 Einordnung in bestehende informelle Planungen

3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

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

Zielbereich städtebauliches Leitbild:

Bauland ist sparsam zu verwenden. Dabei ist die Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale einschließlich einer maßvollen Verdichtung von besonderer Bedeutung.
Der Flächenverbrauch insgesamt ist zu senken, vorhandene Flächen sind effizient zu nutzen.

Zielbereich Arbeiten:

Der Strukturwandel ist positiv zu nutzen. Oberstes Ziel für die Stadt Heidelberg ist eine stabile wirtschaftliche Entwicklung, die langfristig ein breites Arbeitsplatzangebot sichert und wirtschaftlich erfolgreich ist.
Investitionen, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen sind zu fördern. Der Verdrängungswettbewerb ist zu verhindern. Der Flächenverbrauch ist zu senken. Um die wirtschaftliche Entwicklung von der gewerblichen Inanspruchnahme zu entkoppeln, sollen u.a. untergenutzte Flächen mobilisiert und der Gewerbeneubau möglichst verdichtet realisiert werden.

Zielbereich Mobilität:

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

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

Die Planung am Wieblinger Weg nimmt zwar betriebsnotwendige Flächen zweier kleinerer Gewerbebetriebe in Anspruch, diese können aber an andere geeignete Standort in Heidelberg umgesiedelt werden , die vorbereitenden Maßnahmen für die Umsiedlung sind rechtlich abgeschlossen. So werden im Geltungsbereich wie an den Verlagerungsstandorten voll erschlossene Flächenpotenziale zukunftsweisend genutzt. Bauland wird insofern sparsam verwendet.
Die Verkehrsanbindung ist Bestand, bedarf aber der Ertüchtigung. Die Flächen sind durch den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Durch die Realisierung der Planung ist mit einer deutlichen funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Gesamtbereiches zu rechnen.
Die Verlagerung und Vergrößerung eines modernen, zukunftsfähigen Bau- und Gartenfachmarktes stärkt die Wirtschaft, schafft neue Arbeitsplätze und die Berücksichtigung des geplanten Ausbaus der überörtlichen Verkehrsanbindung sichert die Entwicklungsperspektiven für das „Projekt Bahnstadt" der Stadt Heidelberg.
Der Standort des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes mit den branchentypischen, vornehmlich nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Bereich „Rittel/ Wieblinger Weg " trägt zur Verbesserung der Allgemeinsituation in diesem Segment bei.
Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die vorliegende Planung in die Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplanes einfügt. Zielkonflikte sind keine erkennbar.

3.2 Modell räumlicher Ordnung MRO

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

Der „Plan Modell Räumliche Ordnung" stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend der bestehenden Nutzung als Schwerpunktraum Arbeiten/Gewerbe dar.

Im Erläuterungsplan „Flächennutzung Bestand" des MRO ist der räumliche Geltungsbereich als „gewerbliche Nutzung" dargestellt.
In den Erläuterungsplänen „Zentren", „Wohnen" und „ÖPNV" des MRO ist der räumliche Geltungsbereich als Siedlungsfläche mit östlich angrenzender Straßenbahnfläche dargestellt.
In den Erläuterungsplänen „Infrastruktur" und „Individualverkehr" des MRO ist der räumliche Geltungsbereich als Siedlungsfläche mit nördlich angrenzender Bundesstraße dargestellt.

3.3 Stadtteilrahmenplan

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

Die Stadtteilrahmenplanung umfasst - über die im Flächennutzungsplan dargestellten oder in Bebauungsplänen festgesetzten Nutzungsbereiche (wie Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Grünflächen) und baulichen Anlagen hinaus - auch räumlich-strukturelle, funktionale, stadtgestalterische, sozioökonomische und ökologische Aspekte." (http://www . heidelberg.de/servlet/PB/menu/1116397_l1/index.html)

Der Stadtteilrahmenplan Wieblingen - am 22.04. 1999 abschließend vom Gemeinderat beschlossen - ist die erste umfassende städtebauliche Gesamtplanung für den Stadtteil Wieblingen seit dessen Eingemeindung in die Stadt Heidelberg im Jahre 1920.

Als städtebauliche Ziele formuliert der Rahmenplan:

Eigenständigkeit ohne Abkopplung vom Stadtkern bewahren. Wieblingen ist als attraktiver Wohnstadtteil am Alt-Neckar und bedeutender Arbeitsplatzstandort weiterzuentwickeln. Der Charakter und die Form einer eigenständigen Ortschaft der Rheinebene mit über 1200-jähriger Geschichte sind in ihren gewachsenen Strukturen zu bewahren. Der Stadtteil ist als Nahversorgungszentrum auszubauen. .... Wieblingen zeichnet sich durch eine kleinräumige Verzahnung von Beschäftigungsschwerpunkten mit Wohngebieten aus. Wegen des relativ hohen gewerblichen Anteils ist eine verträgliche Mischung von Wohnen, Handel, produzierendem Gewerbe und Dienstleistung besonders wichtig. Das Versorgungsangebot soll gegenüber der Innenstadt eine relative Eigenständigkeit und Unabhängigkeit ermöglichen, ohne die Kernfunktion zu belasten. Dadurch soll eine Entlastung der City erreicht werden. Die Wege verkürzen sich. (Ziff. 4.1 S. 18)

Betreffend die Gewerbegebiete wird formuliert:

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

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

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

Auf die Darstellung der Fläche des Geltungsbereichs als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel in der Fortschreibung des Regionalplans, geht der zeitlich früher entstandene Rahmenplan noch nicht ein.
Zusammenfassend steht der Stadtteil-Rahmenplan der geplanten Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

4 Bestehende Fachplanungen und Gutachten

4.1 Siedlungsstrukturkonzept

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

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

4.2 Freiflächenstrukturkonzept

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

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

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

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

Entwicklungspotenziale werden

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

Die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wieblinger Weg / Anschluss Rittel"

folgt den Vorgaben des Freiflächenstrukturkonzeptes durch:

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

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

Zielkonflikte sind nicht zu erkennen.

4.3 Umweltplan

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

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

Es lassen sich allerdings allgemeine Aussagen ableiten:
die Fläche stellt einen Siedlungsbereich dar, der durch einen *„Bereich* mit *fallwindähnlichen Ausfallströmen"* überlagert ist.

4.4 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Heidelberg 1994 mit Fortschreibung aus dem Jahr 2001 definiert die Leitziele für einen umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr. Wesentliche Zielsetzung ist eine Sicherstellung der Mobilität bei möglichst weitgehender Verringerung ihrer negativen Begleiterscheinungen.
Der VEP 1994/2001 enthält für die geplante Änderung des Bebauungsplans Rittel keine relevanten Aussagen.

4.5 Zentrenkonzept Heidelberg (Einzelhandelsstrukturuntersuchung)

Im Oktober 2005 beauftragte die Stadt Heidelberg die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, mit der Erarbeitung einer ökonomisch und städtebaulich orientierten Einzelhandelsuntersuchung.
Das „Zentrenkonzept für die Universitätsstadt Heidelberg unter besonderer Berücksichtigung möglicher großflächiger Ansiedlungen sowie der Nahversorgung" liegt seit März 2006 vor.
Ziel der Untersuchung war es, die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Heidelberg seit der Erstellung des ersten gesamtstädtischen Gutachtens 1997 darzustellen, zu bewerten und Empfehlungen für eine wirtschaftlich und städtebaulich verträgliche Gestaltung des Einzelhandels in Heidelberg bereitzustellen.
Was die Entwicklung des Einzelhandelsstandort Heidelberg seit 1997 anbetrifft, so wird von den Gutachtern als Fazit festgestellt, dass sich dieser auch aufgrund der schwierigen konjunkturellen und einzelhandelsspezifischen Rahmenbedingungen in den vergangenen neun Jahren nur bedingt im regionalen Wettbewerbsumfeld behaupten konnte.
Deutlicher Handlungsbedarf besteht lt. Einzelhandelsanalyse vor dem Hintergrund der Angebotssituation in Heidelberg im Bereich der Bau- und Gartenmärkte (vgl. Ziffer 2.3). Die GMA erstellte im Januar 2007 darüber hinaus eine „Auswirkungsanalyse für einen Bau- und Gartenfachmarkt in Heidelberg-Rohrbach" (01/2007) und eine „Auswirkungsanalyse für einen Holzfachmarkt in Heidelberg-Rohrbach" (03/2007).
Ergänzend dazu hat zur Kontrolle und Aktualisierung der bisherigen gutachterlichen Erkenntnisse die Hornbach Baumarkt AG die GMA Ludwigsburg mit der Ausarbeitung einer

„Stellungnahme zur Situation des Baumarktsektors in Heidelberg" (02/2009, 04/2009) beauftragt.

Die Stellungnahme kommt zum Ergebnis (*Zitat*):

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

- *Durch die schlechte Angebotssituation im Mittelbereich Heidelberg fließt ein großer Teil der Kaufkraft in die umliegenden Mittelbereiche ab.*

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

4.6 Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse – Stadt Heidelberg

Zusätzlich ist im Dezember 2009 eine raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse vom Büro Junker und Kruse, Dortmund mit Auswertung für die Verlagerung des geplanten Baumarktes an den Wieblinger Weg gefertigt worden.
Die Untersuchung kommt zusammenfassend zum Ergebnis:
*„die vorliegende Untersuchung bestätigt die Aussagen des Zentrenkonzeptes der Stadt Heidelberg im Hinblick auf die Notwendigkeit einer Zentralitätssteigerung der Stadt Heidelberg im Bau- und Gartenmarktbereich. Auch unter Berücksichtigung des im Bau befindlichen Vorhabens Obi fällt die Zentralität der Stadt Heidelberg im Bau- und Gartenmarktbereich mit 55 nach wie vor stark unterdurchschnittlich aus, was auf erhebliche Kaufkraftabflüsse bei gleichzeitig nur geringen Zuflüssen schließen lässt. Im Gartenmarktbereich stellt sich die Situation mit einer Zentralität von 80 positiver dar als im Baumarktbereich (50). Beide Werte sind jedoch der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Heidelberg nicht angemessen. Perspektivisch wird empfohlen, im Bereich der Bau- und Gartenmarktsortimente eine Zielzentralität von „ 100 +" anzustreben. ... Für die ... dargestellten Dimensionierungen der einzelnen Vorhaben (*Anm.: gemeint sind die Entwicklungsvorgaben von Bauhaus , Hornbach , Dehner*) ist die Erfüllung von landesplanerischem Kongruenzgebot sowie Beeinträchtigungsverbot gewährleistet und städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen im Sinne § 11 (3) BauNVO können ausgeschlossen werden.*
Dabei entfallen auf das Vorhaben Umsiedlung Hornbach als *„verträgliche Vorhabendimensionerungen"* (gerundete Werte in m² Verkaufsfläche) *:*
„Baumarktsortimente 12.400 m² ; Gartenmarktsortimente 4.000 m² ; Zoo , Möbel Leuchten je 600 m²" und aus dem Bereich der zentrenrelevanten Sortimente *„insgesamt 800m² Verkaufsfläche; davon entfallend auf GPK/Haushaltwaren, Heimtextilien, Kunstgewerbe/Bilderrahmen je maximal 200 m² und an sonstigen zentrenrelevanten Randsortimenten je maximal 100 m²"* .
Die im Geltungsbereich festgesetzten Obergrenzen der Verkaufsflächen liegen hinsichtlich der Kernsortimente deutlich unter den vorgenannten Flächengrößen. Hinsichtlich der Aufteilung der Randsortimente wurden unter Berücksichtigung der Stellungnahmen vom Regierungspräsidium Karlsruhe , Abteilung Raumordnung , vom Verband Region Rhein-Neckar und dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim abweichende Festsetzungen getroffen (s.Ziff.10.4).

5 Städtebauliche Planungskonzeption

5.1 Städtebau und bauliche Gestaltung

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

Die Grundstücke im Geltungsbereich bzw. in unmittelbarer Nähe werden nach Süden zum Wieblinger Weg hin durch flache Hallenbauten unterschiedlicher Größe und Nutzung, ein viergeschossiges Bürogebäude, ein dreigeschossiges Magazingebäude der Universität Heidelberg sowie vollversiegelte Lagerflächen geprägt. Nach Norden entlang der B 37 erstreckt sich ein teils dicht mit Buschwerk überstandener Grün- Wiesen- und Brachland-Gürtel. Stadtgestalterisch prägend ist der Blick auf das SRH-Hochhaus auf der Nordseite der B 37.
Die bauliche Gestaltung im Geltungsbereich wird durch textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO so gesteuert, dass die besondere städtebauliche Bedeutung des Areals als Teil des westlichen Stadteingangs Heidelberg angemessen berücksichtigt wird und bauliche Sondermerkmale der Corporate Identity des ansiedelnden Unternehmens dieser übergeordneten stadtgestalterischen Aufgabe mit dienen.
Von der B 37 aus gesehen werden die Baulichkeiten unter einem begrünten Dachteppich in das umgebende Landschaftsbild integriert sein, vom Wieblinger Weg aus gesehen wird eine Heidelberg spezifische hochwertige Gebäudearchitektur den „Baumarkt als Stadteingang" exemplarisch definieren.
Eine starke randständige Eingrünung mit hochstämmigen einheimischen Laubbäumen und eine dichte Überstellung des Parkplatzes durch mittelkronige Platanen werden diese Schnittstelle von freier Landschaft und Stadteingang charakterisieren.

5.2 Verkehr

5.2.1 Anbindung an das Fernstraßennetz

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

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

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

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

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

Das Verkehrsgutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

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

Die Prüfung der Verkehrsqualitäten zur jeweiligen Spitzenstunde hat gezeigt, dass an Samstagen alle umliegenden Knotenpunkte den zusätzlichen Verkehr aufnehmen können. An Werktagen kommt es allerdings am Knotenpunkt Wieblinger Weg / Rampe B 37 zu einer Überlastung. Deshalb wurden Ausbaumaßnahmen für den Knotenpunkt Wieblinger Weg /

Zufahrt B 37 ausgearbeitet, um Überlastungen zu vermeiden und auch künftig eine rasches Abfließen des Verkehrs aus dem Baumarkt auf die B 37 zu ermöglichen

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

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

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

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

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

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

5.2.2 Äußere / Innere Erschließung

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

Als Erschließungs-Alternativen stehen derzeit zur Auswahl:

A der sogenannte „Rittel-Anschluss" am westlichen Rand des Plangebietes.
Dies sieht einen leistungsfähigen, zukunftssicheren Ausbau des bestehenden Anschlusses des Wieblinger Wegs an die A 656 / B 37 vor,

B die im Flächennutzungsplan als Vorsorgetrasse dargestellte - bisher sogenannte „OEG-Parallele" .
Diese verläuft am östlichen Rand des Geltungsbereich im Abstand von 20 m parallel zur bestehenden Eisenbahntrasse (Nahverkehrsbahn der Oberrheinischen Eisenbahn Gesellschaft „OEG-AG" inzwischen MVV Verkehr GmbH) von der B37 zum Wieblinger Weg.

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

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

5.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV

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

5.3 Nutzung und Struktur

Die bisher im Geltungsbereich ansässigen Betriebe (Fertigungsbetrieb der Metallverabeitung und Autohaus) werden umgesiedelt.
Gemäß der Darstellung im Regionalplan wird der Standort für die Umsiedlung eines ortsansässigen Bau- und Gartenmarktes mit drive in – Baustoffhandel als

„Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel Zweckbestimmung: Bau- und Gartenfachmarkt" ausgewiesen.

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

- **Baumarkt** **5.450 m²**
- **Gartenmarkt gesamt** **2.800 m²**

davon
Gartenmarkt eingehaust beheizt 1.100 m²
Gartenmarkt kalt Gewächshaus 550 m²
Gartenmarkt Freigelände 1.150 m²

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

vorgesehen sind desweiteren Flächen für:

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

5.4 Grün

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

6 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange

6.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Immissionen

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

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

Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

6.2 Gestaltung des Ortsbildes

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

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

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

6.4 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Der Geltungsbereich ist hinsichtlich des überörtlichen und innerörtlichen Individualverkehrs besonders gut angebunden und aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den regionalen Verkehrswegen, sowie den vorhandenen und geplanten innerörtlichen Individualverkehrswegen besonders geeignet. Ebenso ist die Anbindung an die Haltestellen des ÖPNV besonders günstig und damit eine gute Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen gegeben. Bestehende Probleme der Nutzung des östlichen Wieblinger Wegs durch das Wohngebiet Ochsenkopf zu anderen Gemeinbedarfs- und gewerblichen Einrichtungen können durch diese teilgebietsweise Änderung des Bebauungsplans Rittel nicht gelöst werden. Für die geplante Nutzungsänderung im Geltungsbereich werden erhebliche bauliche Maßnahmen zur Ertüchtigung des Kreuzungsbereichs Wieblinger Weg mit der Auffahrrampe zur B 37 erfolgen. Die auf Zu- und Abfahrt von der dem Wohngebiet abgewandten Westseite beschränkte Erschließung des Baumarktes wird daher zu keiner Verschlechterung des bestehenden Zustandes führen.

6.5 Belange der Ver- und Entsorgung

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

bestätigen dies in der Stellungnahme vom 02.07.2010

Wasserversorgung

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

Bodenversiegelung

Die Bebauungsplan-Änderung erhöht zwar die zulässige GRZ um 0,1, begrenzt aber die zulässige Versiegelung durch Vorschriften zur wasserdurchlässigen Befestigung von Teilflächen der Erschließung und Stellplätze. Durch die großflächige Begrünung der Dachflächen wird der Eingriff ebenfalls kompensiert.

Entwässerungskonzept

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

Trinkwasserschutzgebiet

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

Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt kein Überschwemmungsgebiet.

Oberflächengewässer

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt kein Oberflächengewässer.

Geotechnik

Laut Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau am RP Freiburg bilden im Plangebiet junge Talablagerungen , örtlich auch Auffüllungen , den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein. Zum Grundwasserflurbestand liegen dem Landesamt keine konkreten Daten vor. Hinsichtlich Bodenkunde, mineralischer Rohstoffe, Bergbau und Geotopschutz werden von der Fachbehörde keine Hinweise, Anregungen, Bedenken oder Einwändungen gegen die Änderung des Bebauungsplans vorgetragen.

6.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange).
Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die zur Beachtung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung notwendige Lösung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches - die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind – ist im Ergebnis im Umweltbericht dargestellt. Das Ausgleichsverfahren selbst und die zum Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen sind im Grünordnungsplan vorgenommen und erläutert. Das Gutachten hat als Anlage des Entwurfs dieser Begründung am Verfahren teilgenommen. Die Durchführung der notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist im gesonderten städtebaulichen Vertrag sichergestellt worden.

6.7 Energiekonzeption 2010 der Stadt Heidelberg

Entsprechend der vom Gemeinderat am 20.05.2010 beschlossenen Energiekonzeption 2010 sollen bei Neubauten die Möglichkeiten einer effizienten Bauweise und energiesparender Techniken und umweltfreundlicher Energieträger genutzt werden.

Entsprechend dem Stand der Technik wird für Neubauten die Realisierung im Passivhausstandard angestrebt. Im größtmöglichen Umfang sollen erneuerbare Energieträger genutzt werden, z.B. in Form von Photovoltaikanlagen an Fassaden. Das Energiekonzept ist mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.

7 Begründung der Festsetzungen und Planinhalte des Bebauungsplans

7.1 Festsetzungen für den Bebauungsplan

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SO)

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes (SO) ist:
" Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandelsbetrieb " (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt
1.1 Zulässig ist ein Bau- und Gartenfachmarkt mit Baustoffhandel und Baugeräteverleih mit einer Gesamtverkaufsfläche von 13. 000 m². Ein Anteil von von 2.000 m² dieser Gesamtverkaufsfläche kann für Saisonmärkte im Freien oder in temporären Bauten für die Dauer von insgesamt 12 Wochen pro Jahr genutzt werden.

Das Kernsortiment des Bau- und Gartenfachmarktes wird wie folgt festgesetzt:
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren; Plastikbehälter; Bau- und Brennstoffe; Anstrichmittel; Bau- und Heimwerkerbedarf incl. elektrische Werkzeuge, elektrische Messgeräte und elektrische Maschinen; Schaumstoffe; Fertigparkett; Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche, Wand- und Bodenfliesen; Auto- und Zweiradzubehör; Bad- und Küchenausstattung; zoologischer Bedarf, Aquaristik; Pflanzen, Sämereien, Düngemittel, Blumenerde, Pflanzenbedarf, Pflanzengefäße, Gartenausstattungsartikel aller Art, Campingartikel, Gartenhäuser.

Das dem Gartenfachmarktsortiment zuzurechnende Kernsortiment ist auf maximal 4. 000 m² Verkaufsfläche begrenzt.

Als nicht zentrenrelevante Randsortimente sind Möbel und Leuchten einschließlich Leuchten-Zubehör zulässig sowie Elektro-Großgeräte, letztere jedoch nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m².

In dem Bau- und Gartenfachmarkt sind zentrenrelevante Randsortimente des Einzelhandels auf bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche, jedoch max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig.

Als zulässige zentrenrelevante Randsortimente werden festgesetzt:

Arbeitsschutzartikel und Arbeitsbekleidung, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe , Geschenkartikel, Bastelartikel, Bilderrahmen, sonstige Elektro-Kleingeräte (Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik, Telekommunikation usw.) , sortimentsbezogene Zeitschriften und Bücher, Schnittblumen.

Andere zentrenrelevante Sortimente sind nicht zulässig.

Die Sortimentsbegrenzungen gelten für die Gesamtverkaufsfläche (inklusive Saisonmärkte). Des Weiteren ist eine Gaststättennutzung im Zusammenhang mit der Hauptnutzung als Bau- und Gartenmarkt zulässig.

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

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

Begründung:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mehr als nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) nur in für sie festgesetzten Sondergebieten (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zulässig.
Der Schwellenwert, ab dem Auswirkungen in der Regel anzunehmen sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche.
Die angestrebten Verkaufsflächen begründen die Ausweisung eines Sondergebietes. Sonstige Sondergebiete unterscheiden sich von den Baugebieten nach § 2 - 10 BauNVO dadurch, dass die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen ist. Nur diese sind zulässig.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl / Grundfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.
Die Festsetzung der Grundflächenzahl für die Sondergebiete großflächige Groß- bzw. Einzelhandelsbetriebe orientiert sich an einem effizienten und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Da die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche für einen modernen Bau- und Gartenmarkt relativ knapp ist, wird eine relativ hohe Versiegelung von bis zu 90% der Grundstücksfläche (GRZ 0,9) zugelassen. Dem ist zur Wahrung eines städtebaulich verträglichen Maßes der Ausdehnung der Hochbauten bzw. deren städtebaulich gewünschten Konzentration auf eine kompakte , stadteingangbildende Baumasse ein vergleichsweise kleines Baufeld zur Seite gestellt, das die Anordnung des Baukörpers im Grundstück in der stadtgestalterisch wünschenswerten Weise definiert.

7.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das Sondergebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt. Sie entspricht der offenen Bauweise. Jedoch wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die max. Länge der Gebäude 50 m überschreiten kann.
Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Die Ausweisung einer temporären Verkaufsfläche für saisonale Märkte im Freien oder innerhalb temporärer Bauten (Weihnachtsverkauf, Ostermarkt, Frühjahrsblumenangebot u.ä.) wird durch Sonderplanzeichen (hellblau gefärbte Baugrenze) festgesetzt.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden nur die in den textlichen Festsetzungen einzeln benannte Nebenanlagen zugelassen und jede Ausstellung oder Verkauf von Waren ausgeschlossen, damit das städtebauliche Erscheinungsbild am Stadteingang positiv gestaltet ist.

7.1.4 Flächen für Stellplätze, Zuwegung und Andienung

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

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

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

Ebenso zur Verbesserung des Wasserhaushalts sind Stellplätze mit drainfähigen Material zu errichten.

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

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

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

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

8 Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO werden im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans Gestaltungsvorschriften als selbstständige Satzung der Stadt Heidelberg beschlossen. Gegenstand sind Vorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Größe und Art werblicher Anlagen und Einfriedigungen. Diese Vorschriften sollen die Umsetzung der städtebaulichen, ökologischen und stadtgestalterischen Ziele der Bebauungsplanänderung am Ortseingang Heidelbergs unterstützen.
Da die Corporate Identity des Vorhabenträgers ohnehin deutliche farbige Akzente beinhaltet, werden Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen ausgeschlossen sowie Größe und Lichtführung der Werbeanlagen begrenzt. Das Eingangsportal ist in nicht eingefärbtem Sichtbeton herzustellen. Art und Höhe der Einfriedigungen werden ebenso geregelt, wie die Einsehbarkeit von Wertstoff- und Entsorgungsbehältern, ebenfalls damit das städtebauliche Erscheinungsbild am Stadteingang positiv gestaltet ist.

9 Hinweise

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

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

Mit Baumstandorten entlang des Wieblinger Wegs ist zu den bestehenden 20 – bzw. 1-KV bzw. und Straßenbeleuchtungs-Leitungen der Stadtwerke Heidelberg ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten oder Wurzelschutzfolie einzubauen. Ebenso entlang der bestehenden Gas-Hochdruckleitung entlang der MVV (OEG) –Trasse.
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom auf der Nordseite des Wieblinger Wegs in der Verkehrsfläche, die gemäß Kabelschutzanweisung im Baugeschehen zu sichern sind.
Von der B 37 und ihrer Auffahrrampe ab dem Wieblinger Weg sind mit baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Werbeanlagen 20.0 m Abstand gemäß Bundesfernstraßengesetz einzuhalten. Dieser kann aufgrund Ausnahmegenehmigung des RP Karlsruhe Ref. 44/45 im Bereich der nördlichen Baugrenze für die Errichtung eines aus dem Böschungsfuß der B 37 anlaufenden Gründaches überbaut werden. Die Ausnahmegenehmigung ist stets widerruflich erteilt.

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

10 Verfahren und Abwägung

Wird im Zuge der Ausfertigung ergänzt.

11 Durchführung und Kosten

11.1 Grundbesitzverhältnisse

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

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

11.2 Bodenordnung

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

11.3 Kosten

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

12 Verzeichnis der Gutachten

Zur Änderung des Bebauungsplans wurden folgende Gutachten erstellt:

- Stellungnahme zur Situation des Baumarktsektors in Heidelberg , *GMA Ludwigsburg*, Februar und April 2009.
- Verkehrsgutachten Erschließung Hornbach-Baumarkt: *Ingenieurgesellschaft Verkehr IGV Stuttgart* , April 2010
- Gutachten zur Ertüchtigung des sog. Knoten 4 , *IGV Stuttgart* , Dez. 2010
- Lärmgutachten der *accon GmbH, Greifenberg*, Sep. 2010
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der *GefaÖ - Gesellschaft für angewandte Ökologie und Umweltplanung mbH , Walldorf , Sep. 2010*
- Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse , *Junker und Kruse, Dortmund Dezember 2009*
- Grünordnungsplan der fr. Landschaftsarchitekten Prof. Schmid –Treiber – Partner, Leonberg , Mai 2011

B Umweltbericht und Zusammenfassende Erklärung

INHALTSVERZEICHNIS:

1.	**Einleitung**	**44**
	1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	44
	1.2 Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	45
2.	**Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**	**46**
	2.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	46
	2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	48
	2.3 Schutzgut Boden	50
	2.4 Schutzgut Wasser	50
	2.5 Schutzgut Klima / Luft	52
	2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung	52
	2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	53
	2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	53
	2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	55
3.	**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**	**56**
	3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens	56
	3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	56
4.	**Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**	**56**
	4.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	56
	4.2 Schutzgut Boden	58
	4.3 Schutzgut Wasser	58
5.	**Zusätzliche Angaben**	59
	5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	59
	5.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	59
	5.3 Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie	59
	5.4 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	59
6.	**Allgemeinverständliche Zusammenfassung**	**60**
7.	**Quellenverzeichnis**	**62**

1. Einleitung

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Wieblingen, der den westlichen Stadteingang von Heidelberg markiert. Die Fläche liegt in einem bestehenden Industriegebiet und wird zurzeit in Teilen gewerblich/industriell genutzt. Der andere Teil ist Brachland. Das Areal wird im Norden durch die stark befahrende B 37 begrenzt, im Westen ist eine Auffahrtsrampe zu dieser Bundesstraße mit einbezogen und im Süden wird das Gebiet durch den Wieblinger Weg begrenzt und umfasst eine Fläche von 3,96 ha. Im bestehenden Bebauungsplan (B-Plan „Wieblingen Gewerbegebiet/Autobahnanschluss Rittel", rechtskräftig seit 21.09.1989) ist die Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Absicht der Planung ist die Verlagerung eines bestehenden Hornbach-Baumarktes vom bestehenden, beengten Standort an der Eppelheimer Straße in ein Areal mit guter innerstädtischer und regionaler Verkehrsanbindung. Hierzu wird das bestehende Gewerbegebiet bauplanungsrechtlich in ein „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" (§ 11 Abs. 3 BauNVO) umgewidmet. Der geplante Baummarkt umfasst eine Gesamtverkaufsfläche von 13.000 qm. Die Gesamtfläche teilt sich in den eigentlichen Baumarkt, den Gartenmarkt und in den Baustoffhandel drive-in auf. Die GRZ beträgt 0,9 und ist damit um 0,1 höher festgesetzt als im jetzigen, rechtskräftigen Bebauungsplan. Die maximale Gebäudehöhe darf 10,0 m bzw. im zentralen Bereich 15,0 m nicht überschreiten.

Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 3,96 ha.

- Sondergebietsfläche (2,96 ha)
  - versiegelt / überbaut: 1,96 ha
  - Dachbegrünung: 0,71 ha
  - Pflanzflächen mit Stauden/Gräsern/Kleingehölze 0,29 ha
  - Baumpflanzungen: 38 St. heim. Laubbäume
    58 St. Platanen / Bereich Stellplätze
- Öffentliche Flächen (1,01 ha):
  - Verkehrsflächen (versiegelt): 0,43 ha
  - Böschungsbepflanzung Verkehrsgrün 0,58 ha

Abweichungen sind rundungsbedingt.

1.2 Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.2.1 Fachgesetze

Für das anstehende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz (i.d.F. vom 25.03.2002 zuletzt geändert am 01.03.2010) in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 31.07.2009) zu beachten, auf die im Zuge der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz als Teil des Grünordnungsplans zum Bebauungsplans reagiert wird.

1.2.2 Regionalplan

Der Regionalplan für die Metropolregion Unterer Neckar weist in seiner Teilfortschreibung im Plankapitel 2.2.5 – Einzelhandelsgroßprojekte vom 15.05.2006 den Standort als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel aus.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim vom 15.07.2006 stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche" dar. Die Änderung des Bebauungsplans kann daher nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, sodass für den Bereich des geplanten Sondergebietes eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.
Das Verfahren wird in Abstimmung mit dem Nachbarschaftsverband im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

1.2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim kennzeichnet das Planungsgebiet als Bauflächen und Flächen der technischen Infrastruktur.

1.2.5 Bestehende Bebauungspläne

Für den Bereich nördlich des Wieblinger Weges liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Wieblingen Gewerbegebiet/Autobahnanschluss Rittel" aus dem Jahr 1989 vor.

1.2.6 Fachplanungen

Für das Gebiet liegen folgende Fachplanungen und –gutachten vor und wurden bei der Erarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt:

- Faunistische Erhebung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von der GefaÖ-Gesellschaft für angewandte Ökologie und Umweltplanung mbH, Walldorf (Stand September 2010)
- Freiflächenstrukturkonzept der Stadt Heidelberg (2000)
- Umweltplan der Stadt Heidelberg (1999)
- Schalltechnische Untersuchung: Neubau eines Bau – und Gartenmarktes in Heidelberg – Wieblingen (ACCON GmbH / September 2010)
- Grünordnungsplan mit integrierter Eingriff-Ausgleichsbilanz (Prof. Schmid I Treiber I Partner, Mai 2011)

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung der Bestandssituation umfasst:

- die Funktion der Schutzgüter,
- die Art des Bestands,
- vorhandene Vorbelastungen,
- Empfindlichkeiten und
- Entwicklungsmöglichkeiten.

Auf die Bestandsbeschreibung und -bewertung baut die Beschreibung der mit der Umsetzung der Planung verbundenen Veränderung des tatsächlichen Umweltzustandes auf. Sie ist Grundlage zur Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich. Bei der Beschreibung der Auswirkungen wird unterschieden in unerhebliche und erhebliche Auswirkungen.

Im vorliegenden Fall ergibt sich der tatsächliche, zu kompensierende Eingriff auf der Sonderfläche aus dem Vergleich mit dem ursprünglichen Bebauungsplan („Wieblingen Gewerbegebiet/Autobahnanschluss Rittel", 1989) für das Gebiet mit dem neuen Bebauungsplan "Wieblingen Gewerbegebiet /Autobahnanschluss Rittel" 1.Änderung zur Verlagerung eines Bau- und Gartenfachmarktes. Der bestehende Bebauungsplan ist rechtskräftig, so dass nach §1a Absatz 3 letzter Satz BauGB nur zusätzliche, erhebliche Eingriffe, die sich vor allen Dingen aus der Erhöhung der GRZ von 0,8 (rechtskräftig) auf 0,9 (neu) sowie der zusätzlichen Verkehrsfläche von 0,17 ha ergeben, ausgleichspflichtig sind. Diese erheblichen ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft werden ausführlich und quantitativ im grünordnerischen Fachbeitrag beschrieben und bewertet.

Zusätzlich wird im grünordnerischen Fachbeitrag der geplante Eingriff Bezug nehmend, auf den tatsächlichen Bestand des Geltungsbereiches bilanziert und dargestellt.

In diesem Umweltbericht werden einerseits Umweltauswirkungen und Eingriffe hinsichtlich des tatsächlichen Bestandes, aber auch die Umweltauswirkungen und Eingriffe gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplanes dargelegt und bewertet.

2.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme Auswirkungen auf die Gesundheit und die Erholungsfunktion der Landschaft durch Lärm, Schadstoffimmissionen und Veränderungen des Landschaftsbilds durch großformatige Baukörper von Bedeutung.

2.1.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Erholung:

Das gesamte Vorhabensgebiet ist durch umgebende Straßen und Gewerbeflächen stark visuell und akustisch vorbelastet. Der Geltungsbereich umfasst keine Fläche von Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung.

Verkehrslärm / Luftschadstoffe / Gerüche:

Durch den Verkehr auf den umgebenden Straßen und insbesondere auf der Bundesstraße 37 ist eine Vorbelastung durch Lärm und Luftschadstoffe gegeben.

2.1.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Lärm / Gerüche

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

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

Abfallentsorgung / Abwässer

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind innerhalb des Umgriffs des B-Planes nicht zu erwarten. Eine geregelte Entsorgung der Abfälle wird gewährleistet.
Abwässer werden in die bestehende Kanalisation abgeleitet.

2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Wahl eines bereits bebauten bzw. baulich nutzbaren Standortes trägt indirekt zur Vermeidung von Eingriffen bei, da kein hochwertigeres Gebiet in Anspruch genommen werden muss.

2.1.4 Ergebnis

Aufgrund von Vorbelastung und Maßnahmen zur Vermeidung findet kein erheblicher Eingriff gegenüber dem tatsächlichen Bestand und auch gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan für den Menschen und die Bevölkerung statt.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

2.2.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Biotopbewertung:

Die im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindlichen Sträucher mittlerer Standorte sind mit einer mittleren Wertigkeit einzustufen. Die Ruderalvegetation im Südwesten des Bebauungsplanes ist von mittlerer Wertigkeit, ebenso wie die Gehölzflächen mit Gebüsch mittlerer Standorte entlang des Wieblinger Weges, das durch Auswirkungen der angrenzenden Verkehrsflächen beeinträchtigt ist.

Die gärtnerisch angelegten Grünflächen, die Flächen mit Gebüschen aus nicht heimischen Straucharten sowie der Zierrasen im Stadium der Verbrachung sind mit geringer Wertigkeit zu bewerten.

Eine sehr geringe Wertigkeit besitzen alle versiegelten Verkehrflächen, Zierrasen und von Bauwerken bestandene Flächen.

Ergebnisse der Tierökologischen Untersuchungen:

Fauna:

Für das Planungsgebiet wurden tierökologische Untersuchungen im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen und –fachlichen Belange des Artenschutzes von der GefaÖ - Gesellschaft für angewandte Ökologie und Umweltplanung mbH, Walldorf bezogen auf den Bebauungsplan vom Anfang 2010 sowie der näheren Umgebung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP zum B-Plan Hornbach Bau- und Gartenmarkt in Heidelberg – Wieblingen / September 2010) wie folgt zusammengefasst:

Vögel:

Im Rahmen der Brutvogelkartierung konnten auf dem Standort und im direkten Umfeld 23 Arten nachgewiesen werden. Davon brüteten 12 Arten auf dem geplanten Standort, 7 Arten waren Nahrungsgäste und 4 Arten wurden einmalig als Gäste beobachtet. Unter den Brutvögeln ist eine Art, die nach der Roten Liste Baden-Württemberg auf der Vorwarnliste geführt wird, der Fitis. Die anderen auf der Vorwarnliste verzeichneten Arten, sowohl für Deutschland als auch für Baden-Württemberg, waren Nahrungsgäste bzw. einmalige Gäste im Untersuchungsgebiet.

Insgesamt wurde das Untersuchungsgebiet von der GefaÖ - Gesellschaft für angewandte Ökologie und Umweltplanung mbH, Walldorf als ein Gebiet mit geringer avifaunistischer Bedeutung bewertet. Bei Umsetzung der Planung ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Population auszugehen.

Alle heimischen Vogelarten sind nach der Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt.

Reptilien:

Auf dem geplanten Standort konnte das Vorkommen der Zauneidechse (Lacerta agilis) nachgewiesen werden. Im August wurde auch Nachwuchs aus dem Jahr 2010 mit zwei Jungtieren gefunden. Das Vorkommen der insgesamt 17 kartierten Individuen konzentriert sich auf die geringeren verbuschten Bereiche im Westen des Untersuchungsraumes.

Die Zauneidechse befindet sich im Anhang IV der FFH-Richtlinie und ist nach der BArtSchV streng geschützt.

Das Untersuchungsgebiet besitzt eine mittlere Bedeutung für Reptilien.

Säugetiere:

Es konnten bislang drei Fledermausarten nachgewiesen werden. Allerdings ist das Untersuchungsgebiet offensichtlich nur als Jagdgebiet von Bedeutung. Eine Lebensstätte bzw. Wochenstube konnte weder auf der geplanten Baufläche noch im unmittelbaren Umfeld festgestellt werden.
Folgende Fledermausarten konnten bei den durchgeführten Begehungen auf dem geplanten Standort und im näheren und teilweise weiteren Umfeld erfasst werden:
Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus), Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus) und Kleiner Abendsegler (Nyctalus leisleri)
Alle drei Arten befinden sich im Anhang IV der FFH-Richtlinie, sind nach BNatschG streng geschützt, gemäß RI – BW gefährdet (Kategorie3) und sind nach der BArtSchVO besonders geschützt. Die Durchführung des Vorhabens ist auch ohne entsprechende Schutzmaßnahmen in Hinblick auf die Fledermäuse zulässig.

Insekten:

Bei den Heuschrecken konnte im August die Blauflügelige Ödlandschrecke (Oedipoda caerulescens) nachgewiesen werden. Die Art ist nach der BArtSchV und BNatschG besonders geschützt. Auf der Roten Liste von Baden – Württemberg und Deutschland wird sie als gefährdet geführt.

Des Weiteren wurde das Vorkommen des Bleifleck – Widderchen (Zygaena loti) und der Hauhechel – Bläuling (Polyommatus icarus) nachgewiesen. Sie sind beide nach BNatschG und nach der BArtSchV besonders geschützt. Das Bleifleck – Widderchen ist nach der Roten Liste Deutschlands gefährdet und steht auf der Vorwarnliste der Roten Liste Baden Württemberg.

Aus der Gruppe der Echten Netzflügler (Neuroptera) konnte der Ameisenlöwe (Myrmeleon formicarius), eine nach der BArtSchV besonders geschützte Art nachgewiesen werden. Derzeit wird die Population auf ca. 30 bis 40 Tiere geschätzt.

Flora:
Im Rahmen der Kartierarbeiten konnten im Untersuchungsgebiet keine Arten der Farn – und Blütenpflanzen nachgewiesen werden, die in Anhang IV der FFH – Richtlinie verzeichnet oder national besonders bzw. streng geschützt sind.

2.2.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Zauneidechse:

Der geplante Eingriff in den Lebensraum der Zauneidechse ist als erheblich zu bewerten, da davon auszugehen ist, dass bei Umsetzung der Planung dieser Lebensraum zerstört wird und es zu Verletzungen und Tötung von Individuen kommen kann.

Insekten:

Durch den geplanten Eingriff wird der typische Lebensraum der Blauflügelige Ödlandschrecke beeinträchtigt und zerstört. Die ist als erheblich zu bewerten.

Der geplante Eingriff zerstört Bereiche auf denen die Falter und die Raupen ihre Futterpflanzen finden. Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei den Bauarbeiten Eigelege und Tiere verletzt bzw. getötet werden könnten.

Bei Umsetzung der Planung würde in den Lebensraum des Ameisenlöwen eingegriffen werden und dieser teilweise zerstört, daher ist der Eingriff als erheblich zu bewerten.

Ggf. erforderliche Artenschutzrechtliche Konsequenzen aus der Inanspruchnahme des Gehölzstreifens am Wieblinger Weg wie z.B. die Errichtung eines entsprechenden Schutzzaunes vor Bau der Kreisverkehrsplatzes, sind vor der Umsetzung des Vorhabens noch zu klären.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zum Ausgleich des Eingriffs dienen die Dachbegrünung und die Einzelbaumpflanzungen auf der Sonderfläche.

2.2.4 Ergebnis

Unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Dachbegrünung, Einzelbaumpflanzung) entsteht kein erheblicher Eingriff in Bezug auf den Bestand und in Bezug auf das bestehende Planungsrecht ist der Eingriff über das Erfordernis hinausgehend kompensiert.

Hingegen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen Maßnahmen zum Schutz besonders geschützter Arten als CEF – Maßnahmen durchzuführen.

2.3 Schutzgut Boden

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

2.3.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Der Untersuchungsraum ist zu einem großen Teil teilversiegelt oder versiegelt. In diesen Bereichen ist die Wertigkeit nur noch als gering bis sehr gering einzustufen.
Die unversiegelten Flächen im Plangebiet bestehen aus jungen Talablagerungen (mittlere Wertigkeit) und Auffüllungen (Geringe Wertigkeit).
Der Grundwasserstand -Flurabstand beträgt etwa 10 Meter.

2.3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Die geplante Änderung des bestehenden Bebauungsplanes führt zu einer zusätzlichen maximalmöglichen Versiegelung von 0,3 ha auf der ausgewiesenen Sonderfläche sowie von 0,17 ha zukünftiger Verkehrsfläche entlang des Wieblinger Weges die mit einem vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen einhergeht.
Innerhalb des Sondergebietes oder angrenzend an Verkehrsflächen liegende, nicht versiegelte Grünflächen werden durch Bodenverdichtung und –umlagerung beeinträchtigt.

2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt durch die Dachbegrünung.

2.3.4 Ergebnis

Der verbleibende Eingriff in das Schutzgut Boden gegenüber dem tatsächlichen Bestand ist als erheblich zu bewerten. Gegenüber dem Rechtszustand wird das verbleibende Defizit jedoch nicht mehr als erheblich eingestuft.

2.4 Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

2.4.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet der Zone III B. Sie ist definiert als den von der Wassergewinnung am weitesten entfernte Bereich im Wasserschutzgebiet. Die weitere Zone wird auch "chemische Schutzzone" genannt. Dieser Bereich umfasst das gesamte Einzugsgebiet des Grundwassers, das der Fassung

zufließt. Reicht das Einzugsgebiet weiter als 2 Km im Radius von der Wasserentnahmestelle entfernt, ist eine Unterteilung der Schutzzone in III A und III B möglich.
Die Ausdehnung der Schutzzonen III A und III B ist von der Fließzeit des Grundwassers in den jeweiligen Zonen abhängig. Die Fließzeit des Grundwassers vom äußeren Rand der Schutzzone bis zur Fassung soll folgende Zeit dauern:

- III A – mindestens 500 Tage
- III B – 2.500-3.500 Tage

Die Schutzzone soll vor langfristigen Verunreinigungen oder schwer abbaubaren Verschmutzungen, besonders vor radioaktiven und chemischen schützen.

Oberflächengewässer

Im Planungsraum befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Folgende Hydrogeologischen Einheiten der Grundwasserlandschaft liegen im Planungsgebiet vor: eiszeitliche Kiese und Sande.

Das Gebiet zählt zur Einheit der jungen Talfüllungen (h). Dieser Porengrundwasserleiter ist mit einer hohen Bedeutung für das Teilschutzgut Grundwasser zu bewerten. Es ist jedoch durch die andauernde anthropogene Nutzung und Umwälzung des Gebietes sowie die wahrscheinliche Vorbelastung durch stoffliche Einträge, die Bedeutung des Planungsbereiches mit geringer Bedeutung für das Schutzgut zu bewerten ist.

Als mögliche Vorbelastung sind stoffliche Einträge durch Immissionen der allseitig das Planungsgebiet umgebenden Straßen sowie bereits versiegelte Flächen zu berücksichtigen.

Der Flurabstand beträgt etwa 10 m.

2.4.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Die Erhöhung der GRZ um 0,1 (zusätzliche Versiegelung von 0,3 ha) und die zusätzliche Versiegelung südlich des Wieblinger Weges von 0,17 ha im neuen Bebauungsplan kann einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut vorbereiten.

Die zusätzliche Versiegelung der Fläche führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, wodurch es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommen kann.

Qualitative Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts können durch Einträge von Betriebsstoffen während der Baumaßnahmen entstehen.

2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Soweit bei der Durchführung des Vorhabens Bodenverunreinigungen gefunden werden, werden die erforderlichen Maßnahmen in Bezug auf eine mögliche Grundwassergefährdung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt und festgelegt. Erhebliche negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt auf Grund der Vorbelastung werden somit ausgeschlossen.

Als Minimierungsmaßnahme sind die Verwendung von sickerfähigen Belägen im Bereich der Stellplätze und die Dachbegrünung zu werten.

2.4.4 Ergebnis

Aufgrund dieser Ausgangssituation wird die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gegenüber dem tatsächlichen Bestand als erheblich bewertet. Gegenüber dem Rechtszustand wird der Eingriff als nicht erheblich eingestuft.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Veränderung von Flächennutzungen wie die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden kann sich sowohl auf das Klima der zu untersuchenden Fläche selbst als auch auf das der angrenzenden Flächen auswirken.

2.5.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Das Vorhabensgebiet liegt laut der Broschüre „Stadtklima 1995" herausgegeben vom Amt für Umweltschutz und Gesundheitsförderung der Stadt Heidelberg im" Klimaökologischen Wirkungsraum 35". Darunter versteht man einen bebauten oder zur Bebauung vorgesehenen Raum, dem ein oder mehrere Ausgleichsräume zugeordnet sind und in welchen die in den Ausgleichsräumen erzeugten klimaökologischen Leistungen zum Abbau lufthygienischer und klimahygienischer Belastungen führen.

Der Planungsbereich im Gewerbegebiet „Wieblingen" (W35) wird im Norden von der B37 begrenzt. Ausgedehnte Hallenkomplexe (auch im Bereich des Industriegebietes „Pfaffengrund") und überwiegend versiegelte Flächen führen tagsüber zu hohen Oberflächentemperaturen. Dadurch wird die Abkühlung gegenüber dem Freiland nach Sonnenuntergang deutlich verzögert. Diese erwärmte Luft und die auftretenden Emissionen werden dann bei der häufig in diesem Gebiet auftretenden Wetterlage der Talabwinde aus dem Neckartal nach Westen-Südwesten verfrachtet. Diese westliche – südwestliche Fläche ist in der Broschüre „Stadtklima 1995" der Stadt Heidelberg als klimaökologischer Ausgleichsraum (A42) für das Gewerbegebiet (W35) beschrieben. Ein klimaökologischer Ausgleichsraum ist ein Freiraum, der benachbarten, zur Belastung neigenden Räumen zugeordnet ist. Er dient dazu durch z.B. Luftaustauschprozesse die belasteten Wirkungsräume zu entlasten.

Der Planungsbereich in Bezug auf die verschiedenen Klimafunktionen mit Siedlungsrelevanz, wie z.B. Kaltluftentstehungsflächen, Abflussbahnen, etc. ist von geringer Bedeutung. Die zusätzliche Versiegelung kann als klimatisches Zehrgebiet betrachtet werden.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung des Planungsgebietes durch die sie umgebenden Gewerbegebiete und der angrenzenden B37, ist keine erhebliche Verschlechterung der klimatischen Situation zu erwarten.

2.5.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch das Vorhaben entstehen keine zusätzlichen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die geplante Überstellung der Parkierung mit Bäumen kann positive, klimarelevante Auswirkungen auf das Planungsgebiet haben. Dies gilt auch für die Pflanzung neuer Bäume am Gebietsrand.

2.5.4 Ergebnis

Unter Berücksichtigung von Bestandswertigkeit, Vorbelastung und Maßnahmen zur Vermeidung wird der Eingriff sowohl in Bezug auf den tatsächlichen Bestand als auch in Bezug auf den bestehenden Rechtsplan nicht als erheblich beurteilt.

2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern.

2.6.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Das gesamte Vorhabengebiet ist durch umgebende Straßen und Gewerbeflächen visuell stark vorbelastet. Im Gebiet sind keine Erholungseinrichtungen vorhanden. Die Bedeutung für die Erholungsnutzung ist somit sehr gering.

Große Teile des Untersuchungsraums bestehen aus optisch monotonen Rasenflächen von geringem Wert für das Landschaftsbild. Ohne Bedeutung sind die begrünten Böschungen der B37 im Norden bzw. die begrünten Auffahrtsrampen im Westen. Die dortigen Zitterpappeln als vertikale, raumgliedernde Struktur und die bestehenden Gebüsche mittlerer Standorte spielen nur eine untergeordnete Rolle. Weiträumig dominiert der Blick auf die Hügelkette des Odenwalds. Das geplante Vorhaben soll deshalb in seiner Gestaltung darauf Bezug nehmen.

2.6.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Visuelle Auswirkungen des Landschaftsbildes erfolgen durch großvolumige Baukörper, die voraussichtliche Einfriedung des Geländes durch Zäune und Stützmauern, eine großflächige Parkierung sowie in eingeschränktem Maß durch Werbeanlagen (20 m hoher Werbepylon). Aufgrund der Vorbelastung ist nicht mit einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut zu rechnen.

2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Eine Minimierung des visuellen Eingriffs erfolgt durch Überstellung der Parkierungsflächen mit Einzelbäumen und die Pflanzung neuer Bäume am Gebietsrand des Planungsgebietes.

2.6.4 Ergebnis

Aufgrund der insgesamt geringen Wertigkeit der Ausgangssituation und der Maßnahmen zur Minimierung wird der Eingriff sowohl in Bezug auf den tatsächlichen Bestand als auch in Bezug auf den bestehenden Rechtsplan in der Summe nicht als erheblich beurteilt.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Fundstellen darstellen.

2.7.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Im Planungsgebiet sind keine Kultur-, Boden- oder Baudenkmale verzeichnet.

2.7.2 Auswirkungen durch das Vorhaben /Ergebnis

Gemäß der Aussage des Regierungspräsidiums Karlsruhe Abtl. 2 Ref. 26 Denkmalpflege sind im Plangebiet keine archäologischen Funde bekannt. Jedoch sind in ca. 500 m Entfernung jungsteinzeitliche Siedlungsreste gefunden worden, deren Eingrenzung nicht bekannt ist. Dies kann zur Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur – und Sachgüter führen.

2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

Bei archäologischen Funden während der Baumaßnahme sind diese umgehend den entsprechende Behörde zu melden.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Der Begriff 'Wechselwirkungen' umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Die Beschreibung der Wechselwirkungen erfolgt innerhalb der Bewertung der einzelnen Schutzgüter durch Beschreibung ggf. vorhandener direkter Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern.

2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit Eingriff zu tats. Bestand	Erheblichkeit ausgleichspflichtiger Eingriff
Mensch	- Beeinträchtigung einer für die Erholungsnutzung gering geeigneten Landschaft durch großvolumige Bebauung, Verkehrsflächen etc. - Zunahme der Lärm- und Schadstoffimmissionen durch Verkehr - Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung und Abwässer	- - -	- - -
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	- Verlust von Lebensräumen mit einer mittleren Bedeutung (kleinflächig) - Verlust von Lebensräumen mit sehr geringer bis mittlerer Bedeutung - Verlust von Lebens-, Nahrungsräumen und Brutstätten besonders oder streng geschützter Arten durch Bebauung und Versiegelung.	- - ▣	- - ▣
Boden	- Beeinträchtigung / Verlust der hochwertiger Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung - Gefahr von stofflichen Einträgen während der Baumaßnahmen	■ -	▣ -
Wasser	- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung –verdichtung in bedeutenden Bereichen - Gefahr von stofflichen Einträgen während der Baumaßnahmen	■ -	- -
Klima / Luft	- Größeres Zehrgebiet aufgrund von zusätzlicher Versiegelung durch Bebauung und Infrastruktur	-	-
Landschaft	- Visuelle Auswirkung, eines überwiegend gering bedeutenden Bereiches, auf das Landschaftsbild durch Überbauung mit großvolumigen Baukörpern und entsprechenden Verkehrsflächen	-	-
Kultur- und Sachgüter	-	-	-
Wechselwirkungen	-	-	-

Tab. 1: Übersicht über die Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit
■ = erhebliche Auswirkungen,
▣ = erhebliche Auswirkungen, die durch Vermeidungs-/ Minimierungs- und planexterner Kompensationsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können,
- = unerhebliche Auswirkungen

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens

Die Verabschiedung des Bebauungsplans als Satzungsbeschluss ermöglicht die im Plan dargestellte Erschließung und Bebauung. Damit sind die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten und beschriebenen erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Mit Verabschiedung des Bebauungsplanes wird eine geregelte Grünordnung sowie eine Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs für den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Eingriff gewährleistet.

3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens würde sich das Gebiet nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan mit einer festgesetzten GRZ von 0,8 entwickeln.

Eine Verlagerung des Baumarktes an einen, unter Umständen ökologisch hochwertigeren Standort wäre wahrscheinlich.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. BNatSchG und BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen. Absehbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu vermeiden bzw. zu minimieren und entstehende Wertverluste durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

4.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Minimierung durch Pflanzbindungen und Gebote:

- Pflanzung einer Baumreihe entlang des Wieblinger Weges.
- Pflanzung einer Baumreihe entlang der östlichen Begrenzung des Geltungsbereiches
- Begrünung von Teilbereichen der Dachflächen,
- Überstellung der Parkierungsfläche mit Einzelbäumen

Ersatzmaßnahmen als CEF – Maßnahmen für die Fauna:

- CEF – Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) sind für Zauneidechsen, Ameisenlöwen und Blauflügeligen Ödlandschrecke als Umsiedlungsmaßnahmen im Ersatzlebensraum, Gebiet Kiesgrube Waldäcker, nahe der Autobahnausfahrt Heidelberg/Schwetzingen durchzuführen.

Maßnahmen für die Zauneidechsen

Bei allen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass im Untergrund kein Wasser ansteht.

A Bereich der vorhandenen Trockenmauer

Die vorhandene Mauer soll von dem aufgekommenen Bewuchs befreit werden. Vor der Mauer soll die Pflanzendecke entfernt und der Oberboden ca. 30 cm ausgehoben werden. Die Fläche mit magerem, groben Substrat bedecken und stellenweise Reisighaufen anlegen. Oberhalb der Mauer, in der Böschung, Schottersteine (mageres Substrat) aufbringen und Erdröhren im schotterfreien Erdsubstrat anlegen. Stellenweise sollen dort Überdeckungen mit Reisighaufen angelegt werden.

B Bereich im Südwesten des Areals

In diesem Bereich soll eine Fläche von ca. 50 m x 50 m für die Ansiedlung der Zauneidechse hergerichtet werden. Dazu muss die vorhandene Vegetationsschicht mit den Gehölzen entfernt und der Oberboden ca. 30 cm ausgehoben werden. Darauf soll mageres Substrat aufgebracht (Sand, Schotter etc.) werden. Durch die Ansaat mit autochthonem Saatgut kann sich mageres bis mesophiles Grünland entwickeln.

Die dort vorhandenen Steine werden für die Anlage neuer Steinhaufen (s.u.) vor Ort zwischengelagert.

1 – Schotterflächen einbauen mit gebrochenem Material und leicht verdichten

An drei Stellen mit ca. 100 m² und 70 m², stellenweise Überdeckung der Schotterflächen mit dünner Reisigauflage.

Ergänzung der Schotterflächen je nach Zustand der vorhandenen Krautvegetation mit typischen Vegetationsarten der Schotterfluren (Initialpflanzungen).

2 – Anlage von Sandwällen /Erdwällen (Sonnenplatz, Nahrungsrevier, Eiablage)

Flächenmaße: 2 x ca. 100 m²

2 x ca. 60 m²

1 x ca. 25 m² (Erdwall)

Durchschnittliche Höhe:1,00 m
Ausrichtung: In Bogenform von Nord-Ost nach Süd-West für optimale Exposition und damit Erwärmung
Substrat: Siebsand (grabfähig)
Oberflächenstruktur Sandwälle: Oberseite stellenweise mit durchmischtem Reisig und Totholz abdecken (Schaffung von Habitaten mit unterschiedlichem Mikroklima und partieller Deckung).

3 - Diverse Steinhaufen, Erdhaufen und Totholzhaufen

Diese Strukturen sollen als Sonnenplätze, Versteck- und Rückzugsmöglichkeiten sowie als mögliche Winterquartiere dienen.

Erdhaufen: jeweils Grundfläche von mindestens 2 m², etwa 1 m hoch, partiell mit Reisig und Totholz abdecken.

Totholzhaufen an 2 Stellen in die Nähe anderer Strukturen (Unterschlupf) – Durchmesser jeweils 2-3 m², ungleich dicke Äste und Wurzelstrünke lückig aufsetzen, Höhe ca. 1,20 m; an mehreren Stellen (nicht flächig) rund um den Totholzhaufen Reisig anhäufen.

Steinhaufen an 2 – 3 Stellen: jeweils mehrere m² Grundfläche; Grundfläche ca. 1,0 m tief ausheben, dann 0,60 cm mit grobem Gestein (Durchmesser 20-40 cm) auftragen, darüber mit Gestein (Durchmesser 10-20 cm) abdecken; Randbereich mit Sandring ca. 30 cm breit und 20 cm tief umgeben; Decke mit dachziegelartig aufgelegten flachen Steinen (30-40 cm Durchmesser) am höchsten Punkt des Haufens aufbringen; Steinhaufen unmittelbar an dichter Vegetation/Strauchpflanzung platzieren. Die Grundfläche des Steinhaufens muss zur Vermeidung von Staunässe durchlässig sein.

4 – Anlage von Erdröhren

Auf der Wiesenfläche bzw. oberhalb der Trockenmauer sind mit einem Rundeisen oder mittels eines kleinen Erdbohrers Erdröhren möglichst flach 30 cm – 100 cm lang einzubringen.

Beim Einsetzen von Fänglingen sollte versucht werden, die Tiere in diese künstlichen Röhren zu setzen. Die Eidechsen werden sich sofort in den Schutz der Bohrlöcher zurückziehen.

Maßnahmen für Insekten

Larven des Ameisenlöwen

Im Norden der ehemaligen Kiesgrube soll für diese Artengruppe ein Ersatzlebensraum angelegt werden.

Auf einer Fläche von ca. 15 m x 2 m soll die Vegetation entfernt werden und der Boden ca. 30 cm ausgehoben werden. Zum Schutz gegen aufkommende Pflanzen wird im Untergrund ein Pflanzenschutzvlies eingebracht. Die Fläche wird mit Sand aufgefüllt, ca. 0,5 m über die Oberfläche. Zum Schutz vor Regen werden aus Holz Dächer auf die Sandhügel installiert.

Blauflügelige Ödlandschrecke

Die Tiere werden auf der Oberseite der ehemaligen Deponie Feilheck ausgesetzt. Weitere Maßnahmen sind hierfür nicht erforderlich.

(Auszug aus Maßnahmen für die Zauneidechse: GefaÖ - Gesellschaft für angewandte Ökologie und Umweltplanung mbH, Walldorf (Stand September 2010))

4.2 Schutzgut Boden

Minimierung und Vermeidung durch Pflanzbindungen und Gebote:

- Begrünung von Teilbereichen der Dachflächen

4.3 Schutzgut Wasser

Minimierung und Vermeidung durch Pflanzbindungen und Gebote:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Stellplätze zur Regenwasserrückhaltung und Verzögerung des Einlaufes in die Vorflut.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur- und Landschaftsschutz greift der Umweltbericht auf die Eingriffs-Ausgleichbilanz zurück. Diese Bilanz stützt sich auf die von der Landesanstalt für Umweltschutz veröffentlichten 'Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung' (Küpfer, 2005 / Breunig, 2005).

5.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen haben sich keine ergeben.

5.3 Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

Im Bebauungsplan werden keine Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie getroffen.

5.4 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Im Zuge der Umweltüberwachung sind die vertraglich geregelten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets (CEF – Maßnahmen) auf Umsetzung und Zielerfüllung von der Stadt Heidelberg zu prüfen.

Fünf und zehn Jahre nach Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen von Erfolgskontrollen geprüft, ob die festgesetzten Entwicklungsziele erreicht sind bzw. voraussichtlich erreicht werden. Sofern gravierende Abweichungen von den angestrebten Entwicklungszielen festgestellt bzw. prognostiziert werden, ist dem durch entsprechende ergänzende Maßnahmen entgegenzuwirken.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan "Wieblingen Gewerbegebiet /Autobahnanschluss Rittel", 1. Änderung zur Verlagerung eines Bau- und Gartenfachmarktes umfasst eine Fläche von insgesamt 3,96 ha. Im Bebauungsplan wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Großflächiger Einzelhandel' mit einer Fläche von 2,96 ha und einer GRZ von 0,9 einschließlich einer GR_{MAX} von 1,5 ha festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über den Wieblinger Weg.

Der Planungsraum ist im Bestand überwiegend gewerblich genutzt bzw. eine Brachfläche. Im nördlichen Teil finden sich mittelwertige Lebensraumstrukturen. Im westlichen Teil sind Böschungsbegrünungen sowie die Auffahrtsrampe zur B37 Teil des Bebauungsplangebietes.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden auf Grundlage der Ausgleichs-Eingriffsbilanzierung im Grünordnungsplan wie folgt bewertet:

Ermittlung erheblicher Beeinträchtigungen auf den derzeitigen Umweltzustand

Als voraussichtliche erhebliche Eingriffe bzw. Umweltauswirkungen auf den derzeitigen Umweltzustand im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind zu nennen:

- Verlust von Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung
- Beeinträchtigung / Verlust der Funktion „Grundwasserneubildung" für das Schutzgut Wasser durch Versiegelung und Überbauung
- Verlust von Brut- und Nahrungs – und Jagdhabitaten von streng und besonders geschützten Tierarten durch Überbauung, (betroffenen Arten sind Vögel, Zauneidechsen, Fledermäusen und Insekten).

Ermittlung erheblicher, kompensationspflichtiger Beeinträchtigungen nach geltendem Baurecht
Für den überwiegenden Teil des Vorhabens liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1989 vor. Kompensationspflichtig sind gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB nur zusätzliche, erhebliche Eingriffe , die sich aus der Erhöhung der GRZ von 0,8 (im bestehenden Bebauungsplan) auf 0,9 im Sondergebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplans, sowie der Inanspruchnahme von 0,17 ha für Verkehrsflächen am Wieblinger Weg ergeben.
Die vor diesem Hintergrund ermittelten, kompensationspflichtigen Eingriffe für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden unter Berücksichtigung der nachfolgend dargestellten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Die Anforderungen aus dem Artenschutzrecht sind hiervon jedoch unabhängig zu erfüllen. Das unter Berücksichtigung der dargestellten Kompensationsmaßnahme ermittelte verbleibende Defizit für das Schutzgut Boden ist nicht mehr erheblich und deshalb hinnehmbar.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen:
Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich erheblicher Eingriffe werden im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen unter anderem:

- Begrünung von Teilbereichen der Dachflächen,
- Überstellung der Parkierungsfläche mit Einzelbäumen (Ersatzlebensraum für die Avifauna)
- Wasserdurchlässige Beläge auf den Stellplatzflächen
- Eingrünung der Sonderflächen durch Pflanzgebote
- Ersatzlebensräume (CEF-Maßnahme) für die Zauneidechse und die Ameisenlöwen sowie für die blauflüglige Ödlandschrecke werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Erlaubnis in der Kiesgrube ‚Waldäcker' nahe der Autobahnausfahrt Heidelberg / Schwetzingen an der A5 vorgesehen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass bei Umsetzung der genannten Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB eintreten werden.

7. Quellenverzeichnis

GefaÖ-GESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE ÖKOLOGIE UND UMWELTPLANUNG MBH, Walldorf : Tierökologisches Gutachten (September 2010)

BIOPLAN (2005): Landschaftsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal - Zuzenhausen. Sinsheim.

BREUNIG, T., DEMUTH, S., HÖLL, N., UNTER MITARBEIT VON BANZHAF, P., BANZHAF, R., GRÜTTNER, A., HORNUNG, H., SCHALL, B., SCHELKLE, E., THOMAS, P. (2001): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. 3. Auflage. - Naturschutz-Praxis, Karlsruhe.

BREUNIG, T., VOGEL, P. (2005): BEWERTUNG DER BIOTOPTYPEN BADEN-WÜRTTEMBERGS ZUR BESTIMMUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS IN DER EINGRIFFSREGELUNG, AUFTRAGGEBER: LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG.

KÜPFER, C. (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell), Auftraggeber: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (LGRB) (1998):Geowissenschaftliche Übersichtskarten von Baden-Württemberg 1:350 000. CD-ROM). Freiburg.

MÜLLER, T., E. OBERDORFER (1974): Die potentielle natürliche Vegetation von Baden-Württemberg. Ludwigsburg.

EINHEITLICHER REGIONALPLAN RHEIN-NECKAR 2020 vom 23.08.2007

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2015/2020 DES NACHBARSCHAFTSVERBANDS HEIDELBERG-MANNHEIM vom 15.07.2006

LANDSCHAFTSPLAN DES NACHBARSCHAFTSVERBANDES HEIDELBERG – MANNHEIM vom 15.07.2006

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG: Neubau eines Bau – und Gartenmarktes in Heidelberg – Wieblingen (ACCON GmbH / September 2010)

FREIFLÄCHENSTRUKTURKONZEPT DER STADT HEIDELBERG (2000)

UMWELTPLAN DER STADT HEIDELBERG (1999)

<u>Gesetze:</u>

NATURSCHUTZGESETZ BADEN-WÜRTTEMBERG (NATSCHG): Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft, zuletzt geändert am 13. Dezember 2005.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, zuletzt geändert am 01.03.2010.

BAUGESETZBUCH (BAUGB): Baugesetzbuch, zuletzt geändert am 31.07.2009.

Ansicht West

Anlage 08 zur Drucksache: 0255/2011/BV

KuBuS
architektur + stadtplanung
Alkenberger Str.5
35578 Wetzlar
fon: 06441-9485-0
fax: 06441-9485-99

Anlage 08 zur Drucksache: 0255/2011/BV

Anlage 08 zur Drucksache: 0255/2011/BV

Anlage 08 zur Drucksache: 0255/2011/BV

KuBuS
architektur + stadtplanung
Altenberger Str.5
35576 Wetzlar
fon 06441-9485-0
fax 06441-9485-22