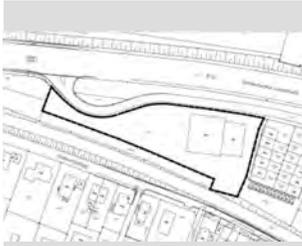




Stadt Heidelberg

“Nahversorgungsmarkt Schlierbach”



Stadt Heidelberg

“Nahversorgungsmarkt Schlierbach”

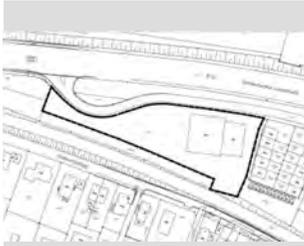
■ Bürgerbeteiligung nach den Heidelberger Leitlinien

Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Schlierbach, Neubau eines REWE-Nahversorgungsmarktes (Am Grünen Hag 2)

Datum: 28.01.2015

Uhrzeit: 18:00 Uhr

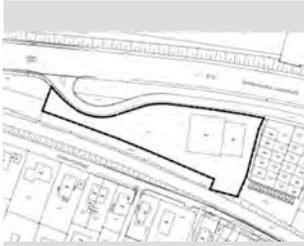
Ort: Bürgerhaus Schlierbacher Landstraße 130



Stadt Heidelberg

“Nahversorgungsmarkt Schlierbach”

- **Tagesordnung**
 - **Begrüßung**
 - **Erläuterungen zum Verfahren (Stadt Heidelberg)**
 - **Erläuterungen zum Projektstand (Modus Consult / INWO)**
 - **Erläuterung zum Rewe-Markt (Rewe)**
 - **Diskussion**



Stadt Heidelberg

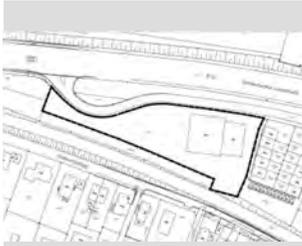
“Nahversorgungsmarkt Schlierbach”

■ Ausgangssituation

- Bedarf zur Verbesserung der Lebensmittel-Nahversorgung
- Entfall des Autohauses Schweikardt GmbH

■ Projekt-Ziele

- Ansiedlung eines Lebensmittel-Nahversorgungsmarktes
- Verkaufsfläche ca. 1.700 m² inkl. Backshop mit Cafébereich



Stadt Heidelberg

“Nahversorgungsmarkt Schlierbach”

■ Ausgangssituation Einzelhandel

- Unterversorgung Lebensmittel
- Umsetzung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Heidelberg zur Verbesserung der Nahversorgung
- Ziele der Raumordnung beachtet!
 - Integrationsgebot ist erfüllt
 - Zentralitätsgebot ist erfüllt
 - Einzugsgebiet Schlierbach und Ziegelhausen
 - nur 40% Abdeckung bei Nahrungsmitteln im Bestand
 - Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot liegt im wettbewerbsüblichen Rahmen – Bestand wird nicht gefährdet

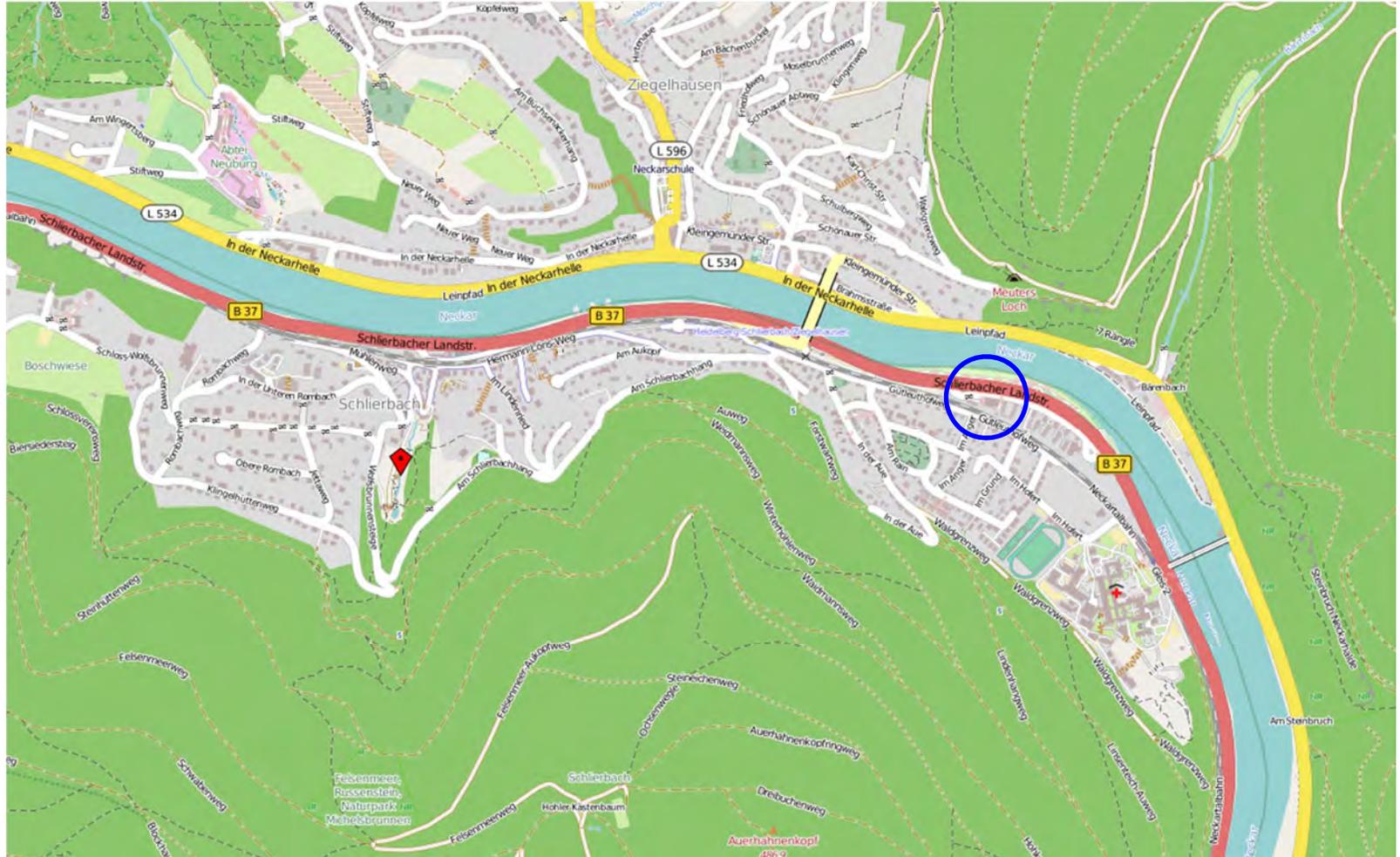


Stadt Heidelberg

“Nahversorgungsmarkt Schlierbach”



Standort





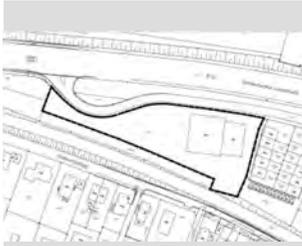
Stadt Heidelberg

“Nahversorgungsmarkt Schlierbach”



Aktueller Zustand





Stadt Heidelberg

“Nahversorgungsmarkt Schlierbach”

■ Aktueller Zustand Umgebung



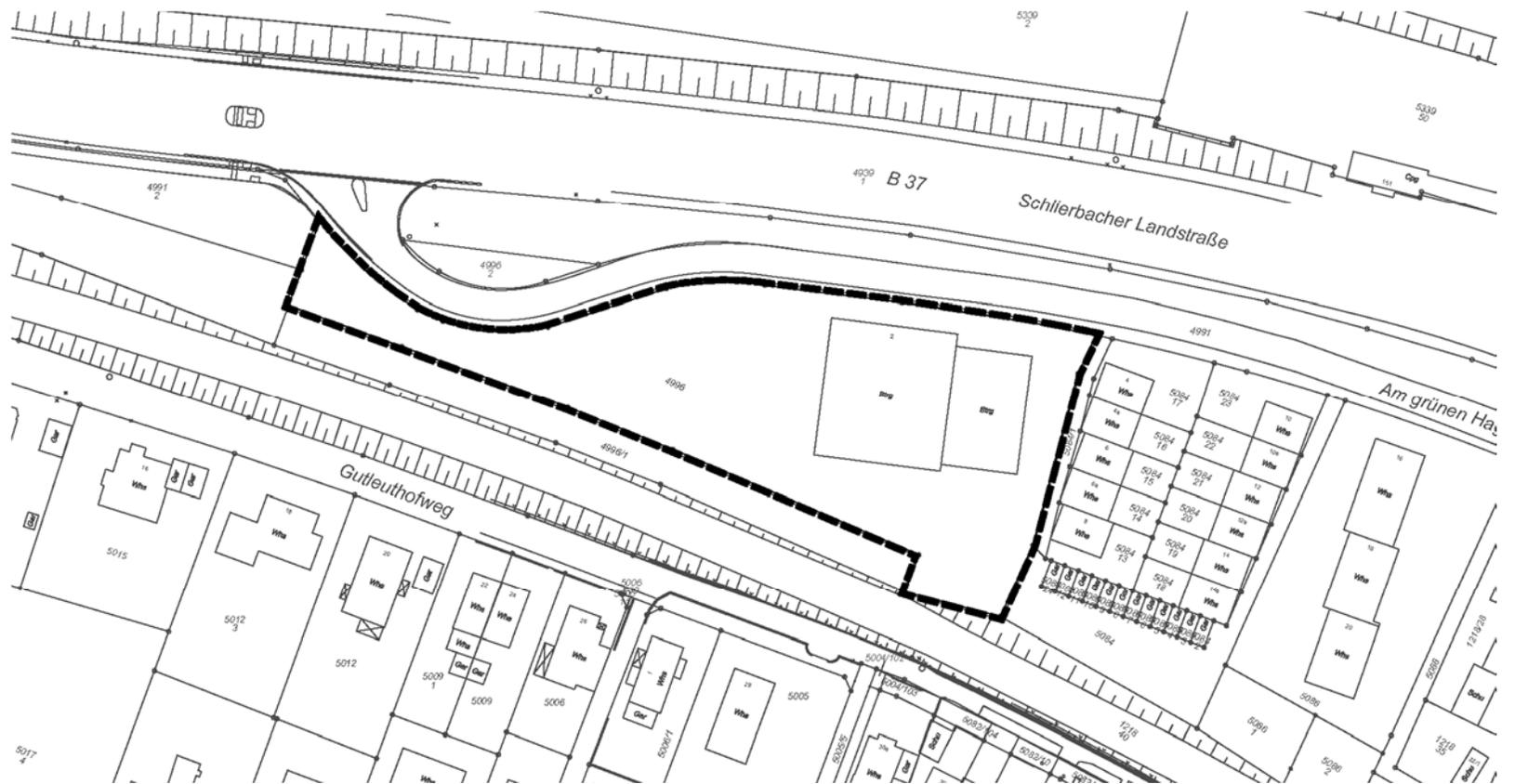


Stadt Heidelberg

“Nahversorgungsmarkt Schlierbach”



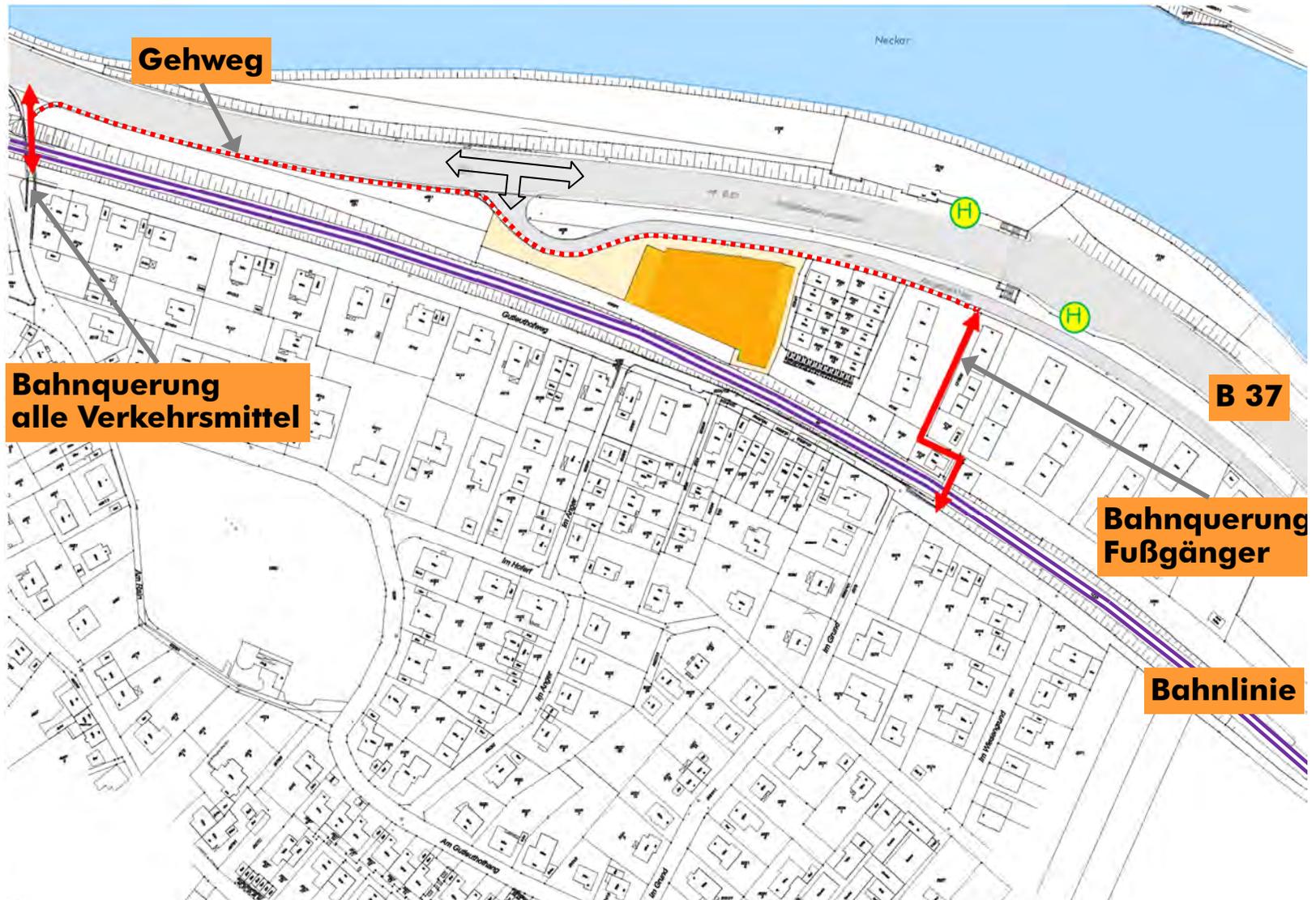
Planbereich und Umgebung

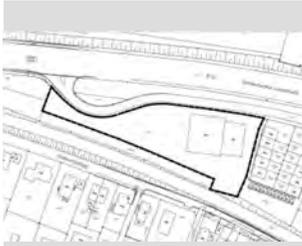


Stadt Heidelberg

“Nahversorgungsmarkt Schlierbach”

Lage und Erreichbarkeit des Marktes





Stadt Heidelberg

“Nahversorgungsmarkt Schlierbach”

■ Verkehr

■ Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) an der B 37

→ **19.200 Kfz /24 h** (LKW-Anteil 6,1%)

■ Schienenverkehr an der Bahnstrecke 4110

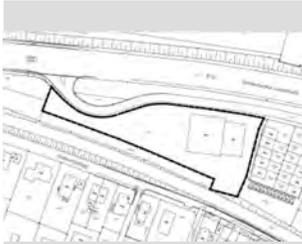
→ **Tag: 172 Züge**

→ **Nacht: 59 Züge**

■ Zusätzlicher Verkehr durch den Markt

→ **max. rd. 2.700 Pkw/d+ 12 Lkw/d (Fahrbewegungen nach PLS)**

■ Verkehrsleistungsfähigkeit ist gesichert

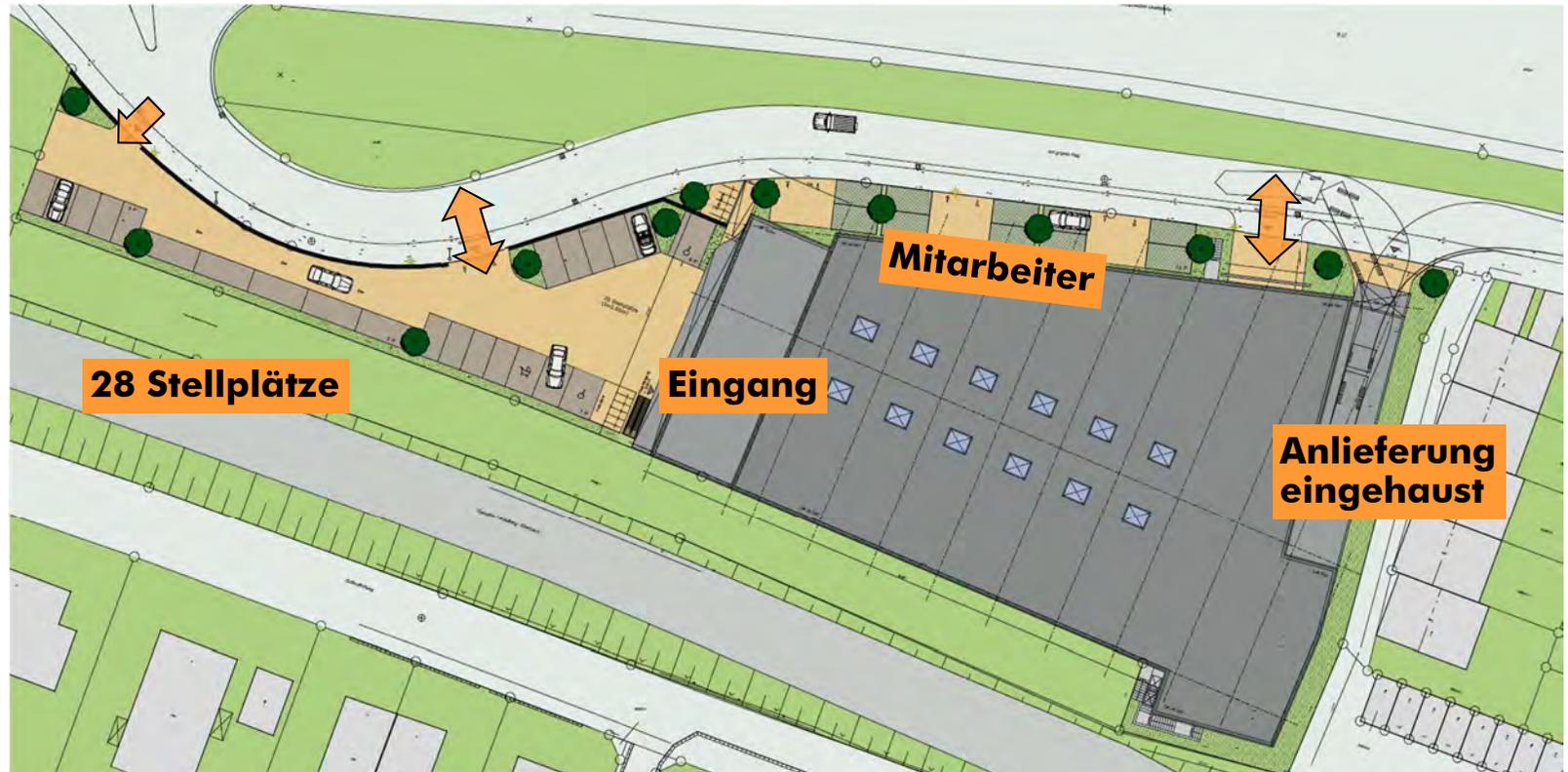


Stadt Heidelberg

“Nahversorgungsmarkt Schlierbach”



Geplanter Markt





Stadt Heidelberg

“Nahversorgungsmarkt Schlierbach”



Geplanter Markt





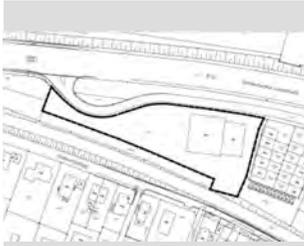
Stadt Heidelberg

“Nahversorgungsmarkt Schlierbach”



Geplanter Markt

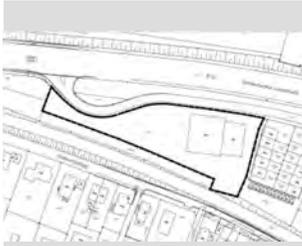




Stadt Heidelberg

“Nahversorgungsmarkt Schlierbach”

- **Wesentliche Änderungen seit Bauantrag**
 - Wärmepumpe nach innen verlegt
 - Haustechnik von vorne nach hinten verlegt
 - Anlieferungsbereich mit Vordach zur besseren Schallabsorption
 - Stellplatzsituation und Zufahrt deutlich verbessert



Stadt Heidelberg

“Nahversorgungsmarkt Schlierbach”

■ Schalltechnische Beurteilung

- Verkehrslärm (wirkt auf die Planfläche ein)
- Gewerbelärm (geht von der Planfläche aus)

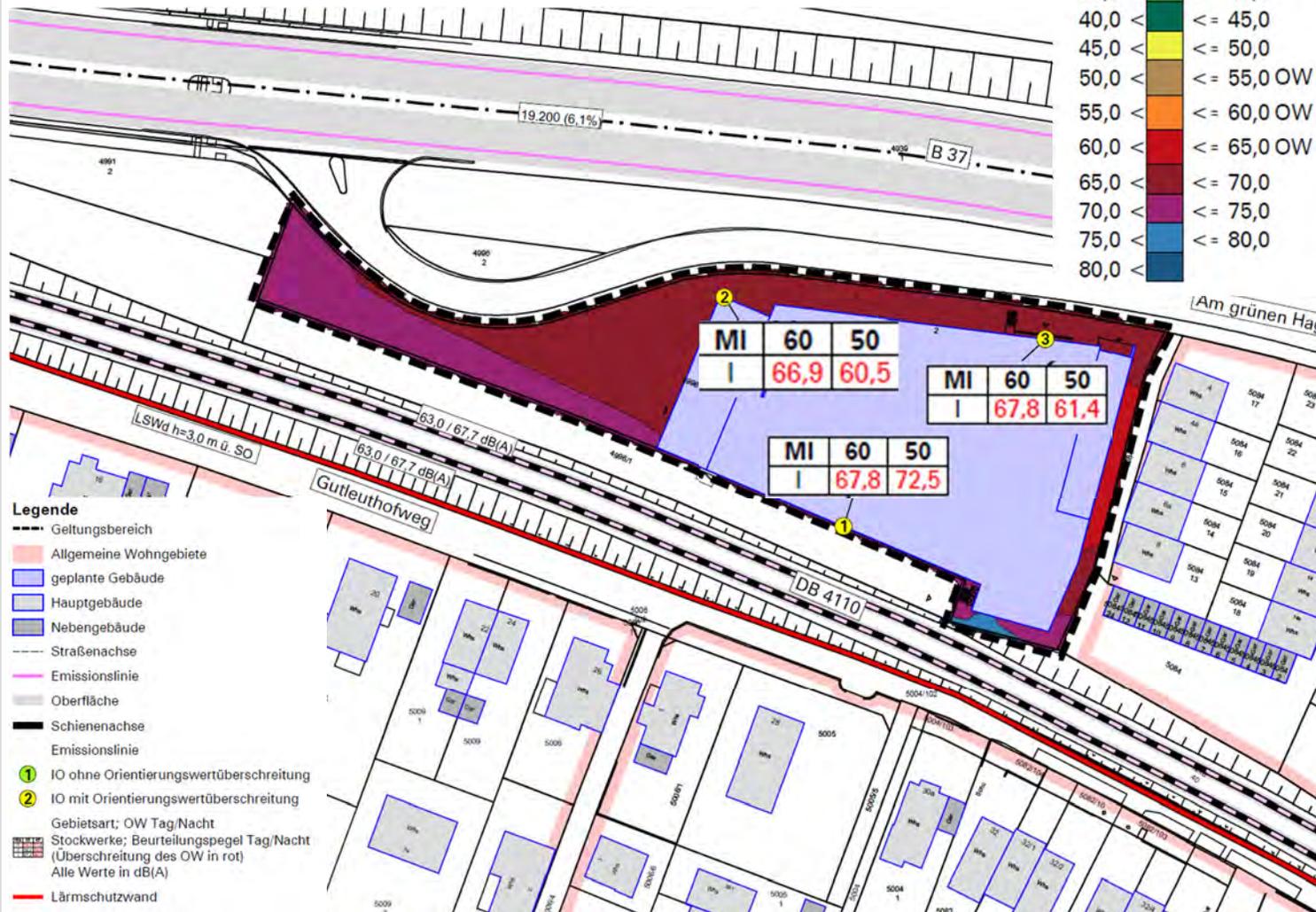
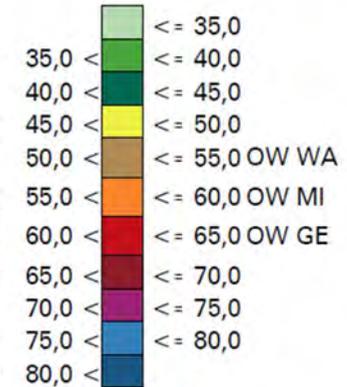
- Eckdaten der Beurteilung:
 - Betriebszeiten (8:00 – 22:00 Uhr)
 - Sonderbetrachtung Backshop am Sonntag (8:00 – 11:00 Uhr)
 - Verkehrsbewegungen rd. 2.800 Pkw/d + 12 Lkw/d (PLS-Bayern)
 - Rangiergeräusche nach technischen Berichten
 - Spitzenpegel (Kofferraumdeckel, Lkw-Bremse, Einkaufskorb)
 - haustechnische Anlagen (Kühler, Wärmepumpe)
 - Anlieferzone und TG-Zufahrt gesondert berücksichtigt
 - zus. Verkehrsaufkommen zu 100% zusätzlich angenommen

Stadt Heidelberg

„Nahversorgungsmarkt Schlierbach“

Verkehrslärm – Prognose 2025 – Rasterlärnkarte und Pegeltabellen (Tag 6 – 22h)

Beurteilungspegel 3,0 m ü.G.
in dB(A)



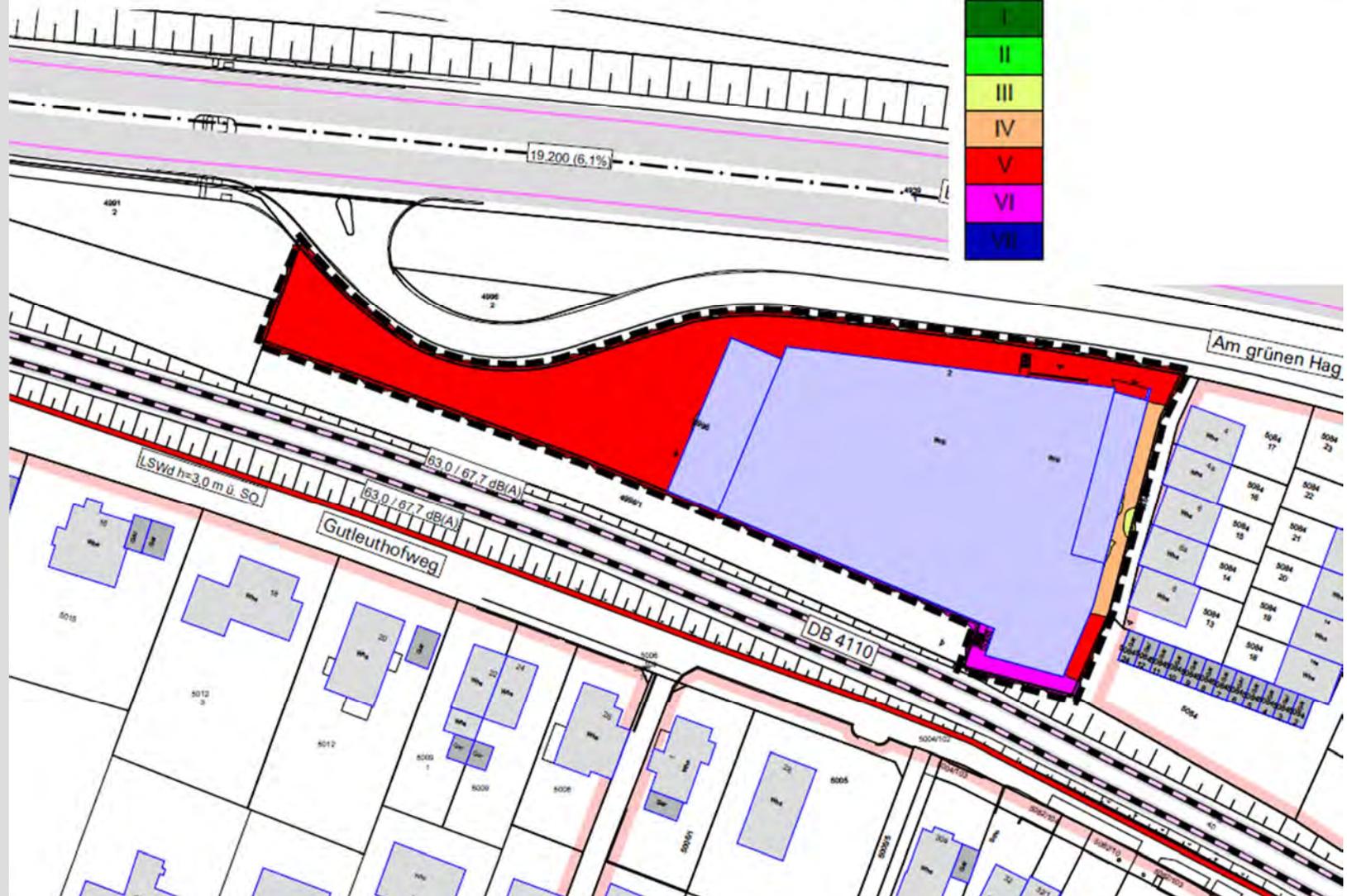
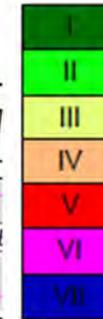
- Legende**
- Geltungsbereich
 - Allgemeine Wohngebiete
 - geplante Gebäude
 - Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Straßenachse
 - Emissionslinie
 - Oberfläche
 - Schienenachse
 - Emissionslinie
 - ① IO ohne Orientierungswertüberschreitung
 - ② IO mit Orientierungswertüberschreitung
 - Gebietsart: OW Tag/Nacht
 - Stockwerke; Beurteilungspegel Tag/Nacht (Überschreitung des OW in rot)
 - Alle Werte in dB(A)
 - Lärmschutzwand

Stadt Heidelberg

“Nahversorgungsmarkt Schlierbach”

Verkehrslärm – Lärmpegelbereiche in 3,0 m Höhe

Erforderliche Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Nov. '89)



Stadt Heidelberg

“Nahversorgungsmarkt Schlierbach”

Gewerbelärm – Werktag Maximalbetrachtung – Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten

Szenario 1 "worst case P1":

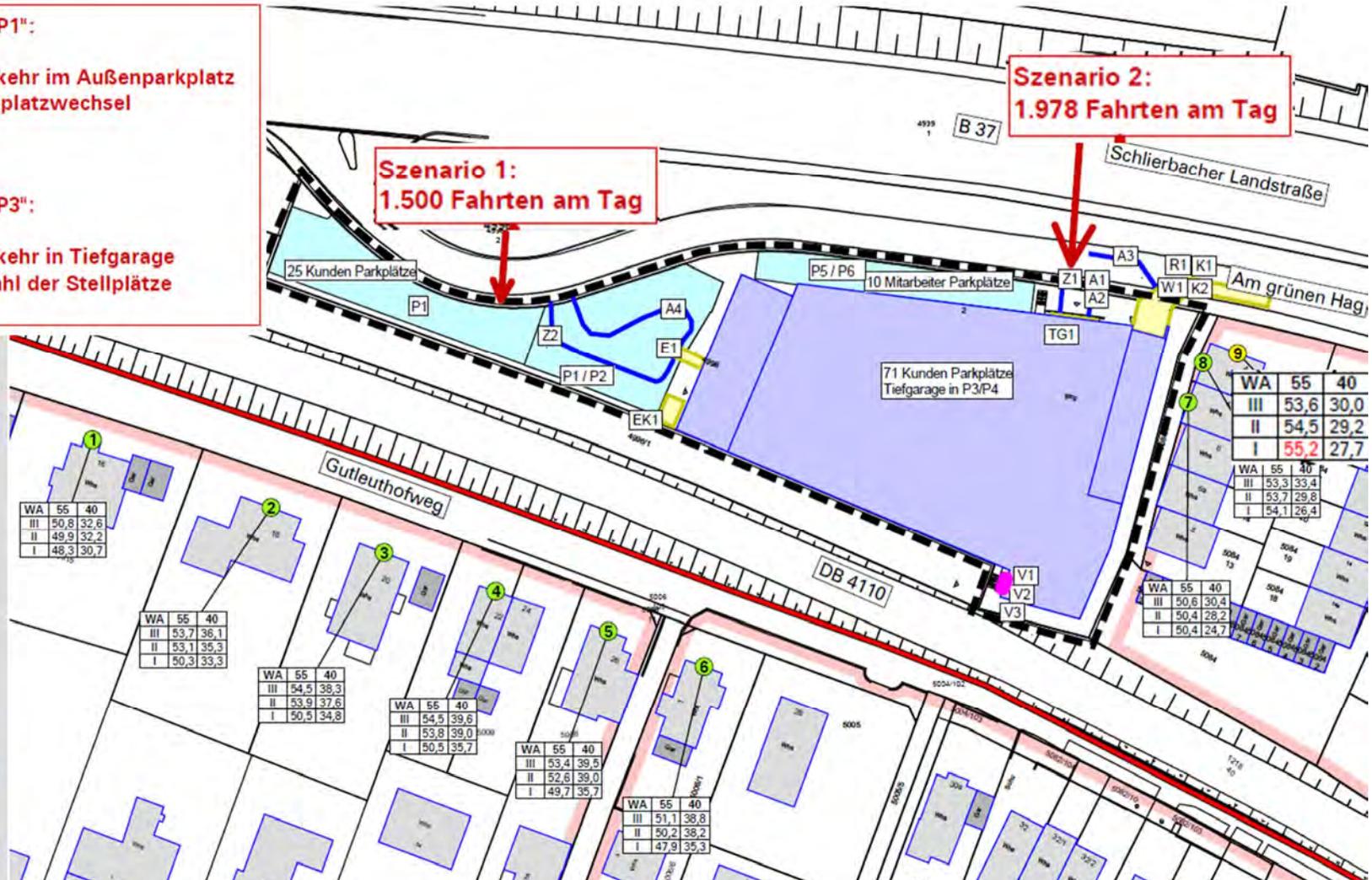
- Maximaler Kundenverkehr im Außenparkplatz bei halbstündigem Stellplatzwechsel
Immissionsorte 1 bis 6

Szenario 2 "worst case P3":

- Maximaler Kundenverkehr in Tiefgarage bei Gewichtung über Zahl der Stellplätze
Immissionsorte 7 bis 9

Szenario 1:
1.500 Fahrten am Tag

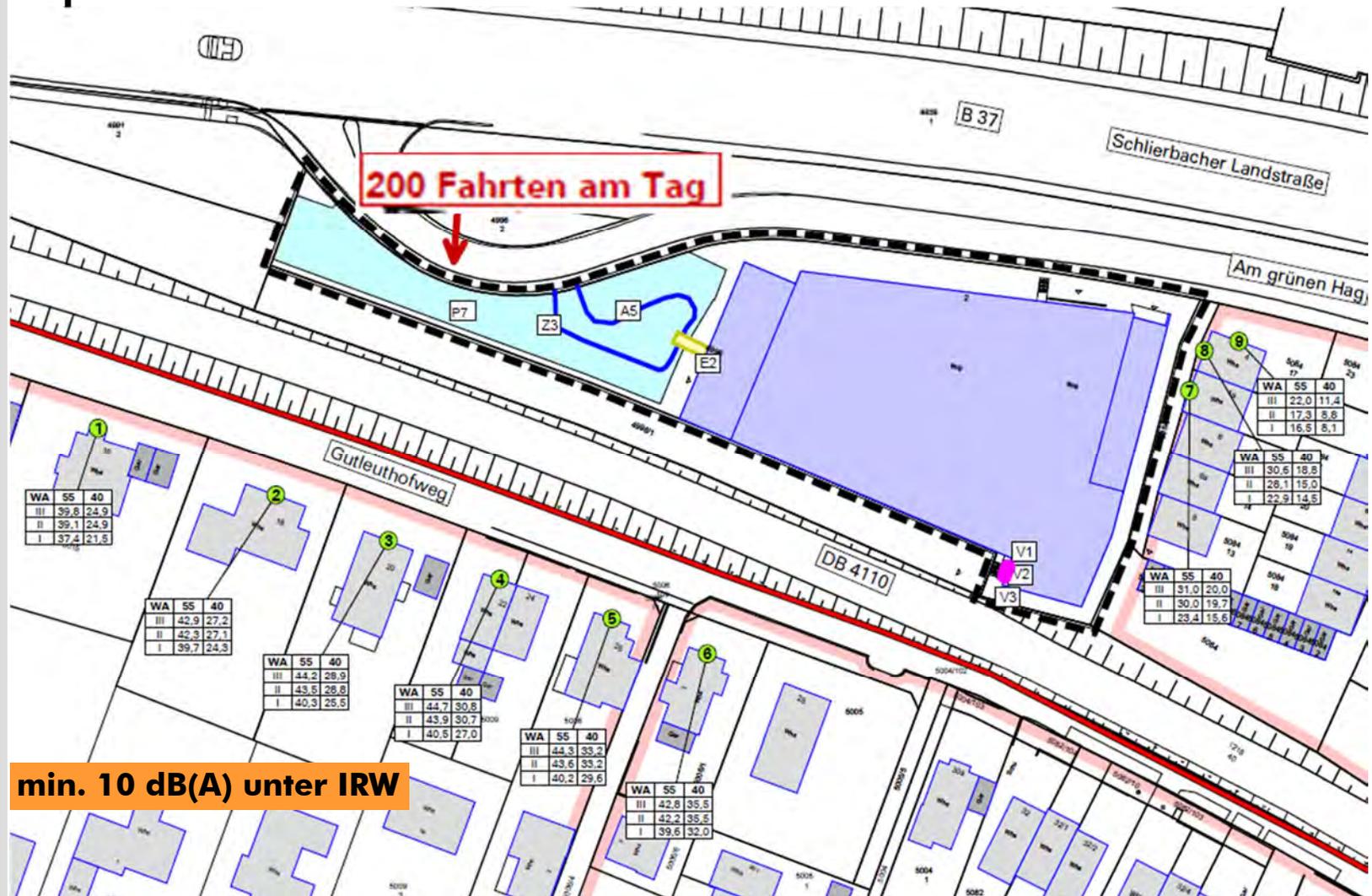
Szenario 2:
1.978 Fahrten am Tag



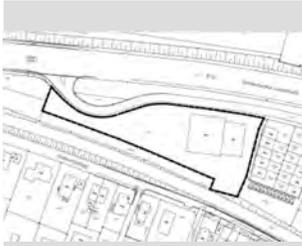
Stadt Heidelberg

“Nahversorgungsmarkt Schlierbach”

Gewerbelärm – Sonntag (nur Backshop) – Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten



min. 10 dB(A) unter IRW



Stadt Heidelberg

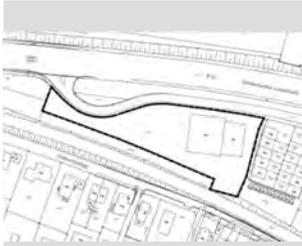
“Nahversorgungsmarkt Schlierbach”

■ Werbeanlagen

- Fassadenwerbung in üblichem Umfang
- Straßenbegleitend Fahnenmasten
- an den Besucher-Zufahrten Hinweis-Stelen

- kein Pylon
- keine Werbung entlang der östlichen Grundstücksgrenze
- Lichtwerbung nach Norden wird nachts ausgeschaltet





Stadt Heidelberg

“Nahversorgungsmarkt Schlierbach”

■ Hangwasser

- Boden- und Hangwassergutachten wird erstellt
- der Bestand ist teilunterkellert
- Drainage unter Bodenplatte soll geprüft werden





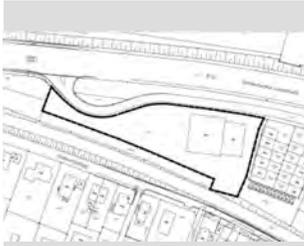
Stadt Heidelberg

„Nahversorgungsmarkt Schlierbach“

■ Umwelt

- weitgehend versiegelt im Bestand
- gliedernde Bäume entlang der Straße „Am grünen Hag“
- Mitarbeiter-Parkplätze versickerungsfähig und begrünt





Stadt Heidelberg

“Nahversorgungsmarkt Schlierbach”



Geplanter Markt

