

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0047/2016/BV

Datum:
15.02.2016

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schlierbach,
"Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2",
Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die
öffentliche Auslegung**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 24. März 2016

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	01.03.2016	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	23.03.2016	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- *Der Gemeinderat stimmt der Erweiterung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Zweck der Straßenverbreiterung der Straße Am Grünen Hag in der Knotenpunktzufahrt zu.*
- *Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 02 zur Drucksache) in der Fassung vom 18.12.2015 zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.*
- *Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sowie die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht (Anlagen 01 und 03 zur Drucksache) jeweils in der Fassung vom 22.01.2016.*
- *Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraf 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht (Anlagen 01, 02 und 03 zur Drucksache), des Handlungsleitfadens „Heidelberger Dach(g)arten“ (Anlage 04 zur Drucksache), der zur Planung erstellten Gutachten (Anlagen 05 bis 09 zur Drucksache) und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen (Anlage 10 zur Drucksache) einschließlich der Protokolle der beiden Bürgerbeteiligungsveranstaltungen (Anlagen 11 und 12 zur Drucksache).*
- *Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung der im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Örtlichen Bauvorschriften gemäß Paragraf 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (Anlage 01 zur Drucksache).*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Keine	
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
Die Kosten des Verfahrens, einschließlich eventuell erforderlicher Gutachten, werden vom Vorhabenträger übernommen.	

Zusammenfassung der Begründung:

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde die Planung weiter durchgearbeitet ohne grundsätzliche Änderung des städtebaulichen Konzepts. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde erweitert, auf Grund einer notwendigen Straßenverbreiterung in einem Teilabschnitt der Straße Am Grünen Hag in unmittelbarer Knotenpunktnähe.

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 01.03.2016

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 10 Nein 1 Enthaltung 1

Sitzung des Gemeinderates vom 23.03.2016

Ergebnis: mehrheitlich beschlossen
Nein 2 Enthaltung 3

Begründung:

1. Sachstand

Am 25.06.2015 wurde durch den Gemeinderat der Stadt Heidelberg der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Schlierbach, „Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2“ gefasst. Dem Beschluss vorausgegangen war eine mitgestaltende Bürgerbeteiligung nach den Heidelberger Leitlinien am 28.01.2015 im Bürgerhaus in der Schlierbacher Landstraße 130 (Protokoll siehe Anlage 11).

Ziel ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines REWE-Nahversorgungsmarktes mit maximal 1.700 m² Verkaufsfläche (einschließlich Backshop) auf einem gegenwärtig noch durch ein Opel-Autohaus genutzten Gewerbegrundstück Am Grünen Hag 2, unmittelbar hinter dem Verkehrsknoten zur Schlierbacher Landstraße gelegen. Schlierbach ist hinsichtlich der Lebensmittelversorgung deutlich unterversorgt. Mit dem geplanten Lebensmittelmarkt besteht die Chance, die Nahversorgung für die Bewohner von Schlierbach und Ziegelhausen erheblich zu verbessern. Im Einleitungsbeschluss (Drucksache 0097/2015/BV) sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Einzelhandel ausführlich dargestellt.

Nach Bekanntmachung am 16.09.2015 im stadtblatt (Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg) wurde vom 24.09.2015 bis 26.10.2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Eine weitere Bürgerbeteiligungsveranstaltung fand am 12.10.2015 ebenfalls wieder im Bürgerhaus in der Schlierbacher Landstraße 130 statt. Das Protokoll der Veranstaltung ist als Anlage 12 beigelegt.

2. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits und Behördenbeteiligung

2.1. Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

Mit dem Einleitungsbeschluss hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach Paragraph 13a Baugesetzbuch mit Durchführung einer Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 Baugesetzbuch aufzustellen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben. Durch den Nachbarschaftsverband wurde in seiner Stellungnahme vom 21.10.2015 kritisiert, dass der geplante Markt abseits der Wohngebiete und Kfz-orientiert an der B 37 (lediglich einseitig an einen kleinen Wohnbereich angrenzend) errichtet werden soll. Insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit vom Hauptsiedlungsbereich des Stadtteils ist durch die trennende Wirkung der Bahnlinie deutlich eingeschränkt. Aus diesem Grund kommt eine Berichtigung des Flächennutzungsplans als Rechtsfolge der Verfahrensführung nach Paragraph 13a Baugesetzbuch nicht in Frage. Das ändert nichts daran, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren möglich ist. Der Flächennutzungsplan allerdings ist im Parallelverfahren zu ändern.

Der vom Nachbarschaftsverband angesprochene Belang widerspiegelt die Besonderheit des Stadtteils Schlierbach wie auch in der Begründung zum Einleitungsbeschluss dargestellt: Ein gewachsenes Zentrum gibt es in Schlierbach nicht. Die Siedlungsstruktur erstreckt sich bandartig auf eine Länge von ca. 5 km entlang des Neckars. Insofern bietet der Markt selbstverständlich ein Angebot vorrangig für den Kfz-orientierten Einkauf, aber erstmalig kann innerhalb des Stadtteils eine Vollversorgung angeboten werden. Damit können Fahrwege und Fahrzeiten verkürzt werden.

Am 25.11.2015 wurden vom Nachbarschaftsverband die Beteiligungsunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans versandt. Die nächsten Verfahrensschritte nach Paragraf 3 Absatz 2 und Paragraf 4 Absatz 2 Baugesetzbuch können ohne Zeitverzug parallel erfolgen.

2.2. Notwendigkeit der Verbreiterung der Straße Am Grünen Hag in einem Teilabschnitt und Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Wie bereits in der Begründung zum Einleitungsbeschluss dargestellt, fehlte zu diesem Zeitpunkt noch ein Verkehrsgutachten. Dieses lag dann zur frühzeitigen Beteiligung vor. Im Ergebnis wurde die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens Schlierbacher Landstraße / Am Grünen Hag bestätigt, aber Defizite an der verfügbaren Straßenbreite der Straße Am Grünen Hag festgestellt. Deshalb wird der Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich erweitert und mit dem Bebauungsplanentwurf eine Verbreiterung der Straße Am Grünen Hag im Zufahrtsbereich zum Knotenpunkt festgesetzt.

2.3. Weitere verkehrliche Belange, die im Zuge der Beteiligung vorgetragen wurden

Von der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv) wurde im Zuge der Behördenbeteiligung die Annahme geäußert, dass der Wunsch zu erwarten sei, in der Nähe des neuen Nahversorgungsmarktes eine weitere Haltestelle einzurichten (analog Nahversorgungszentrum Rohrbach). Die rnv äußert aber einschränkend, dass die Bedienung zusätzlicher Haltestellen auf der Schlierbacher Landstraße aus fahrplantechnischen Gründen auszuschließen sei. Eine Verlegung der Bushaltestelle in Richtung des Verkehrsknotens, also in westliche Richtung, würde zwar für mobilitätseingeschränkte Fahrgäste eine Verbesserung darstellen, da die Schlierbacher Landstraße im Bereich der jetzigen Haltestelle nur durch eine Unterführung gequert werden kann, würde aber die Wege in das südlich angrenzende Wohngebiet, welches über die Bahnbrücke erreicht wird, verlängern. Eine Verlegung der Bushaltestelle bzw. die Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle ist ausgeschlossen.

Von den Bürgern wurde in der Bürgerbeteiligungsveranstaltung eine Verknappung öffentlicher Parkplätze in der Straße Am Grünen Hag problematisiert in Hinblick auf ein zu erwartendes Haltverbot in dieser Straße auf die gesamte Länge des Grundstücks Am Grünen Hag 2. Diese Befürchtung wird im Ergebnis mehrerer durchgeführter Begehungen nicht geteilt.

Wegen der vielen Zufahrten zum Grundstück soll der Bord des Gehwegs zwischen der östlichen Zufahrt zum Kundenstellplatz bis zum Bereich der Andienung insgesamt abgesenkt werden. In diesem Bereich wird der Gehweg auf Kosten des Vorhabenträgers gänzlich erneuert. Hierzu werden Regelungen in den noch abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

Ansonsten gibt es nur kleinere Änderungen an der Planung, diese betreffen z.B. die Erhöhung der Anzahl der Fahrradabstellplätze als Erfordernisse aus der im vergangenen Jahr geänderten Landesbauordnung, den Verzicht auf eine straßenseitige Einfriedung; die Festsetzung eines Geh- und Leitungsrechts zu Gunsten der Stadtwerke im Osten des Plangebiets.

3. Bekannt zu machende umweltbezogene Informationen

Auch im beschleunigten Verfahren bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist es den Kommunen freigestellt, die regelmäßig einer näheren Betrachtung zu unterziehenden Umweltbelange in einem Umweltbericht darzustellen. Da davon Gebrauch gemacht wird, werden im Zusammenhang mit der Bekanntmachung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung auch die bereits zur Planung vorliegenden umweltbezogenen Informationen ebenfalls bekannt gemacht.

Die zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 Absatz 6 Nr. 7 und in § 1a BauGB genannt. Demzufolge gehören zu den Umweltbelangen nicht nur beispielsweise die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, sondern auch umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Zu den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung insgesamt sind bei dieser Planung insbesondere die Auswirkungen auf den Verkehr und die Auswirkungen auf die Angebote der Nahversorgung zu nennen. Die Versorgung der Bevölkerung am Wohnort mit Waren des täglichen Bedarfs dient auch dem Ziel der Verkehrsvermeidung und damit der Verringerung von Emissionen.

Da der Vorhabenträger sich eine Option zur Wahl der Belagsarten in der Fahrgasse des Kundenstellplatzes offen halten möchte (Asphaltierung oder Pflasterung), wurde eine zusätzliche Stellungnahme zur Schallimmissionsprognose eingeholt.

Art der vorhandenen Information, Urheber	Thematischer Bezug
Umweltbericht vom 22.01.2016, Büro Modus Consult, Karlsruhe	<ul style="list-style-type: none">• in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes,• anthropogene Böden, größtenteils versiegelt, keine erheblichen negativen Veränderungen zu erwarten, Entsorgung nachgewiesener schädlicher Bodenverunreinigungen,• keine zusammenhängende Grundwasserverläufe, im Wesentlichen keine Versickerung des Oberflächenwassers, keine erheblichen negativen Veränderungen des Gewässerhaushalts, Lage außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und außerhalb der Überschwemmungsflächen HQ 100, Extremhochwasserereignisse sind möglich, Lage innerhalb Wasserschutzzone III des Wasserwerks Schlierbach, Verzögerung des Regenwasserabflusses durch Dachbegrünung,• Vorbelastung des Standorts hinsichtlich erhöhter Temperaturen und geringerer Luftfeuchtigkeit, Verbesserung des Mikroklimas durch geplante Begrünungsmaßnahmen,• Inanspruchnahme lediglich einer grasreichen ausdauernden Ruderalvegetation für die Straßenverbreiterung, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden, zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind Begrünungsmaßnahmen vorgesehen,• bereits heute bestehende gewerbliche Nutzung, Erhöhung von Schallimmissionen durch Gewerbelärm, jedoch im Rahmen der TA Lärm• vorhandene Verkehrsimmissionen durch Bundesstraße und

	<p>Bahnlinie, keine wesentlichen Erhöhungen der Schallimmission durch Verkehrslärm, zum Schutz vor Schallimmissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich</p> <ul style="list-style-type: none">• Luftschadstoffimmissionen nicht relevant• Begrenzung von Lichtwerbung, insektenfreundliche Leuchtmittel• Maßnahmen zur Energieeinsparung und Klimaschutz durch Anlehnung an Passivhausstandard und kurze Verkehrswege durch Nahversorgung• Aufwertung des Stadtbilds durch Abriss und Neubau, Standortalternativen nicht bekannt
Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg vom 15.09.2012, Stadt Heidelberg	<ul style="list-style-type: none">• klimatische, bio-ökologische, städtebauliche und abwassertechnische Positivwirkung von Dachbegrünung,• Anforderungen an das Substrat, Saatgut, Saatzeit und Pflege,• Dachbegrünung und Solaranlagen,• Artenliste für Dachbegrünung
Fachbeitrag Verkehr vom Juli 2015, Büro Modus Consult Karlsruhe	<ul style="list-style-type: none">• Kfz Verkehrsbelastungen Analyse 2015, Prognose 2025,• prognostizierter Kundenverkehr, MIV (motorisierter Individualverkehr) - Anteil am Kundenverkehr, Beschäftigtenverkehr, Wirtschaftsverkehr, davon Schwerlastverkehr, prognostizierte Gesamtbelastung auf der Straße Am Grünen Hag bis zum Lebensmittelmarkt• Mitnahmeeffekt im Kundenverkehr auf dem Weg zur Arbeit oder nach Hause (kein zusätzlich erzeugter Verkehr),• Leistungsfähigkeit der verkehrsabhängig gesteuerten Lichtsignalanlage ist gegeben, ausreichende Reserven für angeforderte Fußgängerfreigabe und ÖV-bedingte Eingriffe,• Leistungsfähigkeit Knotenpunkt Qualitätsstufe D (ausreichende Qualität), Parkplatzzufahrt zum Lebensmittelmarkt wird nicht überstaut• Straßenbreite Am Grünen Hag 5,50m ausreichend, aber Maßnahmen im Kurvenbereich (Stauraum vor der Lichtsignalanlage) für den Begegnungsfall Pkw / Lkw erforderlich;• Fußgängeraufkommen von untergeordneter Bedeutung, Vermeidung einer Mitbenutzung des Gehwegs durch Kfz durch Hochborde, Verkehrssicherheit für nichtmotorisierte

	Verkehrsteilnehmer unkritisch
Fachbeitrag Schall vom Februar 2015, Büro Modus Consult, Karlsruhe	<ul style="list-style-type: none"> • Beurteilungsgrundlagen (Regelwerke), • Herleitung der Emissionspegel Straßenverkehrslärm, Lärm von Schienenwegen, daraus resultierend Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen am Marktgebäude, • durch das Vorhaben Zunahme der Geräuschbelastungen auf der B37 und der Straße Am Grünen Hag bis Tiefgarageneinfahrt / Anlieferzone, keine weiteren Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm erforderlich • Schalltechnische Bewertung des Gewerbelärms, Angabe zu den Öffnungszeiten des Marktes, des Backshops und zu den Anlieferzeiten, Betrachtung des Kundenverkehrs in 2 Szenarien (Szenario 1: maximaler Kundenverkehr im Außenparkplatz und Szenario 2: maximaler Kundenverkehr in der Tiefgarage); Ein- und Ausstapelvorgänge der Einkaufswagen, haustechnische Anlagen, kein Lärmkonflikt mit der vorhandenen Bebauung
Ergänzende schalltechnische Stellungnahme vom 22.01.2016, Büro Modus Consult, Karlsruhe	<ul style="list-style-type: none"> • Schallschutz nach TA Lärm kann bei Einbau von Betonsteinpflaster in Fahrgassen durch lärmärmere Einkaufswagen erreicht werden
Geotechnischer und Umwelttechnischer Bericht der CDM Smith Consult GmbH vom 17.03.2015	<ul style="list-style-type: none"> • Baugrundbeschreibung, bodenmechanische Berechnungskennwerte und Bodenklassen, • Erdbebenzone 0 • kein zusammenhängender Grundwasserleiter in den max. 6m tiefen Bohrsondierungen festgestellt, • hangseits ist mit Zutritt von Schichtenwasser zu rechnen, • Hinweise für Gründung, Ausbildung der Bauwerksabdichtung und Hangwassererfassung, Drainagemaßnahmen • Ergebnisse der Altlasten- und abfalltechnischen Untersuchungen, Befunde im Bereich der ehemaligen Tankstelle mit Entsorgungsrelevanz, Tiefbaumaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten • Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden nicht uneingeschränkt gegeben • Hinweise für Planung, Ausschreibung und Bauausführung, Überwachung der Erd- und Gründungsarbeiten durch einen Baugrundsachverständigen wird dringend empfohlen
Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines REWE-	<ul style="list-style-type: none"> • landes- und regionalplanerischer Bestimmungen für Einzelhandelsgroßprojekte, Zentrenkonzept und Nahversorgungs-

<p>Supermarkts in der Stadt Heidelberg, Stadtteil Schlierbach vom März 2015, GMA Ludwigsburg</p>	<p>konzept der Stadt Heidelberg,</p> <ul style="list-style-type: none">• Betriebstypen, Kernsortiment, Randsortimente, Daten zum geplanten REWE-Markt in Schlierbach,• Standortbewertung und Standortbeschreibung,• Einzugsgebiet (voraussichtliche Marktreichweite); Kaufkraftpotential und Angebotssituation im Einzugsgebiet, Wettbewerbsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets, Umsatzerwartung, voraussichtliche Wettbewerbsauswirkungen und Kaufkraftbewegungen, <p>Umsatzrückgänge bei nahe gelegenen Anbietern (Aldi, nah&gut Bischoff) in Ziegelhausen und bei Wettbewerbern (mit erheblichen Überschneidungen im Wettbewerbskonzept) außerhalb des Einzugsgebiets</p> <ul style="list-style-type: none">• keine Gefährdung der Versorgungsstrukturen in Ziegelhausen,• für die Angebotsstrukturen der Stadt Heidelberg werden nur begrenzte Effekte spürbar sein ohne schädliche städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen,• deutliche Umsatzrückgänge bei Lebensmittelanbietern in Neckargemünd / Kleingemünd, die Anbieter befinden sich nicht in zentralen Versorgungsbereichen
<p>Stellungnahme zu den Auswirkungen eines geplanten Supermarktes im Heidelberger Stadtteil Schlierbach auf die Ortsmitte von Ziegelhausen vom Februar 2015, GMA Ludwigsburg</p>	<ul style="list-style-type: none">• guter Einzelhandelsbesatz in der Ziegelhäuser Ortsmitte mit breitem sehr vielfältigen Branchenspektrum, geringe Leerstandsquote, überwiegend langjährig etablierte Geschäfte, Kaufkraftbindung für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Kaufkraftabflüsse in Richtung der REWE-Märkte in Kleingemünd, Handschuhshaus, Bergheim und Rohrbach sowie Scheck-In und Kaufland in der Weststadt• mit Ausnahme Aldi primäre Orientierung auf Kunden aus dem Nahumfeld,• alternative Ansätze der Grundversorgung des Ziegelhäuser Einzelhandels und des geplanten REWE-Markts,• Umsatzrückgänge in der Ziegelhäuser Ortsmitte sind von max. 7-8% absehbar, selbst im Falle der Schließung einzelner Geschäfte ist eine wesentliche Schwächung der Ziegelhäuser Ortsmitte nicht zu erwarten
<p>Stellungnahme Polizeipräsidium Mannheim vom 09.11.2015</p>	<ul style="list-style-type: none">• Beurteilung der Verkehrserschließung, der Unterbringung von Kfz, der Anlieferung und Erschließung, der Leistungsfähigkeit der Signalanlage,• Vorschlag zur Veränderung der Lage der westlichen Einfahrt

	<p>zu den oberirdischen Parkplätzen,</p> <ul style="list-style-type: none">• keine Veränderungen an der Signalsteuerung notwendig,• Notwendigkeit der Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche im kritischen Bereich
Stellungnahme Amt für Verkehrsmanagement vom 27.10.2015	<ul style="list-style-type: none">• absolutes Haltverbot auf der Straße Am Grünen Hag in Höhe des Vorhabens erforderlich
Stellungnahme Rhein-Neckar-Verkehr GmbH Mannheim vom 20.10.2015	<ul style="list-style-type: none">• eventuellen Wunsch nach einer Verlegung der Bushaltestelle klären• Busbeschleunigung an der Signalanlage, Benachteiligung des Busverkehrs durch das erhöhte Verkehrsaufkommen des Nahversorgungsmarktes ausschließen• erhöhte Abgas- und Schallimmissionen des Busverkehrs
Stellungnahme Deutsche Bahn AG, DB Immobilien vom 26.10.2015	<ul style="list-style-type: none">• Immissionen aus dem Bahnbetrieb und Festsetzung eventuell erforderlicher Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan,• Einfriedungen zum Schutz von Personen und Fahrzeugen entlang der Grenze zu den Bahnanlagen,• Neupflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen entsprechend den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs,• blendfreie Beleuchtungsanlagen zum Bahnbetriebsgelände,• Hinweise für den Zeitraum der Bauausführung
Stellungnahme des Baurechtsamtes vom 25.09.2015	<ul style="list-style-type: none">• barrierefreien Zugänglichkeit und Nutzung
Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 08.10.2015	<ul style="list-style-type: none">• Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet,• Hinweis auf das Geotop-Kataster,• Hinweis auf das geologische Kartenwerk der Behörde,• keine Einwände von bergbehördlicher Seite
Stellungnahme des Umweltamts, Untere Immissionsschutzbehörde, Abteilung Energie, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Wasserschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde vom 26.10.2015	<ul style="list-style-type: none">• Passivhausstandard, Energiekonzept, Nachweisverfahren des Passivhausinstituts „PassivhausProjektierungsPaket“,• Bodenbelastungen im Bereich einer ehemaligen Tankstelle und der jahrzehntelangen Nutzung als Kfz-Werkstatt,• Vorliegen größtenteils anthropogener Böden, Fläche größtenteils versiegelt,

	<ul style="list-style-type: none">• Leuchtreklame hinsichtlich Leuchtkraft und Leuchtdauer begrenzen,• Verwendung von für Insekten unattraktiven Leuchtmitteln
Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten Dr. Raque vom 18.10.2015	<ul style="list-style-type: none">• Neupflanzung von 16 standortgerechten Laubbäumen (Traubeneiche)• Fassadenbegrünung mit Waldrebe, Wilden Wein, Geißblatt an der östlichen Gebäudefassade,• Anpflanzen einer durchgehenden Hecke entlang der östlichen Bebauungsgrenze (früchttragende Arten),• extensive Begrünung der Flachdächer• Photovoltaikanlagen auf Effizienz überprüfen, Standort für diese regenerative Energiequelle nicht optimal
Stellungnahme AZV vom 12.10.2015	<ul style="list-style-type: none">• Vorrichtungen zum Abscheiden von Fetten,• Grenzwerte nach Paragraph 5 Absatz 2 der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg sind einzuhalten
Stellungnahme des Gesundheitsamts beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis vom 09.11.2015	<ul style="list-style-type: none">• Vorgaben des Bodengutachtens und des Schallgutachtens beachten• Einbeziehung des Wasserrechtsamtes erforderlich,• weitere Einbeziehung der Behörde zu den Belangen des Schutzguts Mensch
Stellungnahme Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar vom 27.10.2015	<ul style="list-style-type: none">• Erläuterungsbedarf zur Auswirkungsanalyse Ansiedlung eines REWE Supermarkts in Heidelberg Schlierbach,• Schwellenwert der 10 % Umsatzumverteilung nicht pauschal anwendbar,• negative städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens ausschließen
Stellungnahme des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim vom 21.10.2015	<ul style="list-style-type: none">• Beeinträchtigung der im Flächennutzungsplan niedergelegten geordneten städtebaulichen Entwicklung,• Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
MO7	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern Begründung: Durch die Gewährleistung einer Grundversorgung im Wohngebiet kann das Verkehrsaufkommen durch motorisierten Individualverkehr verringert werden.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

In Vertretung
gezeichnet
Hans-Jürgen Heiß

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit Datum vom 22.01.2016
02	Vorhaben- und Erschließungsplan mit Datum vom 18.12.2015
03	Begründung mit Umweltbericht mit Datum vom 22.01.2016
04	Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg vom 15.09.2012, Stadt Heidelberg
05	Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines REWE-Supermarkts im Heidelberger Stadtteil Schlierbach der GMA Ludwigsburg vom März 2015 Siehe Anlage 07 zur Drucksache 0097/2015/BV
06	Stellungnahme zu den Auswirkungen eines geplanten Supermarkts im Heidelberger Stadtteil Schlierbach auf die Ortsmitte von Heidelberg-Ziegelhausen der GMA Ludwigsburg vom Februar 2015 Siehe Anlage 08 zur Drucksache 0097/2015/BV
07	Fachbeitrag Schall des Büros Modus Consult vom Februar 2015 Siehe Anlage 09 zur Drucksache 0097/2015/BV
07_1	Ergänzende schalltechnische Stellungnahme des Büros Modus Consult vom 22.01.2016
08	Geotechnischer und Umwelttechnischer Bericht der CDM Smith Consult GmbH mit Datum vom 17.03.2015 Siehe Anlage 10 zur Drucksache 0097/2015/BV
09	Fachbeitrag Verkehr des Büros Modus Consult vom Juli 2015
10	Wesentliche bereits vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen
11	Protokoll der Veranstaltung zur mitgestaltenden Bürgerbeteiligung am 28.01.2015 vom Büro Modus Consult Siehe Anlage 05 zur Drucksache 0097/2015/BV
12	Protokoll der Bürgerbeteiligungsveranstaltung am 12.10.2015