

Bauleitplanung

Stadt Heidelberg, Stadtteil Schlierbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Schlierbach, *„Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2“*

AZ 61.32.01.02.04

Begründung nach § 9 (8) BauGB mit Umweltbericht

Stand: Satzung

(Fassung zur Satzung)

Datum: 01.08.2016

A	Bebauungsplan	5
1	Erfordernis der Planaufstellung	5
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	5
1.3	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	5
1.4	Bestehende Rechtsverhältnisse	6
2	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm Baden Württemberg	6
2.2	Regionalplan	6
2.3	Flächennutzungsplan	7
2.4	Verbindliche Bauleitplanung	7
3	Einordnung in bestehende informelle Planungen, Fachplanungen und Gutachten	8
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 (STEP)	8
3.2	Modell räumlicher Ordnung MRO	8
3.3	Stadtteilrahmenplan Schlierbach (2004)	9
3.4	Zentrenkonzept Heidelberg und Nahversorgungskonzept für Heidelberg	9
4	Bestandsanalyse	9
4.1	Gelände	9
4.2	Erschließungssituation	10
4.3	Bestehende Nutzungen	11
4.4	Angrenzende Nutzungen und Gebäude	11
5	Städtebauliche Planungskonzeption	11
5.1	Nutzung und Struktur	11
5.2	Verkehr	11
5.3	Grünordnung	12
6	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange	13
6.1	Einzelhandel	13
6.2	Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	14

6.3	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	15
6.4	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds	16
6.5	Belange der Ver- und Entsorgung	16
6.6	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	17
7	Begründung der Festsetzungen (§ 12 i.V.m. § 9 BauGB)	17
7.1	Festsetzungen	17
7.1.1	Art der baulichen Nutzung / Vorhabenbezogene Festsetzung	17
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung:	18
7.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	19
7.1.4	Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	19
7.1.5	Straßenverkehrsfläche	20
7.1.6	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	20
7.1.7	Lärmschutz	20
7.1.8	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
7.1.9	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
8	Begründung der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)	22
8.1	Geltungsbereich und Ziele der örtlichen Bauvorschriften	22
8.2	Dachform	23
8.3	Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie	23
8.4	Werbeanlagen	23
8.5	Einfriedungen	24
8.6	Niederspannungsfreileitungen	24
9	Verfahren und Abwägung	24
	- wird im Zuge der Ausfertigung nachgetragen	
B	Umweltbericht	25
1.	Beschreibung des Bebauungsplans	25
2.	Ziele des Umweltschutzes	25
3.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	27
3.1	Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft	27
3.2	Lärmbelastung	27
3.3	Luftschadstoffe	28
3.4	Kultur- und Sachgüter	28
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	28

5.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	28
5.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich von Bodenbelastungen und zum Gewässerschutz	29
5.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen	29
5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoffimmissionen	29
5.5	Maßnahmen zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz, Kleinklima	29
5.6	Maßnahmen zur Begrenzung von störenden Lichtemissionen	29
6	Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung	29
6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	29
6.2	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	30
6.3	Immissionsbelastung Schall	30
6.4	Luftschadstoffbelastung	31
7	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	31
8	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	31
9	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	31
10	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	31
11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	32

A Bebauungsplan

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans "Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2" ist die rechnerische Unterversorgung in der Lebensmittelversorgung in diesem Stadtteil und die Absicht der Machmeier Vermögensverwaltungsgesellschaft ALPHA GmbH, Sandhausen, einen Lebensmittel-Nahversorgungsmarkt auf der bisher gewerblich als Autohaus und KFZ-Werkstatt genutzten Fläche Am Grünen Hag 2 in Heidelberg-Schlierbach zu errichten.

Bei dem Planstandort handelt es sich um eine zwischen der Bahnlinie Heidelberg-Eberbach und der Straße Am Grünen Hag gelegene Fläche.

Planziel ist die bauplanungsrechtlich für den geplanten großflächigen Markt erforderliche Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Festsetzung eines Sondergebiets Nahversorgungsmarkt mit Parkplatz.

1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

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

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2“ in Schlierbach sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung,
- die Wiedernutzung einer sich abzeichnenden Gewerbebrache im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen,
- die Minimierung und Minderung der Belastungen der Umwelt,
- die Sicherstellung einer angemessenen Gestaltung des Ortsbilds.

1.3 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Der Planbereich liegt siedlungsstrukturell im Stadtteil Schlierbach talseitig einer Bahnlinie. Nördlich der erschließenden Straße Am Grünen Hag liegt die Schlierbacher Landstraße am Neckar. Östlich des Geltungsbereiches grenzt Wohnbebauung an. Am Ende der Sackgasse Am Grünen Hag bestehen eine Kinderbetreuungseinrichtung und ein öffentlicher Spielplatz.

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,54 ha umfasst das Flurstück Nr. 4996 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 4991 und 4996/2. An den räumlichen Geltungsbereich grenzen an:

- | | |
|------------|--|
| im Norden: | die Flurstücke Nr. 4991 und Nr. 4996/2, |
| im Süden: | die Flurstücke Nr. 4996/1 und Nr. 1218/40,
(Bahnlinie Heidelberg - Eberbach), |
| im Westen: | die Flurstücke Nr. 4991/2 und Nr. 4991/3, |
| im Osten: | die Flurstücke Nr. 5084 und Nr. 5084/1. |

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Grundstück des Autohauses (Flurstück Nr. 4996) sowie das Flurstück 4996/2 befinden sich in Privateigentum, die Teilfläche des Straßenflurstücks 4991 im Geltungsbereich im Eigentum der Stadt Heidelberg.

Am Ostrand des Flurstücks Nr. 4996 verlaufen Leitungen der Stadtwerke Heidelberg, die nicht durch Dienstbarkeit gesichert sind.

2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Baden Württemberg

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese werden durch den Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) und den Regionalplan (vgl. Kap. 2.2) definiert. Heidelberg ist nach LEP 2002 als Oberzentrum deklariert.

Gemäß LEP ist Heidelberg Bestandteil des landesgrenzüberschreitenden Verdichtungsraums 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 beschreibt bezüglich großflächiger Einzelhandelsvorhaben wesentliche Zielfestsetzungen:

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßobjekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden [...]. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürften nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Darüber hinaus dürfen Einzelhandelsgroßprojekte 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 [...].

2.2 Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Standort als Siedlungsfläche Wohnen (Bestand) eingetragen. Er liegt an einer überregionalen Straßen- und Schienenverbindung zwischen zwei Bahnhöfen (Schlierbach/Ziegelhausen Bahnhof und Orthopädische Klinik). In Schlierbach liegt kein festgelegter zentralörtlicher Standortbereich oder Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel.

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 legt für den großflächigen Einzelhandel folgendes fest:

Die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmitteln) soll in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleistet und sichergestellt werden. Hierzu soll eine auf die örtliche Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden (Grundsatz).

Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig (Zentralitätsgebot).

Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden. (Kongruenzgebot)

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen. (Beeinträchtigungsverbot)

Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. [...] (Integrationsgebot)

Neue Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sollen mit einem entsprechend der Größe sowie dem Einzugsbereich des Vorhabens angemessenen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar sein (Grundsatz).

In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten "Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte" anzusiedeln. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung zum Regionalplan) ist nur in diesen Standortbereichen zulässig.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3), kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf "zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB" und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.

Die raumordnerische Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten ist gemäß den Zielen 1.7.2.2 bis 1.7.2.5 des Regionalplanes nachzuweisen. Zentrenrelevante Randsortimente sind dabei zulässig, sofern sie gemäß Z 1.7.2.1 des Regionalplanes raumordnerisch abgestimmt sind. Sie sind auf insgesamt maximal zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

2.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

In dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als "Wohnbaufläche" dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, wird ein Parallelverfahren zur Änderung des FNP durchgeführt.

2.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gutleuthofer Feld". Dieser Bebauungsplan ist seit dem 12.09.1959 rechtskräftig. Er setzt im Wesentlichen Straßen- und Baufluchten/-grenzen, Verkehrsflächen sowie Grünflächen bzw. Vorgärten / Freibereiche fest. Da es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit, z.B. hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, ergänzend nach § 34

BauGB. Vorliegend besteht hier ein unmittelbares Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen.

3 Einordnung in bestehende informelle Planungen, Fachplanungen und Gutachten

3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 (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 zitierten Zielsetzungen relevant:

Zielbereich Städtebauliches Leitbild:

„Bauland ist sparsam zu verwenden. Dabei ist die Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale von zentraler Bedeutung.“

Zielbereich Arbeiten:

„Oberstes Ziel für die Stadt Heidelberg ist eine stabile wirtschaftliche Entwicklung, die langfristig ein breites Arbeitsplatzangebot sichert und wirtschaftlich erfolgreich ist. Der wirtschaftliche Strukturwandel ist dahingehend zu unterstützen, dass sich [...] die räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten verbessert.“

„Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innerstädtischen Sortimenten am Stadtrand sind abzulehnen, wenn sie die Attraktivität des innerstädtischen Handels und damit auch die Stadt als Kommunikations- und Tourismuszentrum beeinträchtigen.“

Von einer solchen Beeinträchtigung ist hier aufgrund des Charakters als Nahversorgungsmarkt mit nur wenigen nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten aber nicht auszugehen; das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot ist beachtet. Zudem überwiegt das Ziel der Verbesserung der Schlierbacher Nahversorgung. Der Markt trägt zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

Zielbereich Mobilität:

„Es geht darum, das Verkehrsaufkommen soweit wie möglich zu verringern (Verkehrsvermeidung) und auf umwelt- und stadtvträglichere Verkehrsarten zu verlagern.“

Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege kann die Planung als Verbesserung der Nahversorgung vor Ort mit Anbindung an den ÖPNV und das Fuß- und Radwegenetz hierzu einen wichtigen Beitrag leisten.

Zielbereich Umwelt:

Der „dauerhafte Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen“ ist bei der Planung insofern berücksichtigt, dass sich die Umweltbilanz durch die stärkere Durchgrünung im Innenentwicklungsgebiet insgesamt verbessert, die Stadt der kurzen Wege gefördert und der Gebäudestandard an den Passivhausstandard angelehnt wird.

3.2 Modell räumlicher Ordnung MRO

Das Modell räumlicher Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den STEP 2010 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.

Der „Plan Modell Räumliche Ordnung 1999“ stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans noch als Wohn- / Mischgebiet dar.

Zur Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung wird vom nicht parzellenscharfen MRO 1999 abgewichen und die mit dem Entfall des Autohauses entstehende, im MRO noch nicht absehbare Chance, mit der Planung genutzt.

3.3 Stadtteilrahmenplan Schlierbach (2004)

„Schlierbach hat von allen Heidelberger Stadtteilen das geringste Nahversorgungsangebot. [...] Ziel ist es daher, die wohnungsnaher Versorgung aufrechtzuerhalten und zu stärken.“

Zur deutlichen Verbesserung der Schlierbacher Nahversorgung besteht nun durch den geplanten Entfall des Autohauses hierzu die Chance.

3.4 Zentrenkonzept Heidelberg und Nahversorgungskonzept für Heidelberg

Gemäß „Zentrenkonzept (GMA, 2006) und dem Strategischen Nahversorgungskonzept für Heidelberg (beschlossen durch den Gemeinderat im Juni 2013, Nahversorgungsgutachten Dr. Donato Acocella, 2012) weist Schlierbach im kurzfristigen Bedarfsbereich die geringste stadtteilbezogene Verkaufsfläche des gesamten Stadtgebiets auf, ist somit rechnerisch unterversorgt und verfügt damit nur über ein „rudimentäres Angebot“. Aufgrund der schwierigen topografischen Lage und mangels adäquater Flächenverfügbarkeit war für den Einzugsbereich Schlierbach alleine daher damals keine Möglichkeit für einen modernen Nahversorger ersichtlich.

Im Nahversorgungskonzept ist jedoch betont, dass die Nahversorgungssituation in Schlierbach verbesserungsbedürftig ist. „Idealerweise wäre die Neuansiedlung eines Marktes im Talbereich entlang der Bundesstraße B 37 eine sinnvolle Stärkung des Angebotes.“ Dem wird mit dem geplanten Markt entsprochen.

In der „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines REWE-Supermarkts in der Stadt HEIDELBERG, Stadtteil Schlierbach“ (GMA, März 2015) ist vor dem Hintergrund der nun vorliegenden Flächenverfügbarkeit der Einzugsbereich und das Kaufkraftpotential für den Marktstandort im Konkreten untersucht worden. Hierbei zeigt sich, dass ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimentmarkt mit einer erwarteten für REWE-Märkte etwas überdurchschnittlichen Flächenproduktivität unter Beachtung der raumordnerischen Vorgaben, insbesondere des Beeinträchtigungsverbots, im Plangebiet angeordnet und damit dem Ziel der Verbesserung der Nahversorgungssituation entsprochen werden kann.

4 Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Topographie

Das Gelände befindet sich am Fuß der erhöht liegenden Bahnlinie. Es ist selber relativ eben. Es steigt zur Bahnlinie hin leicht, im Süd-Osten stärker an. Die Höhenlage zwischen 114 und 116 m steigt daher im Süd-Osten bis auf ca. 118,5 m über Normalnull (ü.NN) an. Am Straßenrand fällt das Gelände dabei straßenbegleitend zu den äußeren Grundstücksecken hin um ca. 1 m ab.

Wasser

Das Plangebiet liegt gemäß der Themenkarte Überflutungsflächen der LUBW außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und außerhalb der Überschwemmungsflächen HQ100, kann jedoch nach dieser Karte bei Extremhochwasser überflutet werden. Es liegt vollständig in der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Schlierbach.

Gemäß dem Geotechnischen und Umwelttechnischen Bericht „BV HD-Schlierbach Neubau REWE-Markt“ (17.03.2015, CDM Smith Consult GmbH) liegt der Pegelstand

des Neckars im Normalfall bei ca. 105 m ü.NN und beim Jahrhunderthochwasser im Dezember 1993 erreichte der Neckar seinen Höchststand bei 109,87 m ü.NN.

Ein zusammenhängender Grundwasserleiter wurde während der Feldarbeiten in den 13 Sondierlöchern der maximal 6 m tiefen Bohrsondierungen nicht festgestellt. Nur nördlich der (unterkellerten) KFZ-Werkstatt konnte bei 111,8 m ü.NN Grundwasser gemessen werden und östlich dieses Gebäudes war der erbohrte Lehm ab etwa 111,5 m ü.NN sehr feucht bzw. aufgeweicht. Die geplante Unterkante der Tiefgaragen-Bodenplatte wird aber höher liegen (bei etwa 112,6 m ü.NN). Die übrigen Sondierungen lieferten nur trockenes Bohrgut.

Es ist daher kein Einfluss auf die Gründungsmaßnahmen durch einen geschlossenen Grundwasserleiter zu erwarten. Dennoch wird aus Vorsorgegründen und da auf der Hangseite mit Zutritt von Schichtenwasser und aufgrund der Topografie zeitweilig mit Hangwasser zu rechnen ist, eine Drainage erstellt. Die Drainageschicht unter der Bodenplatte wird Wasser durchfließen lassen. Im Vorfeld der Baumaßnahme wird vom Vorhabenträger eine Beweissicherung an den angrenzenden Wohngebäuden durchgeführt, eine solche war von Angrenzern angeregt worden. Dabei soll der Zustand der angrenzenden Reihenhäuser von innen und außen, insbesondere der Zustand der Kellerräume und der Außenanlagen, hinsichtlich Feuchteschäden durch einen Sachverständigen erfasst werden.

Bodenbelastungen

Ergebnis der orientierenden Untersuchungen gemäß dem Geotechnischen und Umwelttechnischen Bericht „BV HD-Schlierbach Neubau REWE-Markt“ (17.03.2015, CDM Smith Consult GmbH) ist, dass anthropogene Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen nachgewiesen werden konnten. Diese Bodenbelastungen ergeben keinen Handlungsbedarf für weitere Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen. Aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung als KFZ-Werkstatt können weitere, bisher nicht erkannte, punktuelle Bodenbelastungen vorhanden sein, die bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahme angetroffen werden. Aufgrund der angetroffenen Kontaminationen und der möglicherweise weiteren vorhandenen punktuellen Bodenbelastungen ist der anfallende Erdaushub zum Teil nicht frei verwertbar. Im Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt.

4.2 Erschließungssituation

Das geplante Sondergebiet ist über die Straße Am Grünen Hag, eine Sackgasse mit Wendeschleife und Anbindung an die "Schlierbacher Landstraße" (B 37), an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Leistungsfähigkeit des signalisierten Knotens zur B37 ist gegeben. Der Fachbeitrag Verkehr (Büro Modus Consult, Juli 2015) ergab jedoch einen Handlungsbedarf hinsichtlich der Fahrbahnbreite der Straße Am Grünen Hag (Kurvenbereich, vgl. Kap. 5.2 und 6.2).

In ca. 500 m (S-Bahnhof Schlierbach / Ziegelhausen), ca. 600 m (S-Bahnhof Heidelberg-Orthopädie), ca. 150 m (Bushaltestelle im Grund) und ca. 250 m Entfernung (Bushaltestelle Gutleuthofweg) befinden sich insgesamt vier Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs. Somit ist in ca. 3-10 Minuten Fußweg ein Anschluss an das Schnellbahn- bzw. Busliniennetz bereits vorhanden.

Über die Straße Am Grünen Hag ist die Anbindung an das Radwegenetz entlang der Schlierbacher Landstraße gegeben.

Die Gehwege am Plangebiet sind mittels Brücke an den Ortsteil hinter der Bahnlinie angebunden. Die Brücke bedarf der Sanierung. Sie ist weiterhin für die gute fußläufige Erreichbarkeit der Bushaltestelle erforderlich.

Entlang des Plangebiets beträgt die Gehwegbreite in der Fläche der Straße Am Grünen Hag (Anliegerstraße und Sackgasse am Siedlungsrand) über 1,5 m, dem Mindestmaß nach RAS 06. Bei 1,5 m können 2 Fußgänger nebeneinander laufen. Der Gehweg ist durch Hochbord begrenzt.

Das bebaute Plangebiet ist an das bestehende Leitungsnetz angebunden. An der Ostseite des geplanten Sondergebiets verlaufen Leitungen der Stadtwerke, welche angepasst werden sollen.

4.3 Bestehende Nutzungen

Im bereits weitgehend versiegelten Plangebiet bestehen heute eine KFZ-Werkstatt im Osten des Plangebietes und ein Autohaus entlang der Bahnlinie. Die Abstellbereiche für KFZ liegen vorrangig im Westen des Plangebiets, jedoch teilweise auch im Südosten neben den dortigen Wohngrundstücken.

Zwischen Bahnlinie und Hauptgebäude besteht eine kleinere begrünte Fläche. Straßenseitig liegen Hecken an der Grundstückseinfriedung.

4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Der Geltungsbereich liegt nahe dem Neckar, weitgehend zwischen Bahn- und Straßenflächen. Im Osten schließen bebaute Wohngrundstücke an. Am Ende der Straße Am Grünen Hag liegen eine Kinderbetreuungseinrichtung und ein öffentlicher Spielplatz.

5 Städtebauliche Planungskonzeption

5.1 Nutzung und Struktur

Vor dem Hintergrund der geplanten Geschäftsaufgabe des derzeit im Geltungsbereich noch ansässigen Gewerbebetriebes (Autohaus mit KFZ-Werkstatt), wird im Sinne einer Innenentwicklung die Ansiedlung eines Lebensmittel-Nahversorgungsmarktes von max. 1.700 m² Verkaufsfläche mit Backshop, Gastronomie, Stellplätzen, Tiefgarage und Anlieferung ermöglicht. Innerhalb dieser Verkaufsfläche werden auch maximal 170 m² nicht nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante Randsortimente zugelassen, was aufgrund dieser geringen Verkaufsfläche vertretbar und zur Angebotsflexibilisierung zeitgemäß ist.

Das Marktgebäude wird analog zur heutigen Grundstückszonierung östlich des Parkplatzes angeordnet werden. Straßenseitig sind weitere (begrünte) Stellplätze für Mitarbeiter geplant. Die Zufahrten zur Tiefgarage und zur Anlieferung werden unter Berücksichtigung der Topografie im Osten des Geltungsbereichs an die Straße Am Grünen Hag angebunden.

5.2 Verkehr

Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Marktes erfolgt über die Straße Am Grünen Hag mit Anbindung an die Schlierbacher Landstraße (B 37). Die LKW-Anlieferung liegt im Nord-Osten des Gebietes. Um den Begegnungsfall LKW-PKW im Mündungsbereich zum Knotenpunkt Am Grünen Hag - B 37 zu ermöglichen, wird dort aus Gründen der Verkehrssicherheit nordseitig eine Straßenaufweitung vorgesehen.

Der Stellplatzbedarf wird über einen oberirdischen Parkplatz westlich des Marktes, eine Tiefgarage und Mitarbeiterstellplätze an der Straße Am Grünen Hag gedeckt. Vor-

gesehen sind 23 oberirdische Stellplätze westlich und 10 Mitarbeiterstellplätze an der Nordseite des Marktes sowie eine Tiefgarage mit 70 Stellplätzen und zwei Aufzügen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Bushaltestelle „Im Grund“ mit Anschluss an den S-Bahnhof Schlierbach / Ziegelhausen und S-Bahnhof Heidelberg-Orthopädie sowie über die Bushaltestelle Gutleuthofhang ist das Gebiet in fußläufiger Entfernung an den ÖPNV angeschlossen.

Radverkehr

Die Anfahrbarkeit mit dem Rad wird über die Straße Am Grünen Hag erreicht, die durch eine Unterführung vom Gutleuthofweg aus entlang der Schlierbacher Landstraße erreichbar ist. Eingangsnah werden Fahrradabstellplätze vorgesehen. Zudem sind Fahrradabstellplätze oberirdisch und ergänzend für Mitarbeiter in der Tiefgarage geplant.

Fußgänger und Barrierefreiheit

Für Fußgänger besteht die Möglichkeit, mittels Fußgängerbrücke über die Bahnlinie oder durch eine Unterführung vom Gutleuthofweg aus das Plangebiet zu erreichen.

Im Plangebiet werden oberirdische und für Mitarbeiter in der Tiefgarage Fahrradabstellplätze vorgesehen.

Die Brücke muss grundsätzlich instandgehalten und mittelfristig saniert oder erneuert werden, auch zwecks Erhalt der Fußwegeverbindung von den Wohngebieten südlich der Bahn zur Bushaltestelle an der B 37. Für Fahrräder soll an der Brücke eine Schiebehilfe vorgesehen werden.

Der Gehweg wird teilweise erneuert und erhält zwischen östlicher Zufahrt und Anlieferung eine durchgängige Bordabsenkung.

5.3 Grünordnung

Das Plangebiet wird randlich eingegrünt. Zur Erschließungsstraße und zur Bahn hin werden hierzu Baumreihen festgesetzt. Diese dienen auch der Begrenzung bzw. Gliederung der Stellplätze und straßenseitig der Rhythmisierung des Straßenraums. Die Mitarbeiterstellplätze zwischen Markt und der Straße Am Grünen Hag werden mit Rasenfugenpflaster ausgebildet.

Die Fassade zu den östlichen Nachbarn hin wird mit Rankelementen begrünt. Ihr werden zudem Gehölze vorgelagert. Entlang der Grundstücksgrenze wird eine gärtnerische Gestaltung festgesetzt. Die als südliche Parkplatzbegrenzung geplante Stützmauer wird ebenfalls berankt.

Die Dachfläche über dem Marktgebäude, welches sich energetisch am Passivhausstandard orientieren wird, wird im Grundsatz entsprechend den Heidelberger Leitlinien begrünt. Solaranlagen werden jedoch im Sinne des Klimaschutzes stärker begünstigt. So kann die Dachfläche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung doppelt genutzt werden.

Die Begrünung kommt der Ökologie und dem Orts- und Landschaftsbild zu Gute.

6 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange

6.1 Einzelhandel

Für die Planung wurden die „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines REWE-Supermarkts in der Stadt HEIDELBERG, Stadtteil Schlierbach“ (GMA, März 2015) und die „Stellungnahme zu den Auswirkungen eines geplanten Supermarkts im Heidelberger Stadtteil Schlierbach auf die Ortsmitte von Heidelberg-Ziegelhausen“ (GMA, Februar 2015) erstellt.

Danach zeigt sich, dass bezogen auf die Einwohnerzahl die festgestellte Angebotsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Bereich Schlierbach (ca. 16 m² Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner) und im Bereich Ziegelhausen (ca. 242 m² Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner) im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnitt (ca. 371 m² Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner) als sehr gering einzustufen ist und daher eine Verbesserung der Nahversorgung in diesem Bereich geboten ist. Bisher scheiterte dies an einem fehlenden, gut erreichbaren geeigneten Standort, was sich durch den Entfall des Autohauses im Plangebiet ändern würde (s. S. 8-9 Stellungnahme zu den Auswirkungen eines geplanten Supermarkts im Heidelberger Stadtteil Schlierbach auf die Ortsmitte von Heidelberg-Ziegelhausen, GMA, Februar 2015).

Zusammenfassend ist zu dem Ansiedlungsvorhaben festzuhalten, dass für den geplanten Lebensmittelmarkt Am Grünen Hag im Heidelberger Stadtteil Schlierbach in der zu erwartenden Größenordnung von ca. 1.700 m² Verkaufsfläche keine wesentlichen negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen abzusehen sind. Eine Gefährdung der Nahversorgungsstrukturen in Ziegelhausen oder den umliegenden Stadtteilen Heidelbergs und Neckargemünds infolge der Ansiedlung des geplanten Marktes kann ausgeschlossen werden. Auch in anderen Orten im Umland sind keine Beeinträchtigungen der bestehenden Versorgung und der städtebaulichen Strukturen zu erwarten. In raumordnerischer bzw. regionalplanerischer Hinsicht werden alle hier maßgeblichen Vorgaben (Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot, Integrationsgebot, ÖPNV-Erreichbarkeit) vollständig erfüllt.

Den Belangen der Wirtschaft wird mit der Planung Rechnung getragen. Dem im Einzelhandelsgutachten prognostizierten Kaufkraftpotential von 25,8 Mio. € im Einzugsgebiet des projektierten Supermarkts steht ein auf 11 – 12 Mio. € geschätzter Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln gegenüber. Dies verdeutlicht das Potential der Kaufkraftrückholung, die zwar auch zu Lasten von Einkaufsmärkten in verschiedenen anderen Stadtteilen und im Gewerbegebiet Neckargemünd geht, sich jedoch verteilt.

In der Ziegelhäuser Ortsmitte sind daher zwar Umsatzrückgänge absehbar, aber nur in begrenztem Maße (max. 7 – 8 %). Langfristige Betriebsschließungen lassen sich mit oder ohne Ansiedlung des geplanten Marktes zwar nicht vollständig ausschließen, da nicht alle ansässigen Betriebe noch vollständig den Ansprüchen der heutigen Kunden entsprechen und hinreichend leistungsstark und zukunftsfähig aufgestellt sind. Mögliche Betriebsschließungen sind aber nicht dem neuen Nahversorgungsmarkt in Schlierbach zuzuschreiben, sondern auch strukturell bedingten Mängeln in der Ziegelhäuser Ortsmitte (z.B. geringe Betriebsgröße, Parkplatzmangel, ungünstige Anfahbarkeit) und Mängeln im individuellen Betriebsauftritt (z. B. Überalterung, fehlende Anpassung an vom Kunden erwartete Erlebnis- und Genussqualitäten).

Hervorzuheben sind die großen Chancen auf eine erhebliche Verbesserung der Nahversorgung für die Bevölkerung im Untersuchungsraum, v. a. für die Bewohner des bislang deutlich unterversorgten Stadtteils Schlierbach, aber auch für die Bewohner des angrenzenden Stadtteils Ziegelhausen. Mit der Realisierung des Marktes können auch bisherige Kaufkraftabflüsse an andere Standorte (u. a. nach Neckargemünd) reduziert werden.

6.2 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Verkehr

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde im Juli 2015 ein Fachbeitrag Verkehr vom Büro Modus Consult unter Berücksichtigung der prognostizierten allgemeinen Verkehrsentwicklung und durch den Markt entstehenden Verkehre erstellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Knotenpunkt Schlierbacher Landstraße (B 37) / Am Grünen Hag auch unter den Belastungen des Prognose-Planfalls 2025 mit Lebensmittelmarkt nach dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen in der Gesamtbewertung mit Qualitätsstufe D in seiner bestehenden Form eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs aufweisen wird. Aus Gründen der Leistungsfähigkeit ist die Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes unbedenklich.

Die Beurteilung der Flächenverfügbarkeit und Verkehrssicherheit im Straßenraum ergibt, dass der Kurvenbereich der Straße Am Grünen Hag im Bereich von ca. 20 m bis 45 m von der B 37 aus von Behinderungen durch an der Lichtsignalanlage wartende Lkw freigehalten werden sollte. Dies kann erreicht werden durch

- eine Beschilderung mit dem Hinweis für LKW, bei Rückstau an der Lichtsignalanlage vor der Kurve zu halten (zweite Haltelinie),
- eine signaltechnische Lösung oder
- eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche um ca. 1 m.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll die Straße im Ausfahrtbereich auf die B 37 nordseitig um bis zu ca. 1,5 m verbreitert werden. Hiermit ist der Begegnungsfall Satelzug-PKW im kritischen Bereich gewährleistet.

Der geplante Marktstandort ist hinsichtlich des überörtlichen und innerörtlichen Individualverkehrs gut angebunden und aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den regionalen Verkehrswegen sowie den vorhandenen Individualverkehrswegen gut geeignet.

Entlang des Grundstücks Am Grünen Hag 2 und östlich davon im Bereich der Rangierfläche des Lieferfahrzeugs kann zukünftig nicht mehr auf der Straße geparkt werden. Dies wird jedoch als vertretbar erachtet, da hierdurch nur ein Teilabschnitt der Straße Am grünen Hag betroffen ist. Auch wenn es Am Grünen Hag Wohnbebauung ohne Stellplätze auf dem Grundstück gibt, ist der Stellplatzbedarf grundsätzlich auf den Privatgrundstücken zu decken. Über eine notwendige Beschilderung wird zu gegebener Zeit entschieden.

Gravierende Probleme durch die erhöhte Nutzung der Straße Am grünen Hag, zumindest entlang des Geltungsbereichs und seiner Zufahrten, sollten nicht auftreten.

Barrierefreiheit / Gehwegneubau

Der Verkaufsraum des Marktes wird vom Gehweg, vom Parkplatz und über zwei Aufzüge von der Tiefgarage aus barrierefrei erreichbar sein.

Eine Bordsteinabsenkung zwischen der östlichen Parkplatzzufahrt und der Anlieferung verhindert das häufige Auf- und Ab der Gehwegoberfläche bei den dortigen Grundstückszufahrten. Wegen der hohen Zahl der Grundstückszufahrten wird dort der Gehweg erneuert und mit einem Rundbord versehen. Zum Schutz vor Überfahung wird im westlichen Anschluss am Hochbord festgehalten.

6.3 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Verkehrsimmissionen

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde im Februar 2015 ein schalltechnischer Fachbeitrag vom Büro Modus Consult erstellt. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Verkehrslärm durch das Vorhaben

Aufgrund des zusätzlichen Verkehrs aus dem Plangebiet wird es auf den Straßen in der Umgebung des Vorhabens nicht zu erheblichen Verkehrszunahmen kommen, die einen Schallschutzanspruch dem Grunde nach auslösen können.

Durch die Planung wird kein Neubau und keine wesentliche Änderung einer Straße im Sinne der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bewirkt.

- Verkehrslärm im Plangebiet

Die im schalltechnische Fachbeitrag (Büro Modus Consult, Februar 2015) zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden am Tag und in der Nacht im geplanten Sondergebiet überschritten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Markt weitgehend geschlossene Fassaden aufweist und es sich bei den Freiflächen nicht um Flächen zum dauerhaften Aufenthalt sondern vor allem um Parkplatzflächen handelt. Für die schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109, d.h. in vorliegendem Fall für Büro- und Aufenthaltsräume, werden zum Schutz gesunder Arbeitsverhältnisse Fassadenseiten mit schalldämmenden Außenbauteilen der Lärmpegelbereiche 4 bis 6 festgesetzt.

Der Planung entgegenstehende Abgasemissionen durch vorhabenbedingte Verkehre werden nicht erwartet aufgrund des Umfangs der vorhabenbedingt in diesem Zusammenhang geringen Verkehrszunahme sowie der Lage außerhalb der Kernstadt und am Siedlungsrand an einer Luftleitbahn entlang des Neckars. Die Immissionsmessungen 2001/2002 haben am Messpunkt Schlierbach (Hangbereich) nur geringe Konzentrationen an Luftverunreinigungen festgestellt (Stadtteilrahmenplan Schlierbach - Teil 2, S. 85).

Gewerbeimmissionen

Der schalltechnische Fachbeitrag (Büro Modus Consult, Februar 2015) kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Gewerbelärm an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen

Mit den getroffenen Ansätzen zum werktäglichen Kundenaufkommen, zur Warenandienung und den haustechnischen Anlagen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet an der Wohnbebauung im Südwesten und Osten des Nahversorgungsmarktes sowohl tagsüber, als auch in der lautesten Nachtstunde an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

Während des sonntäglichen Betriebs des Backshops werden die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umliegenden Bebauung um mehr als 10 dB(A) unterschritten, so dass die Immissionsbelastung am Sonntag als schalltechnisch nicht relevant im Sinne der TA Lärm einzustufen ist.

Der schalltechnischen Beurteilung sind folgende Betriebszeiten zugrunde gelegt:

Markt (werktags):	Öffnungszeiten:	07:00 - 22:00 Uhr
	Anlieferzeiten:	06:00 - 07:00 Uhr (1 Lkw/d)
		07:00 - 20:00 Uhr (5 Lkw/d)
Backshop:	Öffnungszeiten:	07:00 - 22:00 Uhr (werktags)

08:00 - 11:00 Uhr (sonntags)

Anlieferzeiten: werktags 06:00 - 07:00 Uhr (1 Lieferwagen/d)

07:00 - 20:00 Uhr (1 Lieferwagen/d)

sonntags 07:00 - 08:00 Uhr (1 Lieferwagen/d)

Der Schallschutz nach TA Lärm kann an den maßgeblichen Immissionsorten auch erreicht werden, wenn anstatt der angesetzten Fahrgassen aus Asphalt solche aus Betonsteinpflaster (Fugenbreite max. 3 mm) und außerdem lärmarme Einkaufswägen verwendet werden.

Der Planung entgegenstehende sonstige gewerbliche Emissionen (wie Abgase, Abluft, Abwärme, Gerüche) sind nicht zu erwarten, zumal beim Vorhaben die Lüftungsöffnung vom Technikraum von der östlichen Grundstücksgrenze abgerückt ist, die Ostfassade keine Lüftungsöffnung von der Tiefgarage hat, bzw. fachgesetzliche Regelungen bestehen.

Bodenbelastungen

Der Planung entgegenstehende Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Aufgrund der angetroffenen Kontaminationen und der möglicherweise weiteren vorhandenen punktuellen Bodenbelastungen ist der anfallende Erdaushub zum Teil jedoch nicht frei verwertbar. Im Plangebiet besteht bei dem vorliegenden Kenntnisstand derzeit kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich einer Altlastenbearbeitung. Im Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt.

6.4 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds

Der Planstandort ist durch die bestehende gewerbliche Nutzung und die Wohnbebauung geprägt. Die Marktplanung beinhaltet umfangreichere Begrünungen als die heutige Nutzung, welche bereits Bebauung auf dem östlichen Baugrundstücksteil beinhaltet. Die Begrünungen gliedern das Gebiet und gestalten das Orts- und Landschaftsbild beim Blick auf das Gebiet. Gleichzeitig wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Zur entlang der östlichen Baugebietsgrenze liegenden Hausgruppe wird ein 0,5 m über den nach Landesbauordnung (LBO) gebotenen Grenzabstand hinausgehender Mindestabstand von 3 m vorgegeben. Zudem wird der Bereich der Anlieferung niedriger festgesetzt auf eine maximale Höhe von etwa 5,6 m über dem heutigen Gehweg.

Nach Osten sind Fassadenbegrünung, ein Grünstreifen und eine Grenzhecke vorgesehen, die geplante Stützmauer an der Bahn berankt; Werbeanlagen werden an der Ostfassade ausgeschlossen.

Die Mitarbeiterstellplätze zwischen Markt und der Straße Am Grünen Hag werden mit Rasenfugenpflaster ausgebildet. Zwischen Gehweg und Parkplatz wird als Schutz vor Überfahren bzw. Stützwand hierfür Naturstein als sichtbares Material vorgeschrieben.

6.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Baugebietes an das örtliche Netz der Abwasser-, Energie-, Strom-, und Telefonversorgung sowie die Abfallentsorgung soll wie heute auch schon über die Straße Am Grünen Hag erfolgen.

Für Leitungen der Stadtwerke wird im Osten des Plangebiets ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt. Dort planen die Stadtwerke eine Leitungsverlegung vor Realisierung des Bauvorhabens.

Die Einleitmenge für Niederschlagswasser ist gemäß Durchführungsvertrag auf 50% begrenzt.

6.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Planung angemessen berücksichtigt. Auf Teil B „Umweltbericht“ und die Abwägung wird verwiesen.

7 Begründung der Festsetzungen (§ 12 i.V.m. § 9 BauGB)

7.1 Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung / Vorhabenbezogene Festsetzung

„Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im SO nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.“

Diese vorhabenbezogene Festsetzung ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB erforderlich, da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Baugebiet nach BauNVO festgesetzt wird.

„Im SO ist die Nutzung Nahversorgungsmarkt mit Schwerpunkt auf Lebensmitteln mit Tiefgarage und Stellplätzen zulässig. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche inklusive jener eines Backshops ist auf maximal 40,8% der Baugrundstücksfläche im SO (maximal 1.700 m²) begrenzt. Zulässige nahversorgungsrelevante Kernsortimente sind

- *Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Drogerie und Kosmetik, Wasch- und Putzmittel, Apotheken- und Reformwaren, Zeitschriften und Zeitungen.*

Auf maximal 15% der Verkaufsfläche sind die folgenden Randsortimente zulässig:

- *die nahversorgungsrelevanten Sortimente Haushaltswaren, Schreibwaren und Bürobbedarf sowie Blumen,*
- *die zentrenrelevanten, nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente Kleintextilien, Spielwaren, Bücher und temporäre Aktionsware, jedoch nur auf maximal 10% der Verkaufsfläche.*

Zulässig ist zudem eine gastronomische Versorgung einschließlich Außenbewirtschaftung im Zusammenhang mit einem Backshop.“

Die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgungsmarkt' eröffnet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgungsmarktes (Schwerpunkt: Lebensmittel) mit Backshop und Gastronomie. Nach § 11 BauNVO und Einzelhandelserlass Baden-Württemberg muss für Sondergebiete in einem Bebauungsplan die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung mit den zugehörigen Verkaufsflächen festgesetzt werden. Ebenso dürfen die nicht nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten Randsortimente 10% nicht übersteigen. Eine solche Verkaufsflächengröße für Randsortimente von max. 170 m² schafft die nötige Flexibilität im Markt, ohne die Einzelhandelsstruktur zu gefährden.

Die im Ergebnis aktueller Rechtsprechung als Prozentzahl festgesetzte, auf die Grundstücksfläche bezogene und auf eine Nachkommastelle gerundete Verkaufsflächenzahl ermöglicht dabei einen bedarfsgerechten und zeitgemäßen Markt zur Sicherung der Lebensmittel-Nahversorgung in Heidelberg-Schlierbach, mit denen alle raumordnerischen bzw. regionalplanerischen Vorgaben beachtet werden (Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot, ÖPNV-Erreichbarkeit). Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist der geplante Vollsortimentmarkt präzisiert.

Die nahversorgungsrelevanten Sortimente stellen eine vorhabenspezifische Auswahl aus den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Nahversorgungskonzept für Heidelberg dar. Ergänzt werden kann das Kernsortiment durch für einen Vollversorger typische Randsortimente unterhalb der Großflächigkeit, die ggf. nicht nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten Sortimente gemäß Nahversorgungskonzept für Heidelberg werden auf max. 10% der Verkaufsfläche des Baugrundstücks begrenzt.

Bei der 'gastronomischen Versorgung einschließlich Außenbewirtschaftung im Zusammenhang mit einem Backshop' geht es um eine mit dem Backshop funktional und räumlich zusammenhängende, also diesem zuzuordnende Gastronomienutzung (z.B. Café-, Bistro- oder Stehcafé /-bereich), bei der üblicherweise (wie bei vielen Supermärkten) etwas gegessen oder getrunken werden kann (bei unterschiedlich langer Verweildauer) oder zubereitetes Essen oder Trinken abgeholt werden kann („to go“), insbesondere zur Versorgung der Kunden des Marktes. Im Vorhaben- und Erschließungsplan lässt sich der konkret kleine Umfang dieser Nutzung ablesen. Der Umfang ist durch die Zweckbestimmung des Sondergebiets eingeschränkt, die gewahrt bleiben und der sich die gastronomische Nutzung unterordnen muss.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl

„Die zeichnerisch festgesetzte Grundflächenzahl darf durch nicht überdachte Stellplätze bis auf eine Fläche von max. 95% der Grundstücksfläche überschritten werden.“

Die gewählte Grundflächenzahl von 0,65 ermöglicht die geplante bauliche Ausnutzung im Rahmen der Obergrenzen nach § 17 BauNVO (GRZ von maximal 0,8). Die Überschreitungsmöglichkeit durch nicht überdachte Stellplätze vermeidet eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes (durch die festgesetzte Dachbegrünung). Denn Supermärkte haben grundsätzlich einen hohen Bedarf an Flächen für Stellplätze. Den Belangen der Grünordnung wird durch Pflanzgebote Rechnung getragen.

Höhe baulicher Anlagen

„Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe der Oberkante des Nahversorgungsmarktes darf durch Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien um bis zu 1,5 m und im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften durch eine Werbeanlage auf dem Vordach an der West-Fassade um weniger als 1,5 m überschritten werden. Freistehende Fahnenmasten sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 8,0 m über Gelände.“

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die exakten Maße des geplanten Marktes eingeschrieben. Für den Hauptbaukörper ist demnach eine Höhe von ca. 7 m bis 7,75 m, für den Eingangsbereich eine Höhe von ca. 5,65 m und für die Anlieferung eine Höhe von ca. 5,6 m vorgesehen. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen sind als Höhen über Normalnull präzisiert. Sie überschreiten die Gebäudehöhen des Vorhabens nur wenig – um ca. 0,5 m beim Hauptbaukörper, um ca. 1 m beim Eingangsbereich und nur wenige Zentimeter bei der Anlieferung.

Die Höhen sind unter Berücksichtigung der variierenden Geländehöhen so begrenzt, dass das baurechtlich zulässige Volumen mit der angrenzenden Bebauung städtebaulich verträglich ist.

Hierzu ist der Grenzabstand des Baufensters zudem gegenüber der dortigen Hausgruppe aus Rücksichtnahme auf diese über den Mindestabstand nach LBO hinaus von 2,5 m auf 3 m vergrößert worden und im Bereich der Anlieferung eine reduzierte Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Denn die Nachbarbebauung ist selbst zweige-

schossig; zu dieser werden die Abstandsflächen beachtet. Die Bahn liegt erhöht auf dem Bahndamm.

Die Überschreitungsmöglichkeiten für Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien um bis zu 1,5 m und eine Werbeanlage auf dem Vordach an der West-Fassade um weniger als 1,5 m dienen der Begünstigung von Anlagen für regenerative Energien und der Ausbildung nutzungsadäquater Werbemöglichkeiten am Eingangsbereich. Gleichzeitig wird so vermieden, dass die Höhe und das Volumen des Gebäudes selber zu groß wird.

Auch die Höhe der Fahnenmasten wird unter Berücksichtigung ausreichender Werbemöglichkeiten zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes eingeschränkt auf max. 8,0 m über Gelände.

Anzahl der Vollgeschosse

„Die Zahl der Vollgeschosse ist auf eins ohne darüberliegendes Dachgeschoss begrenzt.“

Entsprechend dem geplanten Markt wird zwecks Begrenzung der maximal realisierbaren Grundfläche ein Vollgeschoss ohne darüber liegendes Dachgeschoss festgesetzt.

7.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

„Die zeichnerisch festgesetzte nördliche Baugrenze darf von einer Fluchttreppe mit einer maximalen Breite von 2 m und einer maximalen Länge von 5 m überschritten werden, wenn von der östlichen Geltungsbereichsgrenze ein Abstand von mindestens 10 m eingehalten ist. Die östliche Baugrenze darf von untergeordneten Bauteilen zur Fassadenbegrünung mit einer maximalen Einzelbreite von 5 m um maximal 0,5 m überschritten werden.“

Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht den geplanten Nahversorgungsmarkt und hält zur benachbarten Wohnbebauung Abstand, aus Rücksichtnahme teilweise über die Vorgaben nach LBO hinaus (vgl. Kap. 7.1.2). Dabei hat das Gebäude durch seine Lage zwischen Wohnbebauung und Parkplatz eine schallabschirmende Wirkung.

Die Baulinie auf der südlichen Grenze ermöglicht eine grenzständige Bebauung und erhöht damit die Ausnutzbarkeit des Grundstücks zwecks flächenoptimierter Anordnung des Marktgebäudes mit Stellplätzen auf dem Grundstück. Im südlichen Planbereich, an die Bahnstrecke angrenzend, soll daher auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Die Belichtung und Belüftung des südlich angrenzenden, höher liegenden Bahngrundstücks bleibt hierdurch in ausreichendem Maße gewährleistet. Die Bahn hat einer solchen Grenzbebauung bereits im Vorfeld grundsätzlich zugestimmt.

Unter Beachtung des Abstandsflächenrechts sind Einzelregelungen für untergeordnete (oberirdische) Fluchttreppen / Begrünungselemente geschaffen, ohne das Baufenster weiter pauschal zu vergrößern.

Am Bahndamm besteht bereits heute teilweise eine Stützmauer. Zu den bestehenden Masten der Bahn wird Abstand gehalten.

7.1.4 Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

„In den Flächen für Stellplätze sind oberirdische KFZ-Stellplätze und deren Zufahrten nur ohne Überdachung zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Tiefgarage zulässig. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Nebenanlagen zulässig. Darüber hinaus

sind Einfriedungen und freistehende Werbeanlagen wie in den örtlichen Bauvorschriften geregelt auch außerhalb dieser Flächen zulässig.“

Der Ausschluss für überdachte KFZ-Stellplätze und überdachte Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der städtebaulichen Ordnung. Hier soll das Baugebiet nicht durch überdachte bauliche Anlagen überfrachtet werden. Der Ausschluss steht der geplanten Nutzung nicht entgegen. Überdachte Stellplätze sind in Form einer Tiefgarage ermöglicht.

Die Flächen für Fahrradabstellanlagen werden gut erreichbar eingangs- bzw. straßen- nah gebündelt. Für Mitarbeiter werden mit dem Vorhaben zudem Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage geschaffen, von der der Verkaufsraum über Aufzug erreicht werden kann.

Die in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässigen Nebenanlagen werden durch Festsetzung bestimmt. Innerhalb der Fläche für Einkaufswagenabstellanlagen sollen eingangsnah Anlagen zum Sammeln und Abstellen für Einkaufswagen geschaffen werden können. Einfriedungen und freistehende Werbeanlagen sind hiervon ausgenommen – für diese sind in den örtlichen Bauvorschriften bereits einschränkende Regelungen getroffen, mit denen diese verträglich sind.

7.1.5 Straßenverkehrsfläche

Aufgrund der geplanten nordseitigen Straßenaufweitung im Kurvenbereich und der marktseitigen Ausbildung eines Tiefbords zwischen der östlichen Zufahrt und der Anlieferung in Zusammenhang mit dem Vorhaben wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, über welche die verkehrliche Erschließung erfolgt.

7.1.6 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung des (künftigen) Leitungsverlaufs und der Erreichbarkeit der Leitungen wird eine mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

7.1.7 Lärmschutz

„In der Planzeichnung sind Fassadenseiten festgesetzt, für die Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (Lärmpegelbereiche LPB IV bis VI) erforderlich sind. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 entsprechend nachfolgender Tabelle auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau-Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 nachzuweisen. Lärmpegelbereiche, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämmmaß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße) (erschieden im Beuth-Verlag).

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R'_{w/res}$ des Außenbauteils in dB	
		Wohn- und Schlafräum in Wohnungen und Beherbergungsstätten und ähnliches [dB]	Büroraum und ähnliches [dB]
IV	66 bis 70	40	35

V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Im Plangebiet ist an Aufenthaltsräumen des Gebäudes, die an der Bahnstrecke anliegen, die Belüftung zu sichern, und zwar:

- *durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,*
- *durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster.*

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.“

Die Lärmschutzmaßnahmen/-vorkehrungen sind aus dem Fachbeitrag Schall (Modus Consult Karlsruhe, Februar 2015) abgeleitet.

Die Festsetzung schalldämmender Außenbauteile der Lärmpegelbereiche IV bis VI bei Aufenthaltsräumen, u.a. durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, dienen dem Schutz gesunder Arbeitsverhältnisse im Plangebiet. Ausreichend für letzteres ist die Einhaltung der DIN 4109 und der TA Lärm.

7.1.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

„Dachflächen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind unzulässig.

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. LED- oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) für Leuchten zu verwenden, die für die Außenbeleuchtung eingesetzt.“

Zum Schutz des Wassers dürfen Dachflächen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen nicht errichtet werden.

Zum Schutz der Insekten werden insektenfreundliche Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung festgesetzt.

7.1.9 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

„An den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind entlang der Straße standortgerechte Laubbäume mittlerer Größe, bahnseitig großkronige standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen. Geringfügige Standortabweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig.

*Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m³ großer durchwurzelbarer Raum sicherzustellen. Als Bäume sind entlang der Straße und der Bahn jeweils Bäume gleicher Art anzupflanzen, dabei entlang der Bahn Spitzahorn (*Acer platanoides*), Traubeneiche (*Quercus petraea*) oder Winter-Linde (*Tilia cordata*). Qualität der Bäume: Hochstamm (an der Straße als Alleebaum), Stammumfang in einem Meter Höhe mindestens 18 - 20 cm, 3x verpflanzt mit Ballen.*

*An der östlichen Gebäudefassade sind gegenüber bestehenden Wohnhäusern Fassadenbegrünungselemente anzubringen und mit Waldreben (*Clematis*), Wildem Wein (*Parthenocissus*) oder Geißblatt (*Lonicera*) zu beranken. Der horizontale Abstand der Fassadenbegrünungselemente untereinander darf nicht mehr als 3 m betragen.*

Stützmauern südlich des Parkplatzes sind mit Wildem Wein (Parthenocissus) zu beranken.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine durchgehende Hecke anzupflanzen oder zu erhalten. Auf den restlichen Teilen der Fläche 'PG1' ist eine Begrünung durch Ansaat von Landschaftsrasen mit krautreichem Regiosaatgut anzulegen, soweit sie nicht für einen notwendigen Fluchtweg oder für die Fassadenbegrünung benötigt wird.

Flachdächer - ausgenommen solche von abgesetzten Flachdächern wie Anlieferung und Eingangsbereich sowie von Nebenanlagen, Vordächern und Dachfenster sind mit extensiver Dachbegrünung mit oder ohne Photovoltaikanlagen entsprechend dem Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg („Heidelberger Dach(g)arten“) auszubilden. Von diesem Leitfaden abweichend dürfen bis zu 75% des Daches durch Photovoltaikanlagen überdeckt werden.

Die festgesetzten Pflanzgebote unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Sie sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“

Es sind zeichnerisch Baumstandorte festgesetzt. Diese dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der randlichen Eingrünung des Sondergebietes entlang der Verkehrswege. Vom äußeren Gleis der Bahnlinie wird aus Gründen der Verkehrssicherheit Abstand gehalten. Die BahnRichtlinie 882 nennt hierzu einen Abstand von 12 m zwischen der Mitte des nächsten Gleises und dem Baum (Stammaußenseite). Im Rahmen der Verkehrssicherheit, welche nach § 3 LBO generell zu beachten ist, sind geringfügige Standortabweichungen (z.B. 1 m) zulässig, da diese städtebaulich nicht ins Gewicht fallen.

Die festgesetzten Pflanzgebote und Baumarten dienen dem Schutzgut Tiere / Pflanzen sowie dem Orts- und Landschaftsbild. Bahnseitig werden Bäume zugelassen, welche für einen Abstand von 12 m von der Gleismitte bei einer Fahrgeschwindigkeit von unter 160 km/h grundsätzlich geeignet sind. Gleichzeitig haben sie ein stadträumlich erwünschtes Erscheinungsbild. Entlang der Straße werden dafür geeignete Bäume zugelassen. Die Festsetzung gleichartiger Bäume im jeweiligen Bereich dient der städtebaulichen Vereinheitlichung. Die Baumqualität wird durch Festsetzung gesichert. Der festgesetzte durchwurzelbare Raum dient der Dauerhaftigkeit der Baumpflanzungen.

Mit der Fassadenbegrünung nach Osten, der Heckenpflanzung an der östlichen Grundstücksgrenze, der Berankung der bahnseitigen Stützmauer und dem Landschaftsrasen wird eine klare Abgrenzung und Ausgestaltung durch Grünelemente erreicht, ohne den östlich des Marktes geplanten notwendigen Fluchtweg auszuschließen. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die Stadtwerke Heidelberg planen, ihre Leitungsanlagen im Osten des Plangebiets in Schutzrohren zu verlegen.

Die Dauerhaftigkeit der festgesetzten Anpflanzungen ist durch Erhaltungsbindung klarstellend gesichert.

8 Begründung der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

8.1 Geltungsbereich und Ziele der örtlichen Bauvorschriften

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches entspricht jenem des Bebauungsplans 'Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2' (vgl. Kap. 1.3).

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung des Planbereichs in Bezug auf die Dachgestaltung, Werbeanlagen und Einfriedigungen in die örtlichen Gegebenheiten Wert gelegt.

Ergänzend wird auf die Begründung zum Bebauungsplan 'Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2' (Kap. 1 – 7 und 9 sowie Teil B) verwiesen.

8.2 Dachform

„Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 5°.“

Zum Schutz des Landschaftsbildes und der Aussicht sowie zur gestalterischen Vereinheitlichung der Gebäudedächer wird die Dachneigung auf 5° begrenzt.

8.3 Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie

„Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m über der Dachfläche zulässig. Ihr Abstand zur Außenwand muss mindestens das 1,5-fache ihrer Höhe betragen.“

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung auf dem Dach werden in der Höhe über dem Dach begrenzt und von der Außenwand zurückgesetzt, damit diese sich dem Hauptbaukörper gestalterisch deutlich unterordnen und vom tieferen Straßenniveau aus weniger optisch in Erscheinung treten. Die Architektur wird so gestalterisch betont.

8.4 Werbeanlagen

„Zulässig ist ausschließlich Eigenwerbung für die im SO ansässigen Betriebe. Fremdwerbung ist nicht zugelassen. Werbung am Gebäude ist dabei nur an Fassaden unterhalb des oberen Abschlusses der Wand und am Vordach unterhalb der Höhe der Oberkante des Hauptgebäudes zulässig, und zwar maximal

- *an der West-Fassade auf dem Vordach eine Werbefläche von max. 12 m² und eine Werbeanlage von max. 4 m² Flächengröße an der West-Fassade,*
- *an der Nordfassade bis zu drei Werbeflächen von jeweils max. 3 m².*

An den sonstigen Gebäudeseiten sind Werbeanlagen ausgeschlossen. Zulässig sind darüber hinaus die folgenden Werbeanlagen:

- *maximal 5 freistehende Fahnenanlagen,*
- *an zwei Grundstückszufahrten sowie der Tiefgaragenzufahrt je eine Einfahrtsstele mit einer Höhe von max. 3,5 m über der nächstliegenden Gehweghinterkante,*
- *ein Werbe- und Hinweisschild mit einer Fläche von max. 3 m² an der Einkaufswagen-Abstellanlage,*
- *3 freistehende Werbetafeln mit einer Fläche von jeweils max. 10 m² entlang der südlichen Grundstücksgrenze.*

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.“

Werbeanlagen werden an den straßenseitigen oder den (von der Schlierbacher Landstraße gut einsehbaren) zum Parkplatz hin ausgerichteten Fassadenseiten zugelassen, darüber hinaus nur in Form von maximal 8 m hohen Fahnenmasten und drei freistehenden Werbetafeln an der Grundstücksgrenze zur Bahn, drei Zufahrtsstellen und an der Einkaufswagen-Abstellanlage. Fremdwerbung wird ausgeschlossen, Lichtwerbung zur Vermeidung von Störeffekten begrenzt. Damit werden die angrenzenden Wohngrundstücke sowie das Orts- und Landschaftsbild geschützt und eine gestalterische Überfrachtung der Architektur durch Werbung vermieden. Gleichzeitig werden dem Markt so ausreichende Werbemöglichkeiten eröffnet.

8.5 Einfriedungen

„Als Grundstückseinfriedung zulässig sind nur offene Zaunanlagen bzw. Grundstückseinfriedungen in Form von Metall- oder Holzzäunen oder -gittern, auch mit Berankungen, sowie Hecken, zwischen Straße und Parkplatz zudem eine Wand in Naturstein/mit Natursteinverkleidung mit einer Höhe von maximal 80 cm über der Hinterkante des öffentlichen Gehwegs und zur Bahn hin eine berankte Stützmauer. Die Gesamthöhe der Grundstückseinfriedungen an der Straße darf das Maß von 1 m gemessen ab Oberkante der Hinterkante des öffentlichen Gehwegs nicht übersteigen.“

Dem Bedarf nach niedrigen Grundstückseinfriedungen wird Rechnung getragen. Im Sinne eines offenen Erscheinungsbildes werden diese in der Höhe jedoch stärker als im Nachbarrechtsgesetz geregelt begrenzt und müssen offen oder als Hecke ausgebildet werden. Hiervon abweichend wird straßenseitig eine niedrige Wand (maximal 80 cm über Gehweg) aus Natursteinen/mit Natursteinverkleidung zugelassen (die konkret z.B. in Sandstein geplant ist), wodurch sich in Form einer guten Gestaltung ein Überfahungsschutz und (aufgrund der Topografie) eine Stützwand am Parkplatz realisieren lässt. An der westlichen Grundstücksgrenze ist für das Vorhaben eine offene Einfriedung geplant, zur Bahn hin eine etwa 1 m hohe, berankte Stützmauer als Abgrenzung zum Bahngelände.

8.6 Niederspannungsfreileitungen

„Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.“

Oberirdische Niederspannungsleitungen werden zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen.

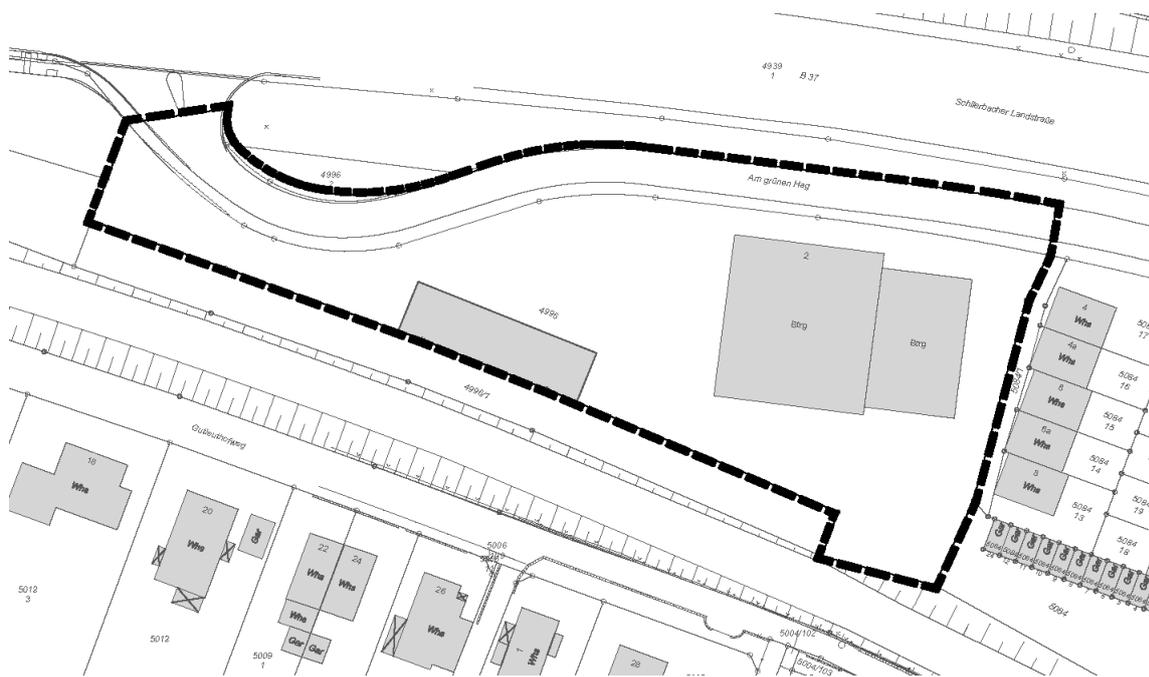
9 Verfahren und Abwägung

wird im Zuge der Ausfertigung nachgetragen

B Umweltbericht**1. Beschreibung des Bebauungsplans**

Zur Verbesserung der Nahversorgung wird im Plangebiet ein Nahversorgungsmarkt geplant mit Erschließung über die Straße Am Grünen Hag. Westlich des Marktgebäudes mit Tiefgarage wird ein Parkplatz liegen.

Für den Markt wird südlich der Straße Am Grünen Hag ein Sondergebiet festgesetzt, in dem das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen städtebaulich verträglich begrenzt werden. Festgesetzt werden darüber hinaus schalldämmende Außenbauteile, Vorgaben zu Dachflächenmaterialien und Leuchtmitteln sowie grünordnerische Pflanz- und Erhaltungsgebote. Der Bebauungsplan wird von örtlichen Bauvorschriften flankiert.



Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Flächennutzung	Bestand	Planung
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.140 m ²	ca. 1.180 m ² -
Gebäudefläche / 65% des SO (inkl. Gebäudeteile mit Gründach)	ca. 1.200 m ²	ca. 2.710 m ²
Sonstige versiegelte Flächen / 30% des SO	ca. 2.495 m ²	ca. 1.250 m ²
Grünfläche / 5% des SO	ca. 515 m ²	ca. 210 m ²
Summe	ca. 5.350 m²	ca. 5.350 m²

2. Ziele des Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

Naturschutz und Landespflege

Im Bundesnaturschutzgesetz und im Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, welches dessen Vorgaben ergänzt oder davon abweicht, wird als generelle Zielsetzung dargelegt, dass Natur und Landschaft so zu schützen sind, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen. Für Eingriffe sieht das Bundesnaturschutzgesetz allerdings eine Ausgleichsregelung vor.

Dies ist mit dem geplanten Bebauungsplan der Innenentwicklung am vorbelasteten, bebauten Standort mit den getroffenen Festsetzungen ausreichend beachtet. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im gegebenen Fall (Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB von unter 20.000 m², der gemäß UVP-Vorprüfung nach § 3c UVPG keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet) Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Wasserrecht

Ziel des Wasserhaushaltsgesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Bodenschutzrecht

Das Bundes-Bodenschutzgesetz hat als Ziel die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Hierzu gehört u.a. die Beseitigung von Altlasten die Begrenzung der Beeinträchtigung von Bodenfunktionen.

Auch hier gilt die vorgenannte Regelung zum Ausgleich nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

3.1 Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft

Schutzgut Boden

Im Plangebiet liegen aufgrund der Nutzung größtenteils anthropogene Böden vor. Die Fläche ist größtenteils versiegelt.

Schutzgut Wasser

Der Neckar verläuft in unmittelbarer Nähe, zusammenhängende Grundwasserverläufe sind nach Bohrproben nicht zu erwarten. Einleitungen gefährdender Stoffe sind ebenfalls nicht zu erwarten. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung erfolgt im Wesentlichen keine Versickerung des Oberflächenwassers.

Das Plangebiet liegt gemäß der Themenkarte Überflutungsflächen der LUBW außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und außerhalb der Überschwemmungsflächen HQ100, kann jedoch nach dieser Karte bei Extremhochwasser überflutet werden. Es liegt vollständig in der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Schlierbach.

Schutzgut Luft / Klima

Eine Vorbelastung des Planungsgebiets besteht im Bereich versiegelter und bebauter Flächen, in denen erhöhte Temperaturen und geringere Luftfeuchtigkeit als im Umfeld vorherrschen.

Schutzgut Arten- und Biotoppotential

Geringes Potential aufgrund hoher Versiegelung.

Für die Verbreiterung der Straße wird gemäß Ortsbegehung vom 17.12.2015 (Modus Consult Speyer, Bereich Landschaftsplanung) nur der Biotoptyp "35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation" in Anspruch genommen; nach ca. 40 m Straßenverbreiterung (entlang der Bordsteinkante gemessen) beträgt der Abstand zum Gebüsch immer noch etwa 2 - 3 m, und die dortigen Bäume stehen ca. 2 m innerhalb dieses Gebüschs, außerhalb des Geltungsbereichs.

Schutzgut Siedlungsbild

Es handelt sich um ein Gewerbegebiet angrenzend zu Wohngebieten und darauf befindlichem Autohaus mit Werkstatt und Verkaufsgebäude. Ein randlich einer größeren Grünfläche befindlicher Grünstreifen soll im Zuge der Straßenverbreiterung um maximal ca. 1,5 m der Straßenverkehrsfläche zugeschlagen werden.

Schutzgut Mensch

Im Umfeld des Vorhabens befinden sich Wohngebiete.

3.2 Lärmbelastung

Verkehrsimmissionen

Verkehrsimmissionen liegen durch die unweit gelegene Bundesstraße und die Bahnlinie vor.

Gewerbelärm

Bereits heute besteht eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet, welche die Vorgaben nach TA Lärm beachten muss.

3.3 Luftschadstoffe

Die aktuelle Nutzung verursacht keine wesentlichen Luftschadstoffe.

3.4 Kultur- und Sachgüter

Es ist keine wesentliche Beeinträchtigung der Kultur- und Sachgüter durch die aktuelle Nutzung zu erwarten. Eine Drainage zur Vermeidung von Schäden durch Hang-/ Schichtenwasser ist geplant.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	keine wesentliche Veränderung zum aktuellen Zustand
Tiere und Pflanzen	keine wesentliche Veränderung zum aktuellen Zustand
Boden	keine wesentliche Veränderung zum aktuellen Zustand
Wasser	keine wesentliche Veränderung zum aktuellen Zustand
Luft	keine wesentliche Veränderung zum aktuellen Zustand
Klima	keine wesentliche Veränderung zum aktuellen Zustand
Siedlungsbild	Leerstand, abrissbedürftiges Gebäude, dadurch Abwertung des Siedlungsbildes
Wechselwirkungen	keine wesentliche Veränderung zum aktuellen Zustand
Kultur- und Sachgüter	keine wesentliche Veränderung zum aktuellen Zustand

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Randliche Eingrünungen und Baumpflanzungen sowie Dachbegrünung verbessern die Umweltauswirkungen im Vergleich zur Nichtdurchführung der Planung.

5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich von Bodenbelastungen und zum Gewässerschutz

Im Bereich der Zapfsäule der ehemaligen Tankstelle und im Bereich der Abscheideanlage sind schädliche Bodenverunreinigungen nachgewiesen, die im Zuge des Abrisses jedoch entsorgt werden.

Die Grenzwerte nach städtischer Abwassersatzung sind allgemein einzuhalten, z.B. durch Fettabseidung.

5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen

Verkehrslärm

Passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 für Außenbauteile schutzbedürftiger Räume (Lärmpegelbereiche IV bis VI) sind im Geltungsbereich festgesetzt.

Gewerbelärm

Keine (bzw. solche, die bei der Vorhabenplanung bereits berücksichtigt sind) – die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden eingehalten.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoffimmissionen

Es sind keine erheblichen Veränderungen / Verschlechterungen zum aktuellen Zustand zu erwarten, aus diesem Grund sind keine Maßnahmen erforderlich.

5.5 Maßnahmen zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz, Kleinklima

Die geplante Verbesserung der Nahversorgung dient dem Ziel kurzer Verkehrswege der Kunden. Eine Anlehnung an den Passivhausstandard sowie Gründach und/oder Photovoltaik (beim Vorhaben ist beides geplant) sind vorgesehen. Dachbegrünung dient dem Kleinklima.

5.6 Maßnahmen zur Begrenzung von störenden Lichtemissionen

Lichtwerbung zu den Anwohnern wird begrenzt. Insektenfreundliche Leuchtmittel sind festgesetzt.

6 Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

• Stadtbild/Erlebnispotenzial

Aufwertung des Stadtbildes durch Abriss und Neubau sowie randliche Eingrünungen. Die Verschmälerung des Grünstreifens durch die Straßenverbreiterung hat keine erheblichen Auswirkungen auf Stadtbild und Erlebnispotenzial. Positive Auswirkungen von Dachbegrünung.

• Böden

Keine erheblichen negativen Veränderungen zu erwarten. Positive Auswirkungen von Dachbegrünung.

- **Gewässerhaushalt**

Keine erheblichen negativen Veränderungen zu erwarten. Dachbegrünung führt zu einer Verzögerung des Regenwasserabflusses.

- **Klima**

Auflockerung der Versiegelung durch randliche Eingrünungen mit Baumpflanzungen sowie Dachbegrünung, dadurch Verbesserung des Mikroklimas und geringere Reflexion von (Sonnen-) Licht.

- **Vegetation und Fauna**

Verbesserung des Zustandes der Vegetation aufgrund von Begrünung des Daches, randlichen Eingrünungen und Baumpflanzungen.

Aufgrund der Abstände zur Straße wird durch die Straßenverbreiterung von ca. 1,5 m kein Gehölzverlust erwartet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können insofern ausgeschlossen werden. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird der Umweltzustand im Plangebiet insgesamt verbessert. Eine Kompensation für den Bereich der Straßenverbreiterung erfolgt demnach bereits im Plangebiet.

Gemäß der Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung (LfU, 2005) würde die Straßenverbreiterung von ca. 42 m² bei 10 WE/m² Differenz zum Bestand einen Eingriff von nur rund 420 WE bedeuten (falls dies als relevanter Eingriff gewertet wird). Zum Ausgleich wäre bereits eine Aufwertung von weniger als 150 m² von Gebäudefläche/versiegelter Fläche (1 WE/m²) zu Dachfläche mit Dachbegrünung (4 WE/m²) ausreichend – die begrünte Dachfläche im Gebiet ist um ein Vielfaches höher. Zudem sind weitere Begrünungsmaßnahmen im Gebiet geplant. Außerdem greift rechtlich auch hier § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, nach der im hier vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

6.2 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen gegenüber dem aktuellen Zustand zu erwarten.

6.3 Immissionsbelastung Schall

Verkehrslärm

Keine wesentliche Erhöhung der Schallimmissionen durch Verkehrslärm (vgl. Fachbeitrag Schall). Eine Verbesserung der Nahversorgung in Schlierbach kann zur Verringerung der Verkehrslärmimmissionen in anderen Stadtteilen beitragen (kürzere Fahrwege).

Dennoch passive Schallschutzmaßnahmen nach Lärmpegelbereich IV bis VI der DIN 4109 im Plangebiet erforderlich.

Gewerbelärm

Es ist mit Gewerbelärmimmissionen im Rahmen der Vorgaben der TA Lärm (vgl. Fachbeitrag Schall) zu rechnen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit beachtet.

6.4 Luftschadstoffbelastung

Keine wesentliche Veränderung zum aktuellen Zustand. Eine Verbesserung der Nahversorgung in Schlierbach kann zur Verringerung der Luftschadstoffemissionen in anderen Stadtteilen beitragen (kürzere Fahrwege). Leistungsfähige Verkehrsführung, so dass unnötig lange Wartezeiten der KFZ und damit Abgase begrenzt werden.

7 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Nutzungsalternativen

sind nicht bekannt

Grundsätzliche Standortalternativen

sind nicht bekannt

Standortalternativen auf dem Planungsgrundstück

Keine. Gebäude im östlichen Plangebiet aufgrund des Grundstückszuschnittes, Parkplatz westlich daneben. Verlagerung des Gebäudes bzw. – wenn überhaupt – für die geplante Nutzung nur minimal sinnvoll.

8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

In Hinblick auf die Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. deren Ausgleich wurde auf die Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung zurückgegriffen. Dieses Bilanzierungsmodell vergleicht den Bestandszustand mit dem Zustand nach Realisierung der Planung. Dieses Bewertungsmodell ist nicht als technisch-mathematisches Verfahren zur abschließenden Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft zu verstehen, sondern dient als Grundlage für eine verbal-argumentative Gesamtbewertung der Ausgleichssituation. Zudem wurden Luftbilder sowie vor Ort stattfindende Begehungen als zusätzliche Verfahren genutzt.

9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Keine

10 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Keine Maßnahmen aufgrund von nicht zu erwartenden, erheblichen negativen Umweltauswirkungen. Gleichwohl soll der Umweltzustand ein Jahr nach Fertigstellung des Marktes durch Begehung überprüft werden (Monitoring).

11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Kurzbeschreibung des Vorhabens: Umnutzung eines Gewerbegebietes mit Autohaus im Sinne der Innenentwicklung zu einem „Sondergebiet Nahversorgungsmarkt“ mit Parkplatz. Geringfügige Straßenverbreiterung.	
Beschreibung der Umwelt: Nahezu vollversiegelte Fläche, Bebauung mit Autohaus und Werkstatt. Kleine Grünflächen.	
Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
Schutzgut Mensch	Keine wesentliche Veränderung
Schutzgut Tiere und Pflanzen	Verbesserung aufgrund von Eingrünungen und Dachbegrünung, damit Schaffung von Lebensraum für Kleintiere und Insekten
Schutzgut Boden	Keine erheblichen negativen Veränderungen zu erwarten
Schutzgut Wasser	Keine wesentliche Veränderung
Schutzgut Luft	Keine wesentliche Veränderung
Schutzgut Klima	Verringerung der Reflexion von (Sonnen-) Licht durch randliche Eingrünungen sowie Dachbegrünung, dadurch Verbesserung des Mikroklimas
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine wesentliche Veränderung
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Keine wesentliche Veränderung
Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten: Verzicht auf Straßenverbreiterung aus Gründen der Verkehrssicherheit verworfen.	
Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen: -	