

1 Verfahren und Abwägung

1.1 Einleitungsbeschluss

Der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde nach vorausgegangener Vorberatung im Bezirksbeirat Schlierbach vom Gemeinderat am 25.06.2015 gefasst. Der Geltungsbereich war dabei noch auf das Sondergebiet begrenzt. Der Beschluss wurde am 1. Juli 2015 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.

Dem Beschluss vorausgegangen war eine mitgestaltende Bürgerbeteiligung nach den Heidelberger Leitlinien am 28.01.2015 im Bürgerhaus in der Schlierbacher Landstraße 130.

1.2 Frühzeitige Beteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 21.09.2015 ist bis zum 26.10.2015 eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. Die folgenden am Verfahren beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie (Amt 42)
- Landschafts- und Forstamt (Amt 67)
- Stadtplanungsamt - Sachgebiet Erschließungsbeiträge (61.13)
- Landesnaturschutzverband – Arbeitskreis Heidelberg
- BUND – Kreisgruppe Heidelberg
- NABU – Naturschutzbund Deutschland e.V.
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN)
- Bundeseisenbahnvermögen Dienststelle „Südwest“
- Handelsverband Nordbaden e.V.
- Stadtverwaltung Schönau
- Stadtverwaltung Neckargemünd

Die nachfolgend genannten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben. Es wird der Vorschlag unterbreitet, über diese wie folgt zu entscheiden:

Stellungnahme	Entscheidung
Unitymedia BW GmbH. Schreiben vom 22.09.2015	
Keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme.
Eisenbahn-Bundesamt. Schreiben vom 23.09.2015	
Keine Bedenken. Flächen einer Eisenbahn des Bundes dürfen nicht überplant werden.	Kenntnisnahme.
Stadt Heidelberg, Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Fachstelle barrierefreies Bauen. Schreiben vom 25.09.2015	

Das Bauvorhaben muss den Anforderungen der barrierefreien Zugänglichkeit und Nutzung entsprechen. Dazu wurde zusammen mit dem Planverfasser bereits am 27.08.2015 ein detailliertes Konzept erstellt, das Bestandteil des Vertrages werden wird.	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr. Schreiben vom 01.10.2015	
Keine Bedenken	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau. Schreiben vom 08.10.2015	
Geotechnik: Für die Projektfläche liegt ein geotechnisches Gutachten der Firma CMD Smith Consult vor. Im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange erfolgt aber keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus.	Kenntnisnahme.
Bodenkunde: Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken	Kenntnisnahme.
Mineralische Rohstoffe, Rohstoffgeologie: Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken	Kenntnisnahme.
Grundwasser: Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet mit zu beachtender Rechtsverordnung.	Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.
Bergbau: Von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Kenntnisnahme.
Geotopschutz: Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster (http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope) verwiesen.	Im Geotop-Kataster besteht kein Eintrag für das Plangebiet.
Allgemeiner Hinweis auf das geologischen Kartenwerk und die Bohrdaten des LGRB.	Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger ist informiert.
Abwasserzweckverband Heidelberg. Schreiben vom 12.10.2015	
Keine Bedenken, wenn notwendige Fettabscheider vorgesehen werden (z.B. bei gastronomischen Betrieben, Kiosken) und an der Einleitungsstelle die Heidelberger Abwassersatzung (mit Grenzwerten) beachtet wird.	Steht der Planung nicht entgegen. Der Vorhabenträger ist informiert.

Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom 12.10.2015	
Keine entgegenstehenden raumordnerischen Belange, sofern die Gesamtverkaufsflächenzahl nicht baugebietsabhängig sondern die Verkaufsflächenkontingentierung vorhabenabhängig unter Berücksichtigung der Rechtsprechung festgesetzt wird. Empfohlen wird die Festsetzung einer grundstücksbezogenen Verkaufsflächenzahl.	Kenntnisnahme. Der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplanentwurf ist eine grundstücksbezogene Verkaufsflächenzahl festgesetzt.
Bestimmung der Sortimente nach Zentren- und Nahversorgungsrelevanz ist als Festsetzung vorzunehmen.	Der Anregung wird gefolgt.
Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 13.10.2015	
Im Plangebiet befinden sich bei Baumaßnahmen zu sichernde Telekommunikationsanlagen der Telekom. Der Bauherr soll rechtzeitig mit der Telekom Kontakt aufnehmen sowie die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" (FGSV, 1989) beachten.	Steht der Planung nicht entgegen. Im Leitungsplan der Telekom sind im Geltungsbereich außerhalb öffentlicher Flächen nur Hausanschlussleitungen des bestehenden Gewerbebetriebs auf seinem eigenen Grundstück dargestellt. Diese bedürfen keiner bauplanungsrechtlichen Sicherung. Der Vorhabenträger ist informiert.
Verband Region Rhein-Neckar. Schreiben vom 14.10.2015	
Nach Vororttermin mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe schließt sich der Verband Region Rhein-Neckar der Stellungnahme der Höheren Raumordnungsbehörde an.	Kenntnisnahme.
Naturschutzbeauftragter Dr. Karl-Friedrich Raqué. Schreiben vom 18.10.2015	
Aus Sicht des Natur- und Artenschutzes keine Einwände, wenn die in den Unterlagen genannten ökologischen Maßnahmen umgesetzt werden (Neupflanzung von 16 Traubeneichen an den eingezeichneten Standorten; Fassadenbegrünungselemente der festgesetzten Arten; durchgehende Hecke einer einheimischen, fruchttragenden Art an der östl. Grenze; extensive Begrünung der Flachdächer, teilweise auch - wegen Verschattung im Dezember und Januar	Kenntnisnahme. Für die Hecke wird keine einheimische, fruchttragende Art festgesetzt, da diese flexibler in Ergänzung der bestehenden Grenzhecke ermöglicht werden soll. Der Vorhabenträger ist informiert.

<p>durch Berggrücken im Süden - auf Effizienz geprüfte Photovoltaikanlagen), da sie eine Aufwertung gegenüber der bisherigen Nutzung des nahezu vollständig versiegelten Geländes als Autohaus mit KFZ-Werkstatt darstellen.</p>	
<p>IHK Rhein-Neckar. Schreiben vom 27.10.2015</p>	
<p>Es soll einen verbindlichen Wettbewerbsrahmen für Standorte und Betriebsformen geben. Bei Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung gibt eine hohe Planungssicherheit im Genehmigungsverfahren. Hinweis auf die raumordnerischen Ziele zum Schutz städtebaulich integrierter zentralen Versorgungsbereiche und das Netz der zentralen Orte als Ganzes.</p> <p>Schlierbach ist rechnerisch unterversorgt, es besteht Potential für eine Neuansiedlung. Die zu diesem Aspekt aufgeführten Zahlen in der Auswirkungsanalyse sind aus unserer Sicht nachvollziehbar.</p> <p>Ein Großteil der raumordnerischen Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung sind eingehalten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Gemäß der „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines REWE-Supermarkts in der Stadt HEIDELBERG, Stadtteil Schlierbach“ (GMA, März 2015) werden in raumordnerischer Hinsicht alle hier maßgeblichen Vorgaben (Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot, ÖPNV-Erreichbarkeit) vollständig erfüllt.</p>
<p>Nicht nachvollziehbar und somit zunächst kritisch zu hinterfragen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abgrenzung der Zonen, insbesondere zwischen Zone II und III. Die Entfernung und Erreichbarkeit des Einzelhandelsmarktes ist ausschlaggebend. Daher müssten Zone II und III weitestgehend identisch sein. 	<p>Die GMA nimmt hierzu wie folgt nachvollziehbar Stellung:</p> <p>„Die Einteilung des Einzugsgebiets in verschiedene Zonen spiegelt die unterschiedliche Intensität der Kundenbindung wider. Die maßgeblichen Einflussfaktoren hierauf - v. a. Attraktivität des Angebotskonzepts des Vorhabens, verkehrliche Erreichbarkeit des Standorts aus den verschiedenen Zonen, Erreichbarkeit von konkurrierenden Einkaufsstandorten, Pendlerbeziehungen, Zeit- und Distanzwerte - wurden auf S. 20 des GMA-Gutachtens genannt. Bei der Abgrenzung der einzelnen Zonen spielen somit stets mehrere Faktoren eine Rolle, nicht nur die einfache Distanz.</p> <p>Aus gutachterlicher Sicht bestehen durchaus Unterschiede im Einkaufsverhalten von Kunden aus Schlierbach (Zonen I und II) sowie von Kunden aus Ziegelhausen, v. a. in Bezug auf die Angebotssituation und auf die verkehrliche Erreichbarkeit.</p>

	<p>So verfügt die Ziegelhäuser Bevölkerung mit Nahkauf und Aldi über zwei eigene Lebensmittelmärkte und zudem weitere kleinflächige Lebensmittelanbieter. Insbesondere der Aldi-Markt weist eine hohe Attraktivität (und eine entsprechend hohe Marktabschöpfung von Kunden aus der Standortkommune Ziegelhausen) auf. Kunden aus dem Nordteil und Westteil von Ziegelhausen, die zum Planstandort in Schlierbach wollen, müssen zudem direkt an dem Nah&gut-Markt vorbei und sich dann über die Ziegelhäuser Brücke bewegen, welche zudem etwas umständlich anzusteuern ist.</p> <p>Für Kunden aus Schlierbach hingegen ist der Planstandort problemlos erreichbar. Zudem ist der projektierte Lebensmittelmarkt für die Schlierbacher "alternativenlos", sofern nicht auswärts eingekauft wird.</p> <p>Beide Aspekte tragen dazu bei, dass sich die Schlierbacher Bevölkerung absehbar in einem deutlich höheren Maße zum Planstandort hin orientieren wird als die Wohnbevölkerung von Ziegelhausen.</p> <p>Weshalb das Vorhaben seine Umsätze zu einem hohen Maß aus Umsatzumverteilungen gegen Anbieter außerhalb des Einzugsgebiets erzielt, wird auf S. 31 f. des GMA-Gutachtens erläutert.</p> <p>Da im Einzugsgebiet selbst nur 2 Lebensmittelmärkte vorhanden sind (1 Aldi-Discounter, 1 kleinflächiger Supermarkt), welche beide nur bedingt Konzeptüberschneidungen mit dem neuen REWE-Markt aufweisen, richten sich die Wettbewerbswirkungen zwangsläufig überwiegend gegen auswärtige Standorte, besonders solche mit anderen Supermärkten (v. a. REWE-Märkte). Ein Teil der künftigen Umsätze wird auch von auswärtigen Kunden stammen (z. B. Pendler, Touristen), die bisher gar nicht im Einzugsgebiet eingekauft haben.“</p>
<p>- Umsatzerwartung und Umsatzverteilung Auf der Seite 30 ff wird dargelegt, was für Marktanteile und was für ein Umsatz zu erwarten sind. Entsprechend der Tabelle 4 ergibt sich somit, dass etwa 87 Prozent (5,3 Mio. Euro) des zu erwartenden Umsatzes aus dem Einzugsgebiet (Zone I-III) und etwa 13 Prozent (0,8 Mio. Euro)</p>	<p>Tabelle 4 beschreibt die Umsätze nach Kundenherkunft (unabhängig davon, ob diese innerhalb oder außerhalb des Einzugsgebiets einkaufen), auf S. 32 sind hingegen Umsatzumverteilungen zwischen Marktwettbewerbern (innerhalb oder außerhalb des Einzugsgebiets) beschrieben. Die</p>

<p>aus Streuumsätzen generiert werden. Auf der Seite 32 wird dann die Umsatzumverteilung aufgezeigt. Hier wird für das Einzugsgebiet (Zone I bis III) nur noch knapp 15 Prozent Umsatz (ca. 0,9 Mio. Euro) angenommen und die Umsatzumverteilung außerhalb des Einzugsgebietes (Heidelberg und andere Städte/Kommunen) mit über 80 Prozent (ca. 4,9 Mio. Euro) angegeben. Aus unserer Sicht besteht noch Klärungsbedarf wie sich die Umsatzumverteilungszahlen ergeben. Da diese Zahlen direkten Einfluss auf die Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes haben, können wir nicht abschließend beurteilen, ob dieses Gebot eingehalten wird.</p>	<p>Umsatzumverteilungszahlen ergeben sich unter Zugrundelegung der Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Einzugsgebiet.</p> <p>Verständlich werden die Ausführungen unter Betrachtung des Kaufkraftpotentials und dem erzielten Umsatz im Einzugsgebiet.</p> <p>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 (vgl. S. 23 und 25 der Auswirkungsanalyse). 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. Aus diesem Grund sind die erwarteten Umsätze des neuen REWE-Marktes aus dem Einzugsgebiet nicht identisch mit den zu erwartenden Umsatzverlusten bei den in Ziegelhausen ansässigen Händlern.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht stehen gemäß der höheren Raumordnungsbehörde bei Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl und der Bestimmung der Sortimente nach Zentren- und Nahversorgungsrelevanz (statt der Auflistung als Hinweis) der Planung keine raumordnerischen Belange entgegen.</p>
<p>Die „10 Prozent Marke“ des städtebaulich zumutbaren Kaufkraftabflusses (Umsatzumverteilung) ist nicht pauschal anwendbar sondern bedarf der Prüfung im Einzelfall und der Gegebenheit vor Ort, da auch bei Unterschreiten dieses Schwellenwerts negative städtebauliche Auswirkungen und Geschäftsaufgaben drohen können (oder eine Überschreitung keine gravierenden Auswirkungen für bestehende Einzelhandelsstrukturen hat).</p> <p>Zustimmung unter der Voraussetzung keiner negativen städtebaulichen Auswirkungen und der Einhaltung der raumordnerischen Zielvorgaben.</p> <p>Da einige Aspekte in der Auswirkungsanalyse nicht in Gänze nachvollziehbar sind, können wir keine abschließende Bewertung vornehmen.</p>	<p>Gemäß der vorgenannten Auswirkungsanalyse der GMA betragen die Umsatzumverteilungen gegen Wettbewerber im Einzugsgebiet ca. 8 %, davon gegen Anbieter in Ziegelhausen ca. 7 – 8 % und in übrigen Lagen ca. 8 %, die Umsatzumverteilungen gg. Wettbewerber außerhalb des Einzugsgebiets sind deutlich geringer. Zum Schwellenwert von 10% wird also Abstand gehalten.</p> <p>Die Umsatzumverteilung wird insbesondere gegenüber anderen Anbietern mit ähnlichem Profil prognostiziert (vgl. S.31 der Auswirkungsanalyse). Der geplante Vollsortimenter von REWE stellt eine sinnvolle Ergänzung zum Discountermarkt ALDI und dem kleinteiligen Einzelhandel im Einzugsgebiet, insbesondere im</p>

	<p>Zentrum Ziegelhausens, dar.</p> <p>Auch daher sind für den geplanten Supermarkt keine wesentlichen negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen abzusehen.</p>
<p>Nachbarschaftsverband Rhein-Neckar. Schreiben vom 21.10.2015</p>	
<p>Der Flächennutzungsplan stellt den überplanten Bereich als „Wohnbaufläche“ dar, so dass das sondergebietspflichtige Vorhaben nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.</p> <p>Zentrale Grundlage für die Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist die Einzelhandelskonzeption des Nachbarschaftsverbandes, die durch die Verbandsversammlung vom 03.05.2006 beschlossen wurde. Demnach sind - im Einklang mit den Zielen der Raumordnung - insbesondere folgende Kriterien und Ziele für Einzelhandelsvorhaben relevant: Die Nahversorgung bleibt in den Orten und Stadtteilen integriert. Die Flächenbereitstellung für den Einzelhandel ist so zu dimensionieren, dass die Nahversorgung in jeder einzelnen Stadt oder Gemeinde gesichert bleibt.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung soll die Nahversorgung Schlierbachs an einem Standort abseits der Wohngebiete etabliert werden: Der Planstandort liegt KFZ-orientiert an der B 37 und grenzt lediglich einseitig an einen kleineren Wohnbereich an. Insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit vom Hauptsiedlungsbereich des Stadtteils ist durch die trennende Wirkung der Bahnlinie Heidelberg - Neckargemünd deutlich eingeschränkt.</p> <p>Das Vorhaben beeinträchtigt die im Flächennutzungsplan niedergelegte geordnete städtebauliche Entwicklung. Eine Berichtigung nach § 13 a BauGB kommt für großflächige Einzelhandelsplanungen in dieser Lage nicht in Frage. Eine Änderung des FNP im Parallelverfahren ist erforderlich.</p>	<p>Der FNP wird im Parallelverfahren geändert. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, jedoch ohne Rückgriff auf § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung).</p> <p>Aufgrund der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse wird nicht davon ausgegangen, dass das Vorhaben die aufgeführten Kriterien und Ziele für Einzelhandelsvorhaben aus der Einzelhandelskonzeption des Nachbarschaftsverbandes verletzt. Vielmehr dient das Vorhaben der Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung in Schlierbach mit dem positiven Effekt der Kaufkraftrückholung.</p>

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien. Schreiben vom 26.10.2015	
Keine Einwendungen. Hinweis auf mögliche Immissionen aus dem Bahnbetrieb im Nahbereich von Bahnanlagen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.	Steht der Planung nicht entgegen. Im Bebauungsplan sind Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm festgesetzt. Der Planung entgegenstehende Emissionen sind vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten, zumal das Grundstück bereits bebaut ist, Wohnbebauung direkt angrenzt, ein Supermarkt an einer Bahnlinie nicht ungewöhnliches ist und die Emissionen bei der Ausführungsplanung berücksichtigt werden können. Der Vorhabenträger ist informiert.
Die vorgesehene Bebauung schafft eine Gefahrenquelle gegenüber dem Eisenbahnbetrieb. Hinweis auf die Verkehrssicherungspflicht des Bauherrn i.V.m. § 823 BGB. Entlang der Grenze zu den Bahnanlagen ist zum Schutz der Personen und Fahrzeuge und zur Vermeidung wilder Bahnübergänge eine dauerhafte Einfriedung ohne Öffnung (auch in Form einer Lebendhecke) bzw. einer Leitplanke als Abgrenzung gefordert (mit Baulast zur Erstellung und Unterhalt durch den Grundstückseigentümer). Besonders gefährlich sei der südöstliche Bereich mit Fluchtweg nahezu direkt an den Gleisen. Kritisch und ebenso zu schützen sei auch der Parkplatz mit direktem Zugang zu den Gleisen über die Böschung. Ein Einfahren (auch unfreiwillig) ins Betriebsgelände muss mit geeigneten Mitteln (z.B. Zaun, Mauer oder/und Leitplanke) baulich verhindert werden.	Die öffentlichen Verkehrsflächen bedürfen aufgrund ihres Abstands zur Bahnlinie und da die Straße Im Grünen Hag bereits besteht der geforderten Einfriedung nicht. Zur Grundstückseinfriedung wird hinter dem Parkplatz und beim bahnseitigen Notausgang eine etwa 1 m hohe Stützmauer als räumliche Abgrenzung vorgesehen. Dessen Erstellung und Unterhalt obliegt dem Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger. Dies wird als ausreichend erachtet, um der Verkehrssicherungspflicht Rechnung zu tragen. Eine Baulast ist hierfür nicht erforderlich.
Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beachten. Bepflanzungen sind nach Bahn Richtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen. Nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) muss zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden. Bei Anpflanzungen im	Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan beigefügt. Die Bahn Richtlinie 882 fordert einen Baumabstand von 12 m zwischen der Mitte des nächsten Gleises und dem Stamm. Dies und der einzuhaltende Mindestabstand von 2,5 m zu Oberleitungsanlagen sind mit dem Bebauungsplanentwurf beachtet. Aus städtebaulichen Gründen (Ortsbild, Umwelt) soll an Baumpflanzungen entlang der Bahnlinie festgehalten werden. § 27

<p>Grenzbereich entlang der Bahnanlagen ist ein Überhang nach § 910 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu vermeiden und die Vorgaben des Nachbarrechtes sind einzuhalten. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.</p>	<p>Nachbarrechtsgesetz beinhaltet für die Realisierbarkeit der Festsetzung eine Öffnungsklausel. § 910 BGB gilt unabhängig vom Bebauungsplan und steht diesem nicht entgegen.</p>
<p>Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen. Kann bei Bedarf im Rahmen der Baugenehmigung geregelt werden.</p>
<p>Hinweise für die Bauausführung und damit verbunden die Sicherheitsanforderungen, die rechtzeitige Vorabstimmung, Zuständigkeiten, Zustimmungs-/Genehmigungserfordernisse, Weisungsberechtigungen und Kostentragungen. Benannt wurden u.a. die Themen Standsicherheit, Böschung und Erdarbeiten, Staubeentwicklung in der Bauphase, Abstellen von Baugeräten, Einfriedungen in Bahnnähe, Erdungsmaßnahmen, Vermeidung bahnseitiger öffentlicher Fenster und von Gebäudeteilen Bahngelände, Entwässerung, Notfallzuwegung und –management.</p> <p>Der Durchlass in Bahn-km 6.192 ist ohne Funktion und wird deshalb bis Jahresende zurückgebaut.</p>	<p>Kenntnisnahme. Steht der Planung nicht entgegen. Der Vorhabenträger ist informiert als Hinweis für die Ausführungsplanung. Das Eisenbahn-Bundesamt hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Der geplante Supermarkt ragt nicht auf das Bahngelände. Die Fassade auf der Grundstücksgrenze zur Bahn hin hat keine Fenster. Im Bereich des bahnseitigen Notausgangs sind bei der Bauausführung die Brandschutzanforderung zu beachten.</p>
<p>Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie. Schreiben vom 26.10.2015</p>	
<p>Gegen den o. g. Vorentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die folgenden Punkte bitten wir in den Text aufzunehmen bzw. zu berücksichtigen:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Energie: Wir schlagen vor, folgenden Absatz unter textlichen Festsetzungen aufzunehmen: Die Bebauung erfolgt gem. der Heidelberger Energiekonzeption im Passivhausstandard. Im vorliegenden Fall</p>	<p>Mit der Abteilung Klimaschutz und Energie wurde folgendes vorabgestimmt: Unter Berücksichtigung des Gebots der planerischen Zurückhaltung und aus Gründen der Rechtssicherheit (Thema bodenrechtliche Relevanz) wird (wie allgemein in Heidelberg üblich) von der</p>

<p>der Sondernutzung für das Gebäude mit dem Schwerpunkt Nahversorgungsmarkt wird davon ausgegangen, dass von einzelnen Kennwerten des in der Energiekonzeption geforderten Passivhausstandards abgewichen werden kann, da hier der Verbrauchsschwerpunkt nicht bei der Heizwärme sondern in der Stromanwendung zur Kühlung, Lüftung und Beleuchtung liegt. Das grundlegende Ziel eines ökologischen und wirtschaftlichen Energiekonzeptes bleibt jedoch bestehen. Eine Umsetzung der Maßnahme wird in Anlehnung an den Passivhausstandard und mit dem Nachweisverfahren des Passivhaus Instituts „PassivhausProjektierungsPaket“ erfolgen. Es wird für das Gebäude ein Energiekonzept entwickelt mit dem Ziel eine vergleichbare Umweltbilanz zu erzielen.“</p>	<p>bauplanungsrechtlichen Festsetzung des Passivhausstandards abgesehen. An der Zielvorgabe der Anlehnung an den Passivhausstandard wird festgehalten. Ein Hinweis zum Passivhausstandard wird auf dem Plan ergänzt. Im Durchführungsvertrag wird hierzu eine Regelung aufgenommen.</p>
<p>Boden: Das Planungsgebiet wird gegenwärtig als KFZ-Werkstatt genutzt. Für die beabsichtigte Nutzungsänderung wurden umwelttechnische Erkundungen durchgeführt (vergleiche „geotechnischer und umwelttechnischer Bericht“ der CDM Smith vom 17.03.2015). Im Zuge der Erkundung wurden im Bereich der Zapfsäulen der ehemaligen Betriebstankstelle und im Bereich der Abscheideranlage hohe Konzentrationen an Mineralölkohlenwasserstoffen angetroffen. Diese Bodenbelastungen konnten in der Tiefe hin abgegrenzt werden und ergeben keinen Handlungsbedarf hinsichtlich weiterer Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen. Aufgrund der jahrzehntenlangen Nutzung als KFZ-Werkstatt jedoch können weitere, bisher nicht erkannte, punktuelle Bodenbelastungen vorhanden sein, die bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahme angetroffen werden können. Aufgrund der angetroffenen Kontaminationen und der möglicherweise weiteren vorhandenen punktuellen Bodenbelastungen ist der anfallende Erdaushub zum Teil nicht frei verwertbar. Im Plangebiet besteht bei dem vorliegenden Kenntnisstand derzeit kein</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Anregung zur Aufnahme eines Hinweises wird gefolgt. Der Vorhabenträger ist informiert.</p>

<p>weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich einer Altlastenbearbeitung. Im Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt.</p> <p>Wir empfehlen, auf die Problematik im B-Plan hinzuweisen.</p>	
<p>In den Textlichen Festlegungen sollten die folgenden Änderungen erfolgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Ziffer 3 (Seite 6) „Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln“ sollten die Absätze unter dem Begriff „Auffüllung der Grundstücke/Erdaushub“ vollständig gestrichen werden. 	<p>Es handelt sich um Standardhinweise, die keinen eigenen Regelungscharakter haben und aufgrund der Stellungnahme herausgenommen wurden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - In der Begründung zum Umweltbericht sollte bei der Ziffer 4.1.3 (Seite 5) der Begriff „Altlasten“ in „Bodenbelastungen“ umbenannt werden. - Im ersten Satz „Ergebnis der orientierenden Erkundung ...“ ist der letzte Satzteil „ ... , dass sich an einem Messpunkt...“ zu streichen und wie folgt zu ändern: „, dass anthropogene Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen nachgewiesen werden konnten. Diese Bodenbelastungen ergeben keinen Handlungsbedarf für weitere Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen. Aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung als KFZWerkstatt 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“. - Der zweite Absatz sollte gestrichen werden. 	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Bei der Ziffer 3.1 „Schutzgut Boden“ (Seite 18); ersetzen durch den folgenden Satz: Im Plangebiet liegen aufgrund der Nutzung größtenteils anthropogene Böden vor. Die Fläche ist größtenteils versiegelt.“ 	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

<p>- Ziffer 6.1 „Auswirkungen auf Natur und Landschaft“ (Seite 21) für Boden; ersetzen durch den folgenden Satz: „Keine erheblichen negativen Veränderungen zu erwarten.“ - Dementsprechend ist in der Ziffer 11 (Seite 23) „Allgemeine verständliche Zusammenfassung“ die Tabelle für Schutzgut Boden zu ändern.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Außerdem regen wir an, aus Rücksichtnahme auf benachbarte Wohnbebauungen und zum Schutz nachtaktiver Insekten sowie aus energetischen Erwägungen die Leuchtreklame hinsichtlich Leuchtkraft und Leuchtdauer zu begrenzen, z.B. über nächtliche Abschaltung ab einer Stunde nach Geschäftsschluss oder zumindest Dimmung nachts und an Sonn- und Feiertagen. Wir empfehlen die Verwendung von Leuchtmitteln, die für Insekten unattraktiv sind.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es werden insektenfreundliche Leuchtmittel festgesetzt. Fassadenwerbung und Lichtwerbung sind in den örtlichen Bauvorschriften bereits ausreichend reglementiert. Das Gebot der Rücksichtnahme und der Schutz der Insekten werden dadurch beachtet. Die Begrenzung der Beleuchtung aus energetischen Gründen wird als Hinweis dem Bebauungsplan beigefügt. Um der gewerblichen Nutzung adäquate Werbemöglichkeiten zu ermöglichen, wird von einer weiteren Begrenzung der Lichtwerbung abgesehen.</p>
<p>Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Schreiben vom 20.10.2015</p>	
<p>Keine Einwände gegen die Planung des Nahversorgungsmarktes als solches.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Hinweise auf Zusammenhänge mit den auf der Schlierbacher Landstraße verkehrenden Buslinien 35 und 36: Der Nahversorgungsmarkt wäre durch die Haltestelle „Im Grund“ erschlossen mit Zuwegung zur Straße „Am Grünen Hag“ über eine an die Haltestelle unmittelbar angrenzende nicht barrierefreie Fußgängerunterführung (ca. 180 m Fußweg) und - über den barrierefreien Knoten „Schlierbacher Landstraße“ / „Am Grünen Hag“ (ca. 350 m Fußweg).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Die heutige Position der Haltestelle „Im Grund“ erschließt in hierfür günstiger Lage das südlich angrenzende Wohngebiet. Für Vorschläge zu einer Verlegung der Haltestelle in die Nähe zum neuen Markt ist der RNV aufgeschlossen, für eine zusätzliche Haltestelle auf der Schlierbacher Landstraße aus fahrplantechnischen Gründen nicht. Frühzeitige Abstimmung wird empfohlen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Verlegung einer Haltestelle für den Markt ist nicht sinnvoll und nicht vorgesehen. Denn die heutige Haltestelle liegt nahe der Brücke zu den Wohngebieten südlich der Bahn, nahe eines Campingplatzes und zudem noch nahe des geplanten Markts. Eine zusätzliche Haltestelle am ampelgeregelten Knotenpunkt läge zu nah an der bestehenden Haltestelle und wird außerdem von der rnv abgelehnt.</p>

<p>Die Lichtsignalanlage am Knoten „Schlierbacher Landstraße“ / „Am Grünen Hag“ ist mit einer Busbeschleunigung ausgerüstet. Die rnv erwartet aufgrund der Marktansiedlung deutliche Veränderungen der Verkehrsstärken an diesem Knoten, die für den Busverkehr nicht nachteilig werden dürfen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist gutachterlich bestätigt. Bedarfsweise sind Optimierungen im Schaltprogramm der Lichtsignalanlage möglich (unter Berücksichtigung der verschiedenen Verkehrsteilnehmer).</p>
<p>Im Zusammenhang mit den Busverkehren der rnv ist mit erhöhten Abgas- und Schallimmissionen zu rechnen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Verkehrslärm ist im Fachbeitrag Schall zum vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Nahversorgungs-markt Schlierbach' berücksichtigt. Die Ermittlung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms basiert auf Angaben zu Verkehrsmengen der Stadt Heidelberg für das Prognosejahr 2025. Demnach verkehren auf der B 37 zukünftig bis zu 19.200 Kfz/24h mit einem Lkw- Anteil p von 6,1%.</p> <p>Der Planung entgegenstehende Abgasemissionen der Verkehre sind nicht zu erwarten, zumal angrenzend gewohnt wird und sich die Verkehrsmenge (Prognose 2025) der B 37 durch den Markt um unter 15% erhöht.</p>
<p>Amt für Verkehrsmanagement. Schreiben vom 27.10.2015</p>	
<p>Auf Seite sechs des Vorentwurfs der Begründung mit Umweltbericht heißt es, dass der Hochbord im Bereich der Zufahrten punktuell abgesenkt wird. Im Erschließungsplan wird ersichtlich, dass dies an sieben Stellen passieren müsste. Aus gestalterischen Gründen und um die Bewegungsqualität für Fußgänger nicht einzuschränken, empfehlen wir, den Bord auf der gesamten Länge abzusenken.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Bordstein wird zwischen der östlichen der beiden Parkplatzzufahrten und der Anlieferung abgesenkt und der Gehweg entsprechend angepasst. Hierzu wird eine Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Zwischen den beiden Parkplatzzufahrten wird aus Gründen der Verkehrssicherheit und da die Zufahrten einen größeren Abstand zueinander haben am Hochbord festgehalten.</p>
<p>Als Konsequenz des Vorhabens ist ein absolutes Halteverbot auf der Straße Am Grünen Hag in Höhe des Vorhabens von der unteren Straßenverkehrsbehörde anzuordnen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Straßenverkehrsrechtlichen Regelungen steht die Planung nicht entgegen.</p>
<p>Stadtwerte Heidelberg. Schreiben vom 29.10.2015</p>	
<p>Elektrizität: Die Versorgung des Marktes mit elektrischer Energie ist möglich. Eine Heranführung ist notwendig; der Anschluss muss frühzeitig (in der Planungsphase) beantragt und</p>	<p>Kenntnisnahme. Es werden Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Der Vorhabenträger ist informiert.</p>

<p>abgestimmt werden. Bei Grabungsarbeiten im Gehwegbereich sind Anlagen der öffentlichen Beleuchtung im Eigentum der Stadtwerke Heidelberg und die Leitungsschutzanweisungen zu beachten. Im Bereich einiger geplanter Parkplätze stehen Lichtmasten. Die Kosten für ein – nach zwingender frühzeitiger Abstimmung mit den Stadtwerken - eventuelles Versetzen gehen zu Lasten des Verursachers.</p>	
<p>Gas- und Wasserversorgung: Innerhalb des Grundstücks liegt zwischen Bahnlinie und Straße ca. 1,50 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt unsere Wasserversorgungsleitung DN 100 aus bruchgefährdetem Grauguss, die zu sichern oder geordnet zu erneuern ist; daneben soll eine Gasversorgungsleitung ergänzt und mit Grunddienstbarkeit gesichert werden. Die Arbeiten sind mit dem Bau des Marktes zu koordinieren.</p>	<p>Kenntnisnahme. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Heidelberg zu belastende Fläche festgesetzt. Die Baumaßnahme wird mit dem Bau des Marktes koordiniert.</p>
<p>Sofern und soweit sich das Bauvorhaben an unsere Vorgaben hält, bestehen hier keine Einwände. Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen“ ist zu beachten. Für die Richtigkeit der Leitungslage wird keine Gewähr übernommen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger ist informiert.</p>
<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis. Gesundheitsamt, Schreiben vom 09.11.2015</p>	
<p>Grundsätzlich keine Bedenken bei Beachtung der Vorgaben des Bodengutachtens und des Fachbeitrags Schall.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Das Wasserrechtsamt ist zu den Belangen des Wasserschutzes und zu gegebener Zeit zur Einrichtung des Backshops und Cafes das Veterinäramt einzubeziehen. Wir gehen davon aus, dass wir zu gegebener Zeit zu den Bereichen, die das „Schutzgut Mensch“ betreffen gehört werden, um entsprechend Stellung nehmen zu können.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Wasserrechtsamt und das Veterinäramt werden im Rahmen der Baugenehmigung im Falle Ihrer Betroffenheit zu gegebener Zeit einbezogen. Das Gesundheitsamt wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung (auch zum im Umweltbericht aufgeführten Schutzgut Mensch) erneut beteiligt.</p>
<p>Polizeipräsidium Mannheim. Schreiben vom 09.11.2015</p>	
<p>Verkehrspolizeilich sind die Verkehrserschließung, die Unterbringung von Kraftfahrzeugen auf dem Gelände,</p>	<p>Kenntnisnahme. Die benannten Punkte sind bei der Planung berücksichtigt.</p>

<p>die Anlieferung von Waren sowie die Erschließung inklusive der Leistungsfähigkeit der Signalanlage Am Grünen Hag / Schlierbacher Landstraße zu beurteilen</p>	
<p>Zur Errichtung von insgesamt 100 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in einer Tiefgarage sowie in einer Parkierungsanlage auf dem Außengelände bestehen keine Bedenken. Die Erreichbarkeit der Tiefgarage durch eine Zufahrtsrampe ist ausreichend gewährleistet.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Die westliche Parkplatzeinfahrt sollte weiter vom signalisierten Knotenpunkt abgesetzt werden zwecks Vermeidung einer unvorhergesehenen Rückstauauswirkung mit Behinderungen auf der B 37.</p>	<p>Kenntnisnahme. Aufgrund der guten Einsehbarkeit des Parkplatzes mit vergleichsweise geringer oberirdischer Stellplatzzahl, der zweiten Zufahrt zum Parkplatz und einer Tiefgarage wird im Allgemeinen nicht davon ausgegangen, dass sich vor der ersten Parkplatzzufahrt Fahrzeuge aufstauen, die auf die Einfahrt in diese Zufahrt warten. Falls es dennoch entgegen der Erwartungen in seltenen Einzelfällen Rückstau durch Rechtsabbieger am Knotenpunkt geben sollte, wäre dies eine kurzfristig auftretende Situation, wie sie vergleichbar auch an anderen Orten auftritt, wenn Rechtsabbieger bei einer Fußgängerampel auf das Queren der Fußgänger warten müssen. Aufgrund der beengten Verhältnisse / der Grundstücksgeometrie würde eine Verschiebung der Zufahrt nach Osten die Anfahbarkeit der westlichen Stellplätze so deutlich erschweren, dass hiervon abgesehen wird. Zudem ist die Einsichtigkeit auf den Parkplatz gut und es gibt eine zweite Zufahrt. Der Straßenquerschnitt lässt zwei PKW nebeneinander zu.</p>
<p>Die Qualitätsstufe D am Knotenpunkt führt zu keiner Beanstandung. Veränderungen an der Signalsteuerung sind nicht nötig.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Zur Verhinderung von Behinderungen im Begegnungsverkehr und der Verkehrssicherheit sollte nicht die Beschilderung inklusive Haltlinie sondern bereits während der Bauphase die Verbreiterung der öffentlichen</p>	<p>Kenntnisnahme. Als mögliche Lösungsansätze wurde eine Beschilderung ohne Haltlinie, eine Erweiterung der Lichtsignalanlage mit vorgelagertem Zusatzsignal und Haltlinie oder eine Fahrbahnverbreiterung im</p>

Verkehrsfläche um ca. 1 m im kritischen Bereich des Marktes umgesetzt werden.	kritischen Kurvenbereich vorgeschlagen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die Straße im Kurvenbereich um bis zu ca. 1,5 m verbreitert. Hiermit ist der Begegnungsfall Sattelzug-PKW im benannten kritischen Bereich gewährleistet.
---	--

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16. September 2015 im "stadtblatt" wurde die Planung vom 24. September 2015 bis einschließlich 26. Oktober 2015 ausgelegt und der Öffentlichkeit in diesem Zeitraum die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Daraufhin gingen drei Stellungnahmen ein. Teil der frühzeitigen Beteiligung war auch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 12.10.2016.

Im Vorfeld des Einleitungsbeschlusses war bereits am 28.01.2015 eine Bürgerbeteiligung nach den Heidelberger Leitlinien durchgeführt worden. In Folge dessen gingen sieben (identische) Stellungnahmen der Öffentlichkeit vor dem Aufstellungsbeschluss ein. Deren Inhalt ist ergänzend ebenfalls in der folgenden Tabelle beinhaltet.

Es wird der Vorschlag unterbreitet, über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit wie folgt zu entscheiden:

Stellungnahme	Entscheidung
Bürger 1-7 7 Schreiben vom 18.05.2015-24.05.2015	
<p>Es wird vermutet, dass das Bauvorhaben Zustimmung finden wird / die Entscheidung bereits gefallen ist.</p> <p>Für die Reihenhäuser und Grundstücke Am Grünen Hag 4, 4 A, 6A, 10, 10A, 12A, 14A fordern Anlieger vor Baubeginn auf dem Gelände Am Grünen Hag 2 ein für die Anlieger kostenloses Beweissicherungsverfahren durch einen neutralen Sachverständigen (Gutachten zu Anliegergebäude von innen und außen sowie Außenanlagen).</p>	<p>Über die Planung entscheidet abschließend nach Abwägung der Gemeinderat.</p> <p>Eine Beweissicherung auf Kosten des Vorhabenträgers ist vom Vorhabenträger zugesagt. Hierzu gibt es bereits Schriftverkehr mit den Anwohnern. Der Vorhabenträger hat dargelegt, dass die Nachbarn einen Sachverständigen vorschlagen dürfen.</p>
Bürger 8 Schreiben ohne Datum, abgegeben am 12.10.2015	
<p>Bei der Unterführung unter der Bahn vom Gutleuthofweg besteht mit Fahrradanhänger oder Kinderwagen die Angst, dass ein von der Bundesstraße hochfahrendes Auto zu schnell ist oder zu wenig Platz ist. Warnblinklichter (Bewegungsmelder) an der Bundesstraße und Unterführung werden vorgeschlagen.</p>	<p>Die Unterführung ist nicht Teil des Bebauungsplans und die Anregung steht der Planung nicht entgegen. Ihr wird aber verwaltungsseitig nachgegangen.</p>

Bürger 9 Schreiben ohne Datum, abgegeben am 12.10.2015	
<p>Eine Geschwindigkeits-Messanlage in der Schlierbacher Landstraße, Höhe Grüner Hag (möglichst für beide Richtungen) wird gefordert.</p>	<p>Die Schlierbacher Landstraße ist nicht Teil des Bebauungsplans und die Anregung steht der Planung nicht entgegen. Ihr wird aber verwaltungsseitig nachgegangen.</p>
Bürger 10 Schreiben vom 10.10.2015	
<p>Die neuen Planungen haben sich gegenüber dem beanstandeten Vorjahresstand nur geringfügig verändert: Wandabstand zur östlichen Grundstücksgrenze wird um 0,5 m auf 2,5 m vergrößert, Wand der Anlieferungseinhausung wird ab Rolltor um 2,5 m zur Straße hin verlängert, Kühlräume u. Heiz- u. Lüftungsanlagen im EG wurden etwas weiter in Richtung zur Bahn hin verschoben. Unsere Einwände aus dem Schreiben vom 07.11.2014 wurden zu wenig berücksichtigt.</p>	<p>An der Markt-Ostseite ist gegenüber den dortigen Wohnhäusern ein Mindest-Grenzabstand von 3 m festgesetzt. Die Anlieferungseinhausung wurde so verlängert. Die bahnseitigen Lüftungsöffnungen werden nicht nach Osten orientiert. Die Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm ist gutachterlich dargelegt. Auf das Schreiben vom 07.11.2014 wird im Anschluss an die Stellungnahme eingegangen.</p>
<p>Das Marktgebäude wird abgelehnt: es ist riesig, reicht zu nahe an uns heran, ist rücksichtslos und unverhältnismäßig gegenüber den Angrenzern und daher nicht genehmigungsfähig.</p>	<p>Das Marktgebäude wird in einer verträglichen Höhe neben den Einfamilienhäusern errichtet. Würde man den Markt verkleinern, wäre das Gebäude doch immer noch groß neben den Einfamilienhäusern. Allerdings könnte dann der Abstand zu den Einfamilienhäusern vergrößert werden. Es soll aber ein Markt errichtet werden, der dauerhaft und nachhaltig betrieben werden kann. Dies ist nur in der geplanten Größe möglich. Das Gebot der Rücksichtnahme sowie das Gebot der Verhältnismäßigkeit sind beachtet.</p>
<p>Vor dem Hintergrund des Geotechnischen und umwelttechnischen Berichts von CDM Smith soll vorgeschrieben werden, auftretendes Hang- bzw. Schichtenwasser nicht auszuschließen entsprechende Drainagen und deren hydraulische Anschlüsse vorzusehen. Die Kellerräume sollen trocken bleiben (nicht ohne Grund würde der Bauherr die Tiefgarage in einer wasserdichten Betonwanne errichten).</p> <p>Die Empfehlungen des Gutachtens sollen in rechtsverbindlichen Bauvorschriften umgesetzt werden.</p> <p>Kurzfristig wird ein für die Angrenzer</p>	<p>Der Planungsbereich befindet sich außerhalb der Fläche mit 100-jährigen Hochwasserereignis. Die bisherige Nutzung hat ebenfalls einen Keller. Drainagemaßnahmen sind vorgesehen, allerdings ist ein hydraulischer Anschluss der Drainage an die Kanalisation nicht vorgesehen. Durch die geplante Baumaßnahme ist daher keine Verschlechterung Grund-/Hangwassersituation für die Nachbargebäude zu erwarten.</p> <p>Eine Beweissicherung auf Kosten des Vorhabenträgers ist vom Vorhabenträger zugesagt. Hierzu gibt es bereits Schriftverkehr mit den Anwohnern. Der</p>

<p>kostenloses Beweissicherungsverfahren durch einen unabhängigen, neutralen Begutachter von Amts wegen gefordert (nicht durch Bauherr/Grundeigentümer bestellt) mit gerichtsverwertbarer schriftlicher Begutachtung (derzeitiger Hauszustand innen u. außen, insbesondere der Kellerräume- u. Wände hinsichtl. Feuchtigkeit und Schäden).</p> <p>Es wird eine Haftungs- und Gewährleistungsverpflichtung in der Genehmigung, im Schadensfall die unverzügliche kostenlose Schadensbeseitigung bei Einverständnis des Eigentümers, sofortige Kostenübernahmen, im Streitfall die kostenlose Begutachtung für die Anwohner und die Übernahme evtl. Gerichts- u. Anwaltskosten, auch bei gütlicher Einigung oder Schiedsverfahren, gefordert.</p>	<p>Vorhabenträger hat dargelegt, dass die Nachbarn einen Sachverständigen vorschlagen dürfen. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen für den nicht erwarteten Fall von Schadensersatzansprüchen und damit verbundener Rechtsstreitigkeiten.</p> <p>Zum Wasserabfluss gibt es bereits gesetzliche Regelungen. Im Durchführungsvertrag wird die Verpflichtung für eine Drainage geregelt. Ihre konkrete Bauausführung bedarf keiner Festsetzung.</p>
<p>Art u. Zweck und Emissionen des/aus dem Technikraum sind unklar. Heizung/Lüftung, Technikraum und drei Kühlräume: Emissionen nicht berücksichtigt. Vorsorglich Verlegung dieser Anlagen gefordert, so dass keine Emissionen in Wohnbereiche gelangen.</p>	<p>Die Lüftungsanlage ist nicht zu den östlichen Angrenzern orientiert und von der östlichen Grundstücksgrenze abgerückt worden. Die interne Lage des Technikraums ist städtebaulich nicht relevant. Die haustechnischen Anlagen sind ausreichend berücksichtigt. Aus dem Marktgebäude sind keine unzulässigen oder mit der Nachbarschaft unverträglichen Emissionen zu erwarten und werden auch nicht genehmigt.</p>
<p>Forderungen: Werbeanlagen, Reklame, Fahnen, Licht oder Laseranlagen, Anzeigetafeln usw., gleich welcher Art auf der Ostseite des Marktes vermeiden. Keine Beleuchtungsanlagen auf dem Gelände und der Gebäudewand auf der Ostseite. Keine Emissionen von sicherheitstechnischen Anlagen optischer oder akustischer Art an der Ostseite.</p>	<p>Auf der Ostseite des Marktes werden keine Werbeanlagen oder Anzeigetafeln zugelassen sondern eine begrünte Fassade vorgegeben. Störende Beleuchtungen auf dem Gelände oder störende Emissionen von sicherheitstechnischen Anlagen an der Ostseite werden nicht genehmigt. Ein notwendiger Fluchtweg wird ostseitig entlang der Grundstücksgrenze geführt. Dieser ist weitestgehend emissionsfrei. Das Gebot der Rücksichtnahme wird beachtet.</p>
<p>Das Wohngebiet ist bereits grenzwertig lärmbelastet, weitere Belastungen sind nicht vernachlässigbar. Objektive Prüfung und Auflagen zur Vermeidung von weiteren Verschlechterungen gefordert.</p>	<p>Der Fachbeitrag Schall behandelt neutral und bewertend die aktuelle Situation sowie die zu erwartenden Veränderungen nach Umsetzung der Planung. Es zeigt sich, dass der Markt unter Beachtung der Vorgaben der TA Lärm realisiert werden kann.</p> <p>Nachbarliche Belange stehen der Planung</p>

	nicht entgegen. Die Abstandsflächen, das Gebot der Rücksichtnahme und das Gebot der Verhältnismäßigkeit sind beachtet. Dies betrifft insbesondere den Schallschutz. Auf den Erhalt der Aussicht besteht kein Anspruch, zumal das Grundstück bereits gewerblich bebaut war und nun Fassadenbegrünung vorgesehen wird. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung.
Die in der schalltechn. Beurteilung Ziff 6.2 genannten Öffnungs- und Anlieferzeiten sind möglicherweise nur Annahmen, die evtl. später geändert werden, z.B. Öffnung bis 24 Uhr. Es werden Auflagen zum Schutz der Nachtruhe gefordert.	Die möglichen Öffnungszeiten sind durch die einzuhaltenden Schallschutzanforderungen nach TA Lärm eingeschränkt. Die Baugenehmigung kann hierzu eine schalltechnische Auflage enthalten.
Im Fachbeitrag Schall fehlen die Fahrbewegungen zur Entsorgung von Müll / Abfall.	Der Abfallabtransport erfolgt u.a. durch die anliefernden LKW, so dass hierfür keine zusätzlichen Fahrten anfallen. Bei den sonstigen Entsorgungsfahrten handelt es sich nicht um sich täglich wiederholende Ereignisse. Je nach Müllart erfolgt die Leerung in unterschiedlichen zeitlichen Abständen. Die somit auftretenden zusätzlichen Fahrten sind in den angesetzten täglichen Maximalansätzen der LKW hinreichend berücksichtigt, da hier Schwankungen in der Warenanlieferung innerhalb eines Wochenverlaufs nicht berücksichtigt werden.
Während des Rückwärtsfahrens von LKW bei einer Anlieferung um 6 Uhr früh erfolgt ein lautes, weckendes Warnsignal. Betriebsgeräusche von früher angekommenen, wartenden LKW oder Kühl-LKW mit laufendem Kühlaggregat wecken ebenfalls.	Die Warnsignale bei Rangiervorgängen und die Kühlaggregate der LKW sind im Fachbeitrag Schall von Modus Consult berücksichtigt. Die Einhaltung der Vorgaben nach TA Lärm ist gutachterlich untersucht. Die Öffnungs- und Lieferzeiten sind durch die Anforderungen der TA Lärm begrenzt. Laut Betreiberangaben findet vor 6 Uhr keine Anlieferung statt.
Die Kunden-Fahrbewegungen (inkl. Parken) finden hauptsächlich zur/in der Tiefgarage statt. Hierdurch entstehen Lärm und Abgase, welche in die Umwelt dringen und die nächstgelegenen Anwohner belästigen. Es wird eine deutliche Mehrbelastung des lärmtechnisch vorbelasteten Wohnumfeldes befürchtet und den vorliegenden Fachberichten misstraut. Behörden sollen dies erneut durch unabhängige Sachverständige prüfen	Die Warenanlieferung mit Bezug zu Lager- und Müllbereichen sowie die Tiefgaragenzufahrt sind topografiebedingt im Osten des Grundstücks angeordnet. Sie berücksichtigt die Topografie, die Anwohner- und die Verkehrsbelange. Dabei hat die Ostfassade keine Öffnungen zur Tiefgarage. Die Anordnung des Parkplatzes auf der Westseite des Marktes erfolgt aus Rücksicht auf die Wohnbebauung.

<p>lassen. Die Verlegung der Warenanlieferung und der Lagerung von Müll / Abfall mit einhergehender Geruchsbelästigung von der Markt-Ostseite weg wird gefordert.</p>	<p>Unzulässige oder unzumutbare Emissionen aufgrund der Planung sind nicht ersichtlich. Eine nochmalige gutachterliche Prüfung wird nicht für erforderlich erachtet.</p>
<p>Beim Kundenverkehr sind gegenüber dem FB-Schall 670 Fahrbewegungen weniger im FB-Verkehr angesetzt.</p>	<p>Die verkehrsgutachterlichen Zahlen zur Abschätzung des zu erwartenden Verkehrs beruhen auf den anerkannten Ansätzen der FGSV. Im schalltechnischen Gutachten sind hingegen die Ansätze nach Parkplatzlärmstudie nur im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung als obere Abschätzung gewählt.</p>
<p>Die Flächenverfügbarkeit und Verkehrssicherheit sind von der Einmündung der B 37 bis hinter Haus Nr. 4 Fahrbahnbreite von ca. 5,5 m u. der Kurven nur eingeschränkt gegeben (insbesondere beim Begegnungsverkehr LKW/LKW, aber auch bei der Begegnung LKW/PKW in den Kurven).</p>	<p>Eine Fahrbahnbreite von 5,5 m ermöglicht grundsätzlich den Begegnungsfall LKW/LKW. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die Straße im Kurvenbereich um bis zu ca. 1,5 m verbreitert. Hiermit ist der Begegnungsfall Sattelzug-PKW im kritischen Bereich gewährleistet.</p>
<p>Dem Fußgängerverkehr (auch Kinder, alte Menschen mit oder ohne Behinderung) auf dem Gehweg wird nur untergeordnete Bedeutung zugebilligt, ein Überfahren des Gehweges bei Platzmangel als unkritisch angesehen. Dies ist rücksichtslos.</p>	<p>Es werden drei bündelnde Hauptzufahrten zu den stärker frequentierten Kundenstellplätzen (inkl. Tiefgarage) geplant. Westlich der östlichen Parkplatzzufahrt wird ein Hochbord vorgesehen, was das Überfahren (und damit die Mitbenutzung durch den fahrenden Verkehr) deutlich erschwert. Zu Gunsten des Radverkehrs und der Fußgänger ist östlich davon eine Bordsteinabsenkung geplant zur Vereinheitlichung des Gehwegniveaus. Die Verkehrsmenge ist hier bereits reduziert, da die Absenkung erst nach den Parkplatzzufahrten erfolgt.</p>
<p>An der Nordseite der Straße Am Gr. Hag kann gemäß StVO geparkt werden. Ständig geparkt wird von den Anwohnern, deren Besuchern, von Lieferdiensten usw. weil es hier keine anderen Parkmöglichkeiten gibt. Die geplanten Einfahrten für die TG und die Warenanlieferung widersprechen dem unverzichtbaren Parken auf der anderen Straßenseite, weiter östlich sind die Parkplätze ständig belegt. Die Verlegung der beiden Einfahrten wird gefordert, ein Parkverbot abgelehnt.</p>	<p>Steht der Planung nicht entgegen. Der Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück selber zu decken. Die Straße Am Grünen Hag bietet genügend öffentliche Parkmöglichkeiten, auch mit dem geplanten Markt. Verwaltungsseitig wird hier kein Handlungsbedarf gesehen.</p>

<p>Die Nebenstraße Am Grünen Hag kann das zusätzliche enorme Verkehrsaufkommen nicht bewältigen. Die befürchteten Auswirkungen des Markt-Verkehrs sind inakzeptabel, rücksichtslos und unverhältnismäßig gegenüber den Angrenzern.</p>	<p>Die Leistungsfähigkeit der Verkehrsführung ist gegeben. Die Straße ist für den öffentlichen Verkehr gewidmet und die Lage nahe der Bundesstraße gut. Die Verkehre des Marktes sind im Wesentlichen zwischen Baugrundstück und Bundesstraße zu erwarten, nicht bei den östlicher liegenden Wohngebäuden. Die Auswirkungen der Planung sind, auch unter zu Grunde Legung der Gebote der Rücksichtnahme und der Verhältnismäßigkeit, städtebaulich verträglich.</p>
<p>Bedingt durch die Verkehrsemissionen (Lärm, Staub und Schmutz) sind wir Angrenzer schon heute mindestens bis an die zulässige Grenze belastet. Jede künftige Zunahme an Emissionen verschlechtert unsere Wohn- und Lebenssituation über das erträgliche Maß hinaus. Das Vorhaben in seiner jetzigen Gestaltung wird abgelehnt.</p>	<p>Die heutigen Emissionen aufgrund von Verkehren sind dem Vorhaben nicht anzulasten. Die anliegenden Straßen sind für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Die Planung beinhaltet keinen Neubau und keine wesentliche Änderung einer Straße im Sinne der 16. BImSchV. Der Planung entgegenstehende Abgasemissionen der Verkehre sind nicht zu erwarten.</p>
<p>Der Rückbau des Grünstreifens zwischen B 37 und unserer Straße mit dem gewachsenen Bestand an Bäumen, Sträuchern und Hecken wird abgelehnt. Dieser mildert Verkehrslärm, Staub, Schmutz u. die Abgase der B 37 und schirmt (nicht nur optisch) etwas ab.</p>	<p>Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die Straße im Kurvenbereich um bis zu ca. 1,5 m verbreitert. Hiermit ist der Begegnungsfall Sattelzug-PKW im kritischen Bereich gewährleistet. Der Grünstreifen bleibt – bis auf einen schmalen Streifen zur Kurvenverbreiterung – erhalten, so dass dies städtebaulich vertretbar ist, auch hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes. Denn die schalldämmende und schmutz- und abgasfilternde Wirkung des entfallenden schmalen Streifens ist nur sehr gering.</p>
<p>Aufgrund der negativen Auswirkungen muss mit beträchtlicher Wertminderung unserer Immobilie gerechnet werden. Wir Angrenzer wollen keine weitere Verschlechterung unserer Lebensbedingungen hinnehmen und lehnen aus den vorstehend beschriebenen Gründen und Befürchtungen den Neubau eines Verbrauchermarktes am Grünen Hag 2 in der jetzigen geplanten Version strikt ab.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf dem Grundstück sind auch andere Nutzungen möglich, die deutlich mehr Beeinträchtigungen verursachen und somit eher wertmindernd für bestehende Bebauung sein können als die Planung.</p> <p>Auf den Erhalt der bisherigen Grundstücksnutzung besteht kein Anspruch. Bereits bisher war das Grundstück zudem gewerblich genutzt. Auf ihm wären gewerbliche Nutzungen mit vergleichbaren Auswirkungen auch bisher möglich gewesen.</p> <p>Die Verbesserung der Nahversorgung stellt ein zusätzliches Angebot im näheren Wohnumfeld dar, was ein wertsteigernder Aspekt ist. Sie ist zudem für die</p>

	Schlierbacher Bevölkerung städtebaulich erforderlich. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung.
<p><u>Schreiben vom 07.11.2014:</u></p> <p>Um die Möglichkeit zur Stellungnahme bei Vorhabensänderung oder Vorlage eines Gutachtens wird gebeten.</p>	<p>Dem Bebauungsplanverfahren war ein Bauantrag mit Nachbaranhörung vorausgegangen, bei dem ein gleichlautendes Schreiben mehrerer Anwohner einging, auf welches in der Stellungnahme verwiesen wurde.</p> <p>Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanvorentwurf wurden die zu dieser Zeit vorliegenden Gutachten mit ausgelegt.</p>
<p>Benannt sind dort die bereits vorgehend aufgeführten Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben wird abgelehnt, es sei rücksichtslos und daher nicht genehmigungsfähig. - Schäden/negative Auswirkungen durch Verschlechterung der als kritisch erachteten Grund-/Hangwasser-situation, Forderung eines Fachgutachtens zur Grund- bzw. Bergwasserproblematik - ein Beweissicherungs-Verfahren durch einen für die Anwohner kostenlosen, neutralen Sachverständigen sowie Schadensersatz/-beseitigung - Betriebsgeräusche und Abluftemissionen der haustechnischen Anlagen, Verlegung des Technikraums - an der Ostseite des Marktes Ausschluss von Werbung, Firmen-Logo, Fahnenmasten, Transparentschildern und Außenbeleuchtung - Lage der Einfahrten von Tiefgarage und Anlieferung zu Gunsten der Anwohner und des Verkehrs - Lärm-, Staub-, Schmutz- und Abgasemissionen durch den Markt und örtliche Verkehre; Ruhestörung durch lange Öffnungszeiten und die Anlieferung mit Warnsignalen, auch in der Nacht - Erhalt des Grünstreifens zwischen B 37 und dem Grünen Hag 	Auf die vorgehenden Entscheidungsvorschläge wird verwiesen.

<p>Ergänzend sind die folgenden Themen benannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erschütterungen, Lärm, Schmutz und Staubbelastung, massive Verkehrsbehinderungen und Parkprobleme während der Abriss- und Bauarbeiten 	<p>Die während der Bauphase temporär zu erwartenden Beeinträchtigungen stehen der Planung nicht entgegen und werden als vertretbar erachtet.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Lärmschutzwand an der Ostseite des Marktes für Wohngebietsstandard 	<p>An der Anlieferung ist eine Wandscheibe zwecks Schallschutz vorgezogen worden. Die Wohngrundstücke befinden sich in einer Gemengelage. Gemäß dem Fachbeitrag Schall von Modus Consult werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet ohne Berücksichtigung der Gemengelage an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Ruhestörung, Abgasemissionen und aufwendige Rangiervorgänge durch Anlieferung und Abfallabtransport 	<p>Unzumutbare Lärm- und Abgasemission aufgrund der Planung sind nicht ersichtlich. Dem Rangieren entgegenstehende Belange des Verkehrs sind nicht ersichtlich. Eine Probefahrt ist vorgesehen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigungen der Gesundheit durch Lärm-, Staub-, Schmutz- und Abgasemissionen durch den Markt und örtliche Verkehre 	<p>Steht der Planung nicht entgegen. Die Beeinträchtigungen der Anwohner aufgrund des Vorhabens werden als zumutbar erachtet. Unzulässige Emissionen oder Gesundheitsgefährdungen aufgrund der Planung sind nicht ersichtlich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind mit der Planung beachtet.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der Parkmöglichkeiten am nördlichen Straßenrand für Anwohner, Besucher, Gäste, Taxidienste, Lieferanten, Besucher und Mitarbeiter der Kindertagesstätte; Parkraumbedarf des Marktpersonals 	<p>Der Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück selber zu decken; die Vorhabensplanung sieht die notwendigen Stellplätze vor. Die Straße Am Grünen Hag bietet auch mit dem Markt noch genügend öffentliche Parkplätze an. Verwaltungsseitig wird hier kein Handlungsbedarf gesehen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Annahme zum Markt: durchschnittlich 70 % Stellplatzbelegung und ca. 40 Minuten Verweildauer pro Fahrzeug bei einer tägl. Öffnungszeit von 8:00-22:00 Uhr mit der Folge von durchschnittlich 1.600 Fahrzeuge/Tag in ungleichmäßiger Verteilung über die Öffnungszeit - Leistungsfähigkeit der ampelgeregelten Ausfahrt auf die B 	<p>Die zu erwartenden Verkehre sind nach Betreiberangaben, den Vorgaben der FGSV mit Angaben zu Spitzenzeiten und der Parkplatzlärmstudie gutachterlich dargestellt. Verkehrliche und schalltechnische Probleme, die der Planung entgegenstehen, sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die Straße Am Grünen Hag ist – bis auf einen Teil des Kurvenbereichs, der</p>

<p>37 zu Spitzenzeiten; Zu-u. Abfahrt von Polizei, Feuerwehr, Rettungsdiensten und Notarzt; Rückstau und stehende Fahrzeuge und damit verbunden Abgas- u. Lärm-Emission; Verkehrssicherheit</p> <p>- Dimensionierung des Wendekreises am Straßenende</p>	<p>aufgeweitet wird – für die Planung ausreichend dimensioniert. Der Knoten Am Grünen Hag – B 37 bleibt leistungsfähig. Fragen der Verkehrssicherheit stehen der Planung nicht entgegen.</p>
<p>- „Herumlungern“ von „Vergnügungssüchtigen“ (u.a. Jugendliche mit Alkohol)</p>	<p>Der Planung entgegenstehendes „Herumlungern von“ Vergnügungssüchtigen“ östlich des Marktes ist nicht zu erwarten. Der Eingang zu Markt und Backshop und der oberirdische Kundenstellplatz sind auf der der Wohnbebauung abgewandten Seite angeordnet.</p>
<p>- weitere Verschlechterung der Lebensbedingungen</p>	<p>Eine unzumutbare Verschlechterung der Lebensbedingungen aufgrund der Planung ist nicht ersichtlich. Das Wohnumfeld war zudem bereits bisher durch den bestehenden gewerblichen Betrieb vorbelastet und hätte gewerblich fortentwickelt werden können.</p>

Bürgerinformationsveranstaltung

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16. September 2015 im "stadtblatt" wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 12.10.2015 eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit durchgeführt. Die Bürgerveranstaltung fand im Bürgerhaus Schlierbacher Landstraße 130 statt.

Nach einer Erläuterung der Planung schloss sich eine Diskussion zu den Planungsinhalten an. Die Diskussion behandelte die Themen Verkehr, Erreichbarkeit des Marktes mit dem Fahrrad, Bedarf nach einem Markt, die Größe des geplanten Marktes, Öffnungszeiten, Begrünungsmaßnahmen, Auswirkungen des Vorhabens auf die Wasserproblematik, den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens. Nachfolgend sind die mündlichen Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Bürgerinformationsveranstaltung zusammengefasst.

Stellungnahme	Entscheidung
Verkehr	
<p>- zu große Verkehrsbelastung durch Vorhaben (pro Ampelphase können höchstens 3 Fahrzeuge aus dem Grünen Hag ausfahren, befürchtet werden Staus über 2 bis 3 Ampelphasen)</p>	<p>Die Leistungsfähigkeit des Knotens ist durch das Verkehrsgutachten und die erfolgte Verkehrszählung bestätigt. Die durch das Vorhaben hervorgerufene Verkehrsbelastung ist vertretbar.</p>
<p>- Straßenrandparken durch Kunden des Einkaufsmarktes befürchtet aufgrund einer allgemein geringen Akzeptanz von Tiefgaragen. Wird das Straßenrandparken durch Beschilderung untersagt?</p>	<p>Nördlich des Sondergebietes wird das Parken in der Straße Am Grünen Hag künftig verboten.</p>

- Auf der gesamten Straßenlänge Am Grünen Hag wird durch Anwohner geparkt. Die an die Einfamilienhäuser angrenzenden Wohnhäuser der GGH verfügen über keine eigenen Stellplätze auf den Grundstücken.	Der Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück selber zu decken. Die Straße Am Grünen Hag bietet genügend öffentliche Parkmöglichkeiten, auch mit dem geplanten Markt. Verwaltungsseitig wird hier kein Handlungsbedarf gesehen.
- Lieferfahrzeuge und Parken in der Wendeschleife am Ende der Straße Am Grünen Hag	Kenntnisnahme. Das Rangieren der Lieferfahrzeuge des Marktes ist ohne Benutzung der Wendeschleife vorgesehen.
- Ist die Straßenbreite ausreichend ?	Die Straßenbreite beträgt 5,50m und ist auf gerader Strecke ausreichend. Im Kurvenbereich ist eine Verbreiterung nötig.
- Anbindung und Knotensignalisierung für Fahrradfahrer - Ertüchtigung der Fußgängerbrücke	Verbesserungen an der Ampelregelung derzeit nicht vorgesehen. Die Brücke bedarf mittelfristig der Sanierung. Eine Schiebehilfe für Fahrräder wird vorgesehen.
- Geschwindigkeitsüberschreitungen auf der B 37; Kontrollen gefordert	Wird an die zuständige Behörde weitergeleitet.
Bedarfsprüfung und Größe Nahversorgungsmarkt	
- Marktgebäude zu groß neben den Wohnhäusern	Das Marktgebäude wird in einer verträglichen Höhe neben den Einfamilienhäusern errichtet. Würde man den Markt verkleinern, wäre das Gebäude doch immer noch groß neben den Einfamilienhäusern. Allerdings könnte dann der Abstand zu den Einfamilienhäusern vergrößert werden. Es soll aber ein Markt errichtet werden, der dauerhaft und nachhaltig betrieben werden kann. Dies ist nur in der geplanten Größe möglich.
- Liegt eine Bedarfsprüfung vor?	Ein Einzelhandelsgutachten liegt vor.
- Das Vorhaben wird befürwortet.	Wird zur Kenntnis genommen.
- Ist eine Öffnungszeit bis 24:00 Uhr geplant?	Aus dem Schallschutzgutachten folgt die Obergrenze für die Marktöffnungszeit, entsprechende Ausführungen sind in der Begründung zu finden. Geplant ist eine Öffnungszeit des Marktes werktags bis 22:00 Uhr.
Begrünungsmaßnahmen	
- Dachbegrünung/Begrünungsmaßnahmen Südseite des Gebäudes	Dachbegrünung und evtl. zusätzlich Photovoltaikanlagen werden vorgesehen, Begrünungsmaßnahmen auf der Südseite des (grenzständigen) Gebäudes nicht.

Wasserproblematik	
- Wird die Tiefgarage mit einer Betonwanne errichtet? Bitte um Ausführung mit einer Drainage und eine Bestandsaufnahme des Zustands der Nachbarbebauung. Hinweis auf negative Erfahrungen dem Bau der Schallschutzwand der Bahn.	Drainagemaßnahmen sind vorgesehen. Durch die geplante Baumaßnahme wird sich die Situation für die Nachbargebäude nicht verschlechtern. Eine Beweissicherung ist vom Vorhabenträger zugesagt, hierzu gibt es bereits Schriftverkehr mit den Anwohnern.
- Auswahl Gutachter durch die Behörde gefordert	Der Vorhabenträger hat dargelegt, dass die Nachbarn einen Sachverständigen vorschlagen dürfen.
Fortgang des Bebauungsplanverfahrens	
- Frage nach dem Fortgang des Bebauungsplanverfahrens.	Es wurde ein möglicher Zeitplan dargelegt. Aufgrund der Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ergibt sich eine Verzögerung.

1.3 Änderung des Flächennutzungsplans

Die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) wird im Parallelverfahren durchgeführt. Am 5.11.2015 startete die frühzeitige Beteiligung zur FNP-Änderung, die förmliche Beteiligung zur FNP-Änderung fand zeitgleich mit der Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf statt.

1.4 Offenlagebeschluss, Bekanntmachung und förmliche Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung und Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplanentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans samt Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans und Begründung mit Umweltbericht hergestellt. In diesem Zuge wurde der Geltungsbereich erweitert, da die Notwendigkeit einer Aufweitung der Straße Am Grünen Hag in der Knotenpunktzufahrt festgestellt wurde. Die Festsetzungen zum Einzelhandel wurden nach den Vorgaben des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Abteilung 2 –Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen- geändert. Nach Vorberatung im Bau- und Umweltausschuss am 01.03.2016 stimmte der Gemeinderat am 23.03.2016 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung samt Umweltbericht zu und bestimmte deren öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB. Mit Schreiben vom 15.04.2016 ist bis zum 24.05.2016 eine förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden.

Die folgenden am Verfahren beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- BUND – Kreisgruppe Heidelberg
- Bundeseisenbahnvermögen Dienststelle „Südwest“
- Handelsverband Nordbaden e. V.
- Landesnaturschutzverband – Arbeitskreis Heidelberg
- NABU – Naturschutzbund Deutschland e.V.
- Naturschutzbeauftragter Herr Dr. Karl-Friedrich Raqué
- Fachstelle für Barrierefreiheit (Amt 63)
- Gewerbeaufsicht (Amt 31)
- Landschafts- und Forstamt (Amt 67)
- Stadtplanungsamt Sachgebiet Erschließungsbeiträge
- Untere Bodenschutzbehörde (Amt 31)
- Untere Denkmalschutzbehörde (Amt 63)
- Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie (Amt 42)
- Untere Immissionsschutzbehörde (Amt 31)
- Untere Naturschutzbehörde (Amt 31)
- Untere Wasserrechtsbehörde (Amt 31)
- Stadtverwaltung Schönau
- Stadtverwaltung Neckargemünd
- Verband Region Rhein-Neckar
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH

Die nachfolgend genannten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben. Es wird der Vorschlag unterbreitet, über diese wie folgt zu entscheiden:

Stellungnahme	Entscheidung
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt Schreiben vom 21.04.2016	
Keine Äußerung.	Kenntnisnahme.
RP Karlsruhe Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr Schreiben vom 22.04.2016	
Keine Bedenken	Kenntnisnahme.
Eisenbahn-Bundesamt Schreiben vom 26.04.2016	
Keine Bedenken Flächen einer Eisenbahn des Bundes sind - solange nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt - der kommunalen Planungshoheit entzogen.	Kenntnisnahme.
Unitymedia BW GmbH Schreiben vom 27.04.2016	
Keine Einwände	Kenntnisnahme.

Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 04.05.2016	
Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung gilt weiterhin, sinngemäß auch für den Flächennutzungsplan.	Kenntnisnahme.
Polizeipräsidium Mannheim Schreiben vom 09.05.2016	
Keine weiteren Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme.
Abwasserzweckverband Heidelberg Schreiben vom 09.05.2016	
Wir halten unsere Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung aufrecht.	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 11.05.2016	
Geotechnik: Die ingenieurgeologische Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung gilt weiterhin. Keine zusätzlichen Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Schreiben vom 11.05.2016	
Keine Anregungen aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde.	Kenntnisnahme.
IHK Rhein-Neckar Schreiben vom 13.05.2016	
Die raumordnerisch vorgegebene Gebote werden grundsätzlich eingehalten. Schlierbach ist unterversorgt. Es besteht Potential der Kaufkraftrückholung. Aspekte aus der Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung werden wiederholt.	Kenntnisnahme.
Zustimmung, sofern keine negativen städtebaulichen Auswirkungen und keine Beeinträchtigung der Nahversorgung in angrenzenden Stadtteilen. Verweis auf Anmerkungen aus der frühzeitigen Beteiligung, dass die 10%-Marke des städtebaulich zumutbare Kaufkraftabflusses (Umsatzumverteilung) nicht pauschal angewandt werden darf.	Die 10%-Regel wird nicht pauschal angewandt. Es ist durch die GMA unter Berücksichtigung der örtlichen Situation gutachterlich und im Ergebnis nachvollziehbar dargelegt, dass das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot mit der Planung beachtet ist. Gemäß GMA wird die 10%-Regel auch in Ziegelhausen deutlich unterschritten. Die höheren Raumordnungsbehörde geht in ihrer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung und im

	<p>Einvernehmen mit dem Regionalverband (bei Beachtung festsetzungstechnischer, im Bebauungsplanentwurf berücksichtigter Anmerkungen) ebenfalls von einer raumordnerischen Zulässigkeit aus. Sie hat dem entsprechend bei der förmlichen Beteiligung explizit keine Anregungen vorgebracht.</p> <p>Von der Planung entgegenstehenden negativen städtebaulichen Auswirkungen oder einer Verletzung des Beeinträchtigungsverbots ist nicht auszugehen.</p>
Abgrenzung der Einzugsgebietszonen (S. 21 und 22 der Auswirkungsanalyse) sei zwar nicht vollkommen nachvollziehbar, von gravierenden Auswirkungen auf die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse sei aber nicht auszugehen.	Kenntnisnahme. Auf die Entscheidung zur Stellungnahme der IHK aus der frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen.
Amt für Verkehrsmanagement Schreiben vom 14.07.2016	
<p>Die Behörde hatte am 17.05.2016 eine Stellungnahme, diese aber durch eine Stellungnahme mit Datum vom 14.07.2016 ersetzt.</p> <p>Detaillierte Planung zur Fahrbahnaufweitung für Begegnungsfall PKW/Sattelzug im Kurvenbereich liegt nicht vor. Lässt sich die Grenze des Geltungsbereichs an die zukünftige Fahrbahnaufweitung anpassen oder verfügt der Geltungsbereich über eine gewisse Toleranz ?</p>	Der Geltungsbereich ist im Kurvenbereich für den Begegnungsfall Sattelzug/PKW ausgelegt und lässt laut Schleppkurvenplan auch den Begegnungsfall Lastzug/PKW zu. Ein 20m-Fahrzeug ist kein Bemessungsfahrzeug der FGSV. Die Detailtiefe der Planung ist hinsichtlich der Aufweitung für das Bebauungsplanverfahren ausreichend.
Östlichster Längsparkplatz des Kundenparkplatzes ist schlecht anfahrbar und sollte Senkrechtparkplatz werden.	Es handelt sich nicht um einen nach LBO notwendigen Stellplatz. Der Stellplatz ist anfahrbar, zumindest von kleinen Fahrzeugen. Eine Anpassung seiner Lage oder Orientierung wird vom Vorhabenträger nicht gewünscht und würde unter Berücksichtigung der nötigen Fahrgassenbreite und Anfahrbarkeit keine relevante Verbesserung bedeuten verbessern.
Die Stellplätze sollten zwecks eindeutiger Identifizierbarkeit durchnummeriert werden. Andere Signatur für Fahrradabstellplätze als Parkplätze um Verwechslungen auszuschließen.	Die Identifizierbarkeit der Stellplätze ist auch ohne Nummerierung oder weitere Signatur hinreichend gegeben, zumal die LBO eine Vorfläche zu Fahrradabstellplätzen fordert.
Empfehlung beidseitiger Anlehnbügel mit 1,20m Abstand.	Die VwV Stellplätze fordert 80 cm Mindestabstand wie vom Vorhabenträger erwünscht.

<p>Empfehlung zur Anlage eines Grünstreifens mit Hochborden zwischen 5 Senkrechtparkplätzen und Fußweg zwecks Abgrenzung und als Überhangstreifen</p>	<p>Vom Grünstreifen wird aufgrund der beengten Verhältnisse abgesehen. Der Fußgänger wird durch ein 20 cm hohes Mauerchen zwischen Stellplatz und Gehweg geschützt.</p>
<p><u>Begründung mit Umweltbericht</u> Punkt 4.2 "Der Gehweg ist durch Hochbord begrenzt". Punkt 6.2 und Punkt 7.1.5 der Begründung nennt Orte mit „Flachbord“ und „Tiefbord“. Diese Begriffe sind durch den Begriff „Rundbord“ zu ersetzen. Abseits der Ein-/ Ausfahrten und Grünbeete sollte an der Hinterkante Gehweg eine 3 cm hohe Tastkante (Tiefbord) vorgesehen werden.</p>	<p>Punkt 4.2 der Begründung beschreibt den Bestand, die Punkte 6.2 und 7.1.5 die Planung; jedoch wird „Flachbord“ durch „Rundbord“ ersetzt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird (ausgenommen der Zufahrten) im Kurvenbereich am Hochbord festgehalten. Westlich der östlichen Zufahrt ist ein Rundbord unter Aspekten der Verkehrssicherheit nicht ungewöhnlich und auch unter Berücksichtigung des Ziels einer kinderfreundlichen Verkehrsplanung vertretbar. Die Vermeidung des Auf- und Ab des Gehwegs erleichtert das Begehen und Befahren mit Kinderwägen. Der jeweilige Typ des Bordsteins wird im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert. Die vorgeschlagene Tastkante ist aufgrund des geplanten Mauerchens am Parkplatzrand nicht erforderlich.</p>
<p>Landratsamt Rhein-Neckar, Gesundheitsamt Schreiben vom 17.05.2016</p>	
<p>Kein Einspruch bei Einhaltung der Schallschutzmaßnahmen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Rhein-Neckar-Verkehr GmbH Schreiben vom 17.05.2016</p>	
<p>Keine Einwände. Bitte um Beachtung der Stellungnahme und Hinweise der rnv aus der frühzeitigen Beteiligung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wurde angemessen berücksichtigt.</p>
<p>Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim Schreiben vom 19.05.2016</p>	
<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans passen zu den vorgesehenen Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Deutsche Bahn AG DB Immobilien Schreiben vom 23.05.2016	
Keine Einwendungen, wenn <ul style="list-style-type: none"> - es keine Änderung am Bahndamm gibt, - zu Oberleitungsmasten mind. 1,5m Abstand gehalten wird (S. 19 der Begründung), - Die von DB Immobilien erteilten und kommunizierten Vorgaben eingehalten werden. An Lärmschutzmaßnahmen wird sich die DB finanziell nicht beteiligen.	Steht der Planung nicht entgegen. Die Begründung wird ergänzt. Der Vorhabenträger wurde informiert.
Genannte „Bahnunterquerung“ vermutlich inzwischen verfüllter Durchlass in km 6.192, alternativer Durchlass besteht in in km 5.833.	Steht der Planung nicht entgegen.
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.	Steht der Planung nicht entgegen. Im Bebauungsplan sind die erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm festgesetzt. Der Planung entgegenstehende sonstige Emissionen oder solche die der Festsetzungen sind vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten, zumal das Grundstück bereits bebaut ist, Wohnbebauung direkt angrenzt, ein Supermarkt an einer Bahnlinie nicht ungewöhnliches ist und die Emissionen bei der Ausführungsplanung berücksichtigt werden können. Der Vorhabenträger ist informiert.
Bitte um Mitteilung der Abwägungsergebnisse und weitere Verfahrensbeteiligung	Kenntnisnahme.
Stadtwerke Heidelberg Schreiben vom 23.05.2016 und 08.03.2016 zum Durchführungsvertrag	
<u>Elektrizität</u> Verweis auf Aspekte der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung. Die Versorgung des Marktes mit elektrischer Energie ist möglich. Das Vorhaben kann nicht aus dem umliegenden Niederspannungsnetz versorgt werden, die Versorgung muss aus dem Mittelspannungsnetz erfolgen. Hierfür ist die Errichtung einer kundeneigenen Trafostation erforderlich. Diese muss auf der südöstlichen Grundstücksecke im Bereich des Technikraums platziert werden. Es wird darum gebeten, die Transformatorenstation	s. Entscheidung aus der frühzeitigen Beteiligung. Der Vorhabenträger wurde informiert. Die Trafostation kann im Untergeschoss erstellt und über die Tiefgarage erreicht werden. Aufgrund der Lage im Gebäude entsteht durch sie keine neue Betroffenheit Dritter. Eine Festsetzung eigens für die Trafostation ist nicht erforderlich.

an dieser Stelle im Bebauungsplan auszuweisen. Die notwendige Heranführung ist frühzeitige zu beantragen und abzustimmen. Die vorhandene Beleuchtungsanlage (Kabel, Lichtmasten) ist zu beachten, laut Planung gibt es keine Kollision mit dem Bestand, weitere Abstimmung erbeten.	
---	--

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13. April 2016 im "stadtblatt" wurde die Planung vom 21. April 2016 bis einschließlich 24. Mai 2016 ausgelegt und der Öffentlichkeit in diesem Zeitraum die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Daraufhin gingen zwei Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Es wird der Vorschlag unterbreitet, über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit wie folgt zu entscheiden:

Stellungnahme	Entscheidung
Bürger 1 Schreiben vom 23.05.2016	
Von einer Rechtsanwaltskanzlei (die auch Bürger 2 vertritt) werden für den angrenzend an das Plangebiet wohnenden Einwender der Bebauungsplan, das Verkehrsgutachten, das Schallgutachten und der Geo- und umwelttechnische Bericht angegriffen.	
A.Sachverhalt I.Liegenschaft des Mandanten Man wendet sich gegen die Planung vor allem, weil vom geplanten Einkaufsmarkt unzumutbare Lärmimmissionen ausgehen werden. Der Fachbeitrag Schall ist nicht nachvollziehbar, er berücksichtigt nicht alle relevanten Umstände.	Der Fachbeitrag Schall legt nachvollziehbar dar, dass die Vorgaben nach TA Lärm beachtet sind. Auf die Details wird im Weiteren eingegangen.
Der Einwender nutzt die Liegenschaft nur zu Wohnzwecken (zweistöckiges Einfamilienhaus, 1970 erbaut, Schlafzimmer im 1. Obergeschoss und Wohnzimmer im Erdgeschoss nach Westen in Richtung Plangebiet ausgerichtet). Die geplante Anlieferung befindet sich in einem Mindestabstand von 3m zur Grenze. Wohneigentum seit 2000, zur Sicherung der Altersvorsorge.	Bereits bisher grenzte eine gewerbliche Nutzung an. Es ist von einer bestehenden Gemengelage (Wohnen neben Gewerbe) auszugehen.
Die Straße Am Grünen Hag ist eine ruhige, schmale Gemeindestraße ohne Mittelstreifen (außer kurz vor der B37) mit Gehweg auf der bebauungszugewandten Seite und zulässigem Parken (v.a. durch Bewohner der Siedlung ohne Parkmöglichkeit auf dem eigenen Grundstück, Besucher und Lieferanten). Der Park-	Kenntnisnahme. Steht der Planung nicht entgegen. Der Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück selber zu decken. Die Straße Am Grünen Hag bietet genügend öffentliche Parkmöglichkeiten, auch mit dem geplanten Markt. Verwaltungsseitig

streifen sei regelmäßig bis zur Höhe des Vorhabens besetzt.	wird hier kein Handlungsbedarf gesehen.
<p>Im östlich an das Vorhaben angrenzenden Wohngebiet existiert kein die Nutzungsarten regelnder Bebauungsplan, bestimmt sich die Nutzungsart nach § 34 BauGB. Maßgeblich für die Einstufung der Gebietsart des Wohngebiets ist deswegen die vorhandene umliegende Bebauung. Die Liegenschaft befindet sich am westlichen Rand eines Reinen Wohngebiets.</p>	<p>Die Wohnbebauung liegt zwischen einem Kindergarten, welcher überwiegend nicht der Wohnbebauung Am Grünen Hag dient sondern einen größeren Einzugsbereich hat, und Gewerbe. Die bestehende Situation stellt eine Gemengelage aus Wohnnutzung und Gewerbenutzung (Autohaus/Autowerkstatt) dar, in welcher nach TA Lärm eine geeignete Zwischenwertbildung erfolgen darf, wobei die Immissionswerte eines Mischgebiets nicht überschritten werden sollen. Mit dem Vorhaben werden an den maßgeblichen Immissionsorten der angrenzenden Wohnbebauung die Immissionswerte eines allgemeinen Wohngebietes eingehalten. Insofern ist es das Ergebnis einer gerechten Abwägung, an der Grenze zur Wohnbebauung die Einhaltung der Werte eines Allgemeinen Wohngebiets zu verlangen. Der lärmtechnische Ansatz der Immissionswerte eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) wäre selbst bei Vorliegen eines reinen Wohngebiets westlich des Einkaufsmarktes gerechtfertigt und zumutbar, zumal der Mittelwert der Immissionsrichtwerte eines reinen Wohngebiets und eines Gewerbegebiets sogar höher ist als der Immissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebiets.</p>
<p>II. Bebauungsplan</p> <p>Die Lage des Verflüssigers, der Kühlanlagen und der Wärmepumpe der Klimaanlage am Vorsprung der südlichen Außenfassade in 4 m Höhe über Gelände (gemäß Schallgutachten) sind nicht in den Planunterlagen festgehalten. Es ist auch nicht ersichtlich, an welcher Stelle weitere Lüftungsöffnungen des Technikraums oder der Tiefgarage geplant sind. Gemäß Begründung (Seite 16) ist lediglich ausgesagt, dass die Lüftungsöffnung vom Technikraum von der östlichen Grundstücksgrenze abgerückt ist und dass die Ostfassade keine Lüftungsöffnungen der Tiefgarage aufweise. Es ist laut Plan nicht vorgesehen, in der Tiefgarage Einkaufswagenabstellanlagen einzurichten.</p>	<p>Die Lage beider haustechnischer Anlagen ist im Querschnitt A-A dargestellt. Über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinaus sind derzeit keine weiteren Lüftungsöffnungen des Technikraums oder der Tiefgarage vorgesehen, wären städtebaulich aber auch nur dann als bedenklich zu erwarten, wenn durch sie der Immissionsrichtwert nach TA Lärm überschritten würde.</p> <p>Mit der Darstellung auf Seite 16 der Begründung sind der Verflüssiger und die Wärmepumpe gemeint. Die Begründung wird klarstellend entsprechend angepasst.</p> <p>Im Plan 2 des Vorhaben- und Erschließungsplans (Grundriss Untergeschoss) ist südwestlichen Bereich in unmittelbarer Nähe zu Treppe und Aufzügen die Einkaufswagenabstellanlage eingezeichnet. Zur weiteren Verdeutlichung wurde deren Beschriftung ergänzt.</p>

<p>III. Schallgutachten</p> <p>Die Aussagen des Schallgutachtens werden in Frage gestellt. Das Gutachten geht davon aus, dass es sich bei der Schutzbedürftigkeit der umliegenden Wohnbebauung um die eines Allgemeinen Wohngebietes handelt (Schallgutachten, S. 6). Die Beurteilungspegel an der Wohnbebauung betragen tags bis zu 55,2 dB(A). Im Schallgutachten zu Grunde gelegte Immissionsorte (IO) ergeben sich aus dem dortigem Plan Nr. 4. An der Liegenschaft unseres Mandanten befindet sich IO7. Für die Wohnbebauung südlich der Bahnschienen wurden Immissionsorte vor Gutleuthofweg 16 bis Im Anger 1 festgelegt. Für die Liegenschaften Gutleuthofweg 28 und 30a wurden jedoch keine Immissionsorte festgelegt.</p>	<p>Die Wohnbebauung liegt zwischen einem Kindergarten, welcher überwiegend nicht der Wohnbebauung Am Grünen Hag dient sondern einen größeren Einzugsbereich hat, und Gewerbe. Die bestehende Situation stellt eine Gemengelage aus Wohnnutzung und Gewerbenutzung (Autohaus/Autowerkstatt) dar, in welcher nach TA Lärm eine geeignete Zwischenwertbildung erfolgen darf, wobei die Immissionswerte eines Mischgebiets nicht überschritten werden sollen. Mit dem Vorhaben werden an den maßgeblichen Immissionsorten der angrenzenden Wohnbebauung die Immissionswerte eines allgemeinen Wohngebietes eingehalten. Insofern ist es das Ergebnis einer gerechten Abwägung, an der Grenze zur Wohnbebauung die Einhaltung der Werte eines Allgemeinen Wohngebiets zu verlangen. Der lärmtechnische Ansatz der Immissionswerte eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) wäre selbst bei Vorliegen eines reinen Wohngebiets westlich des Einkaufsmarktes gerechtfertigt und zumutbar. Auch im südlichen Anschluss an die Bahnlinie ist im wirksamen Bebauungsplan kein reines Wohngebiet festgesetzt. Die Vorgaben nach TA Lärm sind gemäß den Ergebnissen des Fachbeitrags Schall an allen maßgeblichen Immissionsorten unterschritten. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Nordfassade des Gebäudes Am Grünen Hag 4. Dort wurde zwar informativ ein Immissionspunkt gesetzt. Allerdings besteht dort gemäß A.1.3 zur TA Lärm mangels eines Fensters kein maßgeblicher Immissionsort.</p> <p>Am Grünen Hag 4a sind die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebiets gemäß Fachbeitrag Schall sehr deutlich unterschritten</p> <p>Aufgrund der zunehmenden Entfernung zum Parkplatz bei gleichzeitig abnehmenden Beurteilungspegeln sind die Immissionsorte auf den Flurstücken 5004/1 und 5005 trotz der Betriebsgeräusche von Verflüssiger und Wärmepumpe, die gegenüber dem Parkplatz deutlich geringere Schalleistungspegel aufweisen, nicht maßgeblich. Im Rahmen einer ergänzenden Berechnung wurden die Beurteilungspegel an beiden Gebäuden</p>
--	--

	<p>ermittelt.</p> <p>Es zeigt sich, dass die durch den Betrieb des Verbrauchermarktes entstehenden Geräusche nach Osten hin deutlich abnehmen.</p>
<p>Das Schallgutachten berücksichtigt nicht die beengten Straßenverhältnisse am Grünen Hag (verstärkt durch nördliche parkende PKW, welche die Rangierfläche noch verschmälern) bei der Beurteilung der Emissionen der Anlieferung. Trotz beengter Rangierverhältnisse dauert der Rangiervorgang laut Schallgutachten max. 2 min ohne eine Schleppkurvenberechnung anzutreten. Es wird kein Nachweis geführt, dass das Zurücksetzen des LKW ohne mehrmaliges Rangieren machbar ist. Zudem fehlt die Berücksichtigung zusätzlicher LKW zur Entsorgung der Abfälle des Marktes.</p>	<p>Die Ermittlung ist erfolgt nach den hierfür zu benutzenden Berechnungsvorschriften der TA Lärm. Durch straßenverkehrsrechtliche Regelungen soll das Parken nördlich der Anlieferung untersagt werden. Es wird im Fachbeitrag Schall realitätsnah davon ausgegangen, dass die Abfallentsorgung durch die abfahrenden Lieferfahrzeuge erfolgen kann, ist aber auch bei einmal pro Woche erfolgender Abholung durch ein Müllfahrzeug nachgewiesen.</p> <p>Der Vorhabenträger muss den rechtlichen Rahmen nach TA Lärm einhalten, was als städtebaulich ausreichend erachtet wird.</p>
<p>Im Schallgutachten fehlt eine Berechnung des Innenpegels in der Tiefgarage (Anfahren, Bremsen, Rangieren, etc.) und der damit verbundenen Schallabstrahlung aus ihrer Zufahrt und ihren Lüftungsöffnungen. Es bleibt offen, in welchem Ausmaß an der anliegenden Wohnbebauung des Mandanten Lärmbeeinträchtigungen entstehen, die von innerhalb der Tiefgarage stammen.</p> <p>Etwaige Emissionen von Zu-/ Abluftanlagen (z.B. Schwadenabzug des Backshops) berücksichtigt der Fachbeitrag Schall nicht.</p>	<p>Aufgrund der Lage der Tiefgarage (TG) im Untergeschoß des Gebäudes, welches selbst in Hanglage errichtet wird, finden sich (Belüftungs-/Belichtungs-)Öffnungen der TG ausschließlich an den von der umliegenden Bebauung abgewandten Nordseite des Gebäudes. Die TG-Geräusche, die durch die wenigen, schmalen (Belüftungs-/Belichtungs-) Öffnungen nach außen abgestrahlt werden, treten gegenüber den TG-Geräuschen, die über die Zu- und Abfahrt abgestrahlt werden, deutlich in der Hintergrund.</p> <p>Es zeigt sich, dass die Schallimmissionssituation an der vorhandenen umliegenden schutzwürdigen Wohnbebauung auch unter Berücksichtigung der (Lüftungs-/ Belichtungs-) Öffnungen nicht verändert wird.</p> <p>Darüber hinaus wurde eine zusätzliche Klima-Außeneinheit (Verflüssiger) auf dem Dach des Backshops an der Nordseite als weitere Schallquelle in Ansatz gebracht. Auch hier lässt sich – bedingt durch die im Vergleich zum Fahr-/Parkplatzverkehr geringen Schalleistungspegel des Verflüssigers – feststellen, dass die Schallimmissionssituation an der vorhandenen umliegenden schutzwürdigen Wohnbebauung nicht relevant (um bis zu 0,1 dB(A)) verändert wird.</p> <p>In einer ergänzenden Betrachtung wurden</p>

	<p>diese nur untergeordnet emittierenden Schallquellen im schalltechnischen Berechnungsmodell eingearbeitet und die Beurteilungspegel ermittelt und die Ergebnisse im Fachbeitrag Schall ergänzt, wodurch ihre grundsätzliche Verträglichkeit dokumentiert ist.</p> <p>Dessen ungeachtet muss der Markt auch unabhängig vom Bebauungsplan die Vorgaben der TA Lärm beachten, was, wie dargestellt, möglich ist.</p>
Plan 6 liegt Schallgutachten nicht bei.	Plan 6 stellt wie im Text des Fachbeitrags korrekt beschrieben die Unterschreitung der zulässigen Spitzenpegel dar. Er wird dem Fachbeitrag Schall beigelegt.
<p>IV. Ergänzende Stellungnahme Schall Gemäß ergänzender Stellungnahme zum Fachbeitrag Schall sind bei Einsatz eines Betonsteinpflasterbelags in den Fahrgassen des Parkplatzes lärmarme Einkaufswagen nötig.</p>	Kenntnisnahme.
<p>V. Fachbeitrag Verkehr Im Fachbeitrag Verkehr ist die ermittelte Verkehrsmenge deutlich geringer als die im Fachbeitrag Schall zu Grunde gelegte.</p>	Die zu erwartenden Verkehre sind nach Betreiberangaben, den Vorgaben der FGSV mit Angaben zu Spitzenzeiten und der Bayerischen Parkplatzlärmstudie gutachterlich dargestellt. Dabei nutzt der Fachbeitrag Schall pauschalisierte Maximal-Werte, was bei schalltechnischen Ermittlungen im Sinne einer worst-case-Betrachtung nach Parkplatzlärmstudie üblich ist; der Fachbeitrag Verkehr hingegen verwendet Werte aus differenzierten Ermittlungen und entsprechend der bei Verkehrsermittlungen zu Grunde zu legenden Werte der FGSV.
Im Fachbeitrag Verkehr wird die Bedeutung des Fußgängerverkehrs auf dem Gehweg im Straßenabschnitt zwischen der Einmündung "Am Grünen Hag" und dem Markt als untergeordnet eingestuft und das Überfahren des Gehweges zum Erreichen der Stellplätze als unkritisch bewertet	Da es sich beim Gehweg um einen auch von Kindern begangenen Weg handelt (Zugang zu Kindergarten und Skateanlage), soll im Zufahrtbereich bis zur östlichen Zufahrt zur Kundenstellplatzanlage ein Hochbord beibehalten werden. Die Planung hat das Sicherheitsbedürfnis für Fußgänger berücksichtigt, eine Änderung des Verkehrsgutachtens ist nicht erforderlich.

<p>VI. Geotechnischer und umwelttechnischer Bericht Die Lage im Talgrund mit hohem Grundwasserstand und erheblichem Hangwasservorkommen ist nicht ausreichend berücksichtigt. In baugleichen Nachbarhäusern drang bei starken Niederschlägen bzw. Hochwasser Wasser in den Kellerboden ein. Gemäß Geotechnischen und umwelttechnischen Bericht des Büros CDM Smith vom 17.03.2015 war am Bohrpunkt BS 9 die Probe breiig (bei BS 10 steif, bei BS 11.1 weich). Bezogen auf das Grundwasser war der erbohrte Lehm bei BS 9 ab etwa 111,5 m. ü.NN sehr feucht bzw. aufgeweicht, woraus die Gutachter auf Staunässe/Schichtenwasser schlossen und eine vertikale Drainage an den Außenwänden und eine Flächendrainage unter der Bodenplatte empfohlen.</p>	<p>Der Planungsbereich befindet sich außerhalb der Fläche mit 100-jährigen Hochwasserereignis. Drainagemaßnahmen sind vorgesehen. Durch die geplante Baumaßnahme ist daher keine Verschlechterung der Grund-/Hangwassersituation für die Nachbargebäude zu erwarten. Eine Beweissicherung auf Kosten des Vorhabenträgers ist vom Vorhabenträger zugesagt und im Durchführungsvertrag geregelt.</p>
<p>Der Entwurf des Durchführungsvertrags lag nicht mit aus.</p>	<p>Seine Auslegung ist nach Baugesetzbuch nicht vorschrieben und in der Stadt Heidelberg nicht üblich.</p>
<p>B. Rechtliche Stellungnahme Der Bebauungsplanentwurf greife erheblich in das Eigentumsrecht des Einwenders ein durch Festsetzung des SO neben einem ausschließlichen zum Wohnen genutzten und der Wohnruhe dienenden Siedlungsgebiet. Angesichts des immissionsrechtlich „Trennungsgebots“ ist die Planung rücksichtslos und rechtswidrig. Die falsche Einstufung des Siedlungsgebiets als allgemeines Wohngebiet führt zu Abwägungsdefiziten. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt und Anlieferzone neben dem Wohngebäude des Einwenders sei lärmtechnisch nicht zumutbar. Am Gebäude werden Schäden durch im Boden verdrängtes Wasser befürchtet. Das Planvorhaben verletze die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes als besonders zu gewichtenden Belang. Die Stadt verkenne, dass die absehbaren Lärmauswirkungen den Einwender in unzumutbarer Weise in den Nutzungsmöglichkeit und der Wiederveräußerbarkeit seines Grundstückes beeinträchtigen. Bei Realisierung des Marktes</p>	<p>Das Siedlungsgebiet ist nicht als reines Wohngebiet zu beurteilen. Vielmehr liegt nördlich der Bahnlinie eine Gemengelage vor mit unmittelbarem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG und das Gebot der Rücksichtnahme sind mit der Planung beachtet, zumal schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm durch die Einhaltung der Vorgaben nach TA Lärm durch das Vorhaben (auch südlich der Bahnlinie, wo die Wohnbebauung ebenfalls in schalltechnischer Gemengelage mit der Gewerbenutzung steht) nicht hervorgerufen werden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Fachbeitrag dargelegt, die Lage der Tiefgaragenzufahrt und der Anlieferzone sind daher zumutbar. Schäden durch im Boden verdrängtes Wasser sind nicht zu befürchten, da mit der Gründung / Bodenplatte nicht in das Grundwasser eingegriffen wird. Die Planung dient dem öffentlichen Interesse an der Verbesserung der Nahversorgung. An die Sozialpflichtigkeit des Eigentums wird erinnert. Wegen der Einhaltung der Immissionsrichtwerte und vor dem Hintergrund der heute beste-</p>

<p>in der realisierten Größe drohe dem Einwender Wertminderung.</p>	<p>henden, gewachsenen Gemengelage, auf deren Aufhebung nicht vertraut werden konnte, der Begrünungsmaßnahmen vor der östlichen Fassade und des Mehrwertes durch die Verbesserung der Nahversorgung, insbesondere auch für die Angrenzer, sind die Auswirkungen der Planung auf die Angrenzer insgesamt als städtebaulich vertretbar zu bewerten. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung.</p>
<p>I. Nichtigkeit wegen Verstoßes gegen das Abwägungsgebot Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu den Lärmschutzvorkehrungen sind abwägungsfehlerhaft. Die Stadt hat die folgenden abwägungsbeachtlichen privaten Belange des Einwenders bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bislang außer Acht gelassen:</p>	<p>Fehler in der Abwägung, insbesondere beachtliche, sind nicht ersichtlich.</p>
<p>1. Fehlerhafte Einstufung als faktisches Allgemeines Wohngebiet Östlich des Siedlungsgebiets besteht ein reines Wohngebiet mit entsprechender schalltechnischer Schutzbedürftigkeit. Die Kindertagesstätte ist eine für ein reines Wohngebiet typische Nutzung. Die fehlerhafte Einstufung des Siedlungsgebiets als Allgemeines Wohngebiet stellt ein Ermittlungsdefizit dar. Hierauf beruhend wurden die Belange des Mandanten fehlengewichtet.</p>	<p>In Gemengelage darf nach TA Lärm ein Zwischenwert gebildet werden. Der lärmtechnische Ansatz der Immissionswerte eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) ist insofern selbst bei Vorliegen eines reinen Wohngebiets westlich des Einkaufsmarktes gerechtfertigt und zumutbar. Es besteht derzeit eine Gemengelage mit Wohnen neben Gewerbe. Die Kindertagesstätte dient nicht nur den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets, sondern hat sein Einzugsgebiet auch außerhalb. Vorhanden ist außerdem auch eine kleine Skateanlage.</p>
<p>Die unzumutbare Beeinträchtigung unseres Mandanten ergibt sich insbesondere aus dem Zusammenwirken der bestehenden Vorbelastung durch die B37 und die Bahnlinie zusammen mit den zu erwartenden Gewerbeemissionen durch den geplanten Markt. Durch das Zusammenwirken der Lärmbeeinträchtigungen sind die Gesundheitswerte überschritten.</p>	<p>Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die B37 und die Bahnlinie ergeben sich bereits heute am Anwesen Beurteilungspegel von bis zu 68 / 62 dB(A) tags / nachts. Die zukünftige Belastung aus dem Verbrauchermarkt beträgt bis zu 54 / 34 dB(A) tags / nachts. Somit liegt die vorhandene Vorbelastung aus dem Verkehrslärm am Tag um 14 dB(A), in der Nacht um 28 dB(A) höher, als die Zusatzbelastung durch den Markt. Selbst bei einer Summenpegelbildung kommt es rechnerisch aufgrund dieser hohen Differenzen und der energetischen (logarithmischen) Summierung zu keiner weiteren Erhöhung der vorhandenen Lärmsituation. Der Lärmbeitrag des</p>

	Verbrauchermarktes ist von daher als nicht relevant im Sinne der TA Lärm zu erachten. Die gilt für alle Gebäude im Einwirkungsbereich des Verbrauchermarktes.
<p>2. Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz Die Stadt hat durch Ausweisung des Sondergebiets unmittelbar neben dem bestehenden faktischen reinen Wohngebiet den sich aus § 50 BImSchG ergebenden Trennungsgrundsatz verletzt.</p>	Wie bereits dargelegt ist das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG mit der Planung beachtet, zumal schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm durch die Einhaltung der Vorgaben nach TA Lärm durch das Vorhaben nicht hervorgerufen werden.
<p>3. Schallauswirkungen a. Keine nachvollziehbare Prüfung des Spitzenpegelkriteriums Plan 6 war nicht mit ausgelegt, dadurch das Spitzenpegelkriterium nicht auf Plausibilität prüfbar, u.a. hinsichtlich Geräuschspitzen wie das Zischen einer LKW-Bremse beim Rangiervorgang. Es besteht ein Ermittlungsdefizit der Stadt.</p>	Plan 6 stellt wie im Text des Fachbeitrags korrekt beschrieben die Unterschreitung der zulässigen Spitzenpegel dar. Er wird dem Fachbeitrag Schall beigefügt. Das Zischen der LKW-Bremse ist berücksichtigt (vgl. S. 21 des Fachbeitrags Schall).
<p>b. Anlieferverkehr Durch die Anordnung der Anlieferzone im Osten, wodurch die LKW's erst vor die Häuserreihe vordringen und dann zurückstoßen zur Beifahrerseite hin auf der schmalen Straße, werden die vorderen Häuser der ersten Hausreihe besonders und über Gebühr belastet, besonders wenn das Parken nördlich der Wohnbebauung nicht verboten wird, sondern nur nördlich des Marktes. Eine Rangierdauer von 2 Minuten ist nicht gesichert, der Nachweis der Machbarkeit des Zurücksetzens ohne mehrmaliges Rangieren ist nicht erbracht. Ein solches mehrmaliges Rangieren würde die Immissionen an den IO 7, 8 und 9 erhöhen. Der mit dem Rückwärtsfahren verbundene warnende Piepton wird in Verbindung mit den Bremsgeräuschen dadurch umso lästiger. Die Einhausung der Anlieferung reduziert Emissionen des Rangiervorgangs nicht, die um 2,50m verlängerte Wand der Einhausung (östlich) hilft nur minimal. Die LKW-Fahrbewegungen zur Abfallentsorgung sind nicht berücksichtigt. Es besteht ein Ermittlungsdefizit.</p>	<p>Die getroffenen Ansätze hinsichtlich der Rangierdauer der Lkw stellen Durchschnittswerte dar, die nach oben oder unten überschritten werden können. Eine zweiminütige Rangierdauer gilt als allgemein anerkannter Wert. Grundsätzlich ist das Zurückstoßen in einem Zug an der vorhandenen Örtlichkeit möglich. Eine Vergleichsrechnung mit 3 min ergibt aber ebenfalls keine Überschreitung der Vorgaben nach TA Lärm. Längere Verweildauern beim Rangieren sind unter den gegebenen Randbedingungen nicht nachvollziehbar.</p> <p>Der Signalton beim Zurücksetzen des Lkw wird bei der Ermittlung der Emissionen des Rangiervorgangs berücksichtigt (siehe Tabelle 8 der schalltechnischen Untersuchung). Es wird im Fachbeitrag Schall davon ausgegangen, dass die im Mittel (durchschnittlicher Betriebsumfang) angesetzten 6 Lkw-Fahrten / Tag auch eine voraussichtlich einmalige sonstige Abfallentsorgung pro Woche beinhalten. Im Übrigen wird Verpackungsmaterial, Paletten, etc, von den anliefernden Fahrzeugen nach deren Entladung mitgeführt (Gebot der Vermeidung von Leerfahrten).</p>

<p>Aus den offenliegenden Planunterlagen ist nicht ersichtlich, dass gegenüber dem Marktbetreiber eine Regelung enthalten ist, wonach bei Entladevorgängen in der Anlieferungszone das Tor der Einhausung zur Lärminderung geschlossen sein muss. Ist das Tor nicht geschlossen, ist eine Einhaltung der Werte nach Schallgutachten unwahrscheinlich. Die Annahme von max. 6 LKW zur Belieferung des Marktes ist nicht gesichert, ebenso wenig die Anlieferungszeiten. Anlieferungen zwischen 22 und 6 Uhr würden geltende Immissionsrichtwerte für ein WA überschreiten. Belastungen des Einwenders über Gebühr sind zu erwarten.</p>	<p>Der Betreiber ist an die Einhaltung der Vorgaben nach TA Lärm gebunden, was städtebaulich zum rücksichtsvollen Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreicht.</p> <p>In einem Bebauungsplanverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass technische Lösungen zum Schallschutz möglich sind. Detaillierte Auflagen sind im Genehmigungsverfahren zu treffen. Im Übrigen wurde eine Reihe von Regelungen bereits im Durchführungsvertrag verankert.</p>
<p>c. Innenpegel Tiefgarage Die durch Bremsen, Anfahren und Rangieren erzeugten Schallemissionen aus der Tiefgarage mit geöffnetem Tor und nahe des Einwendergrundstücks sind nicht berücksichtigt. Das Fehlen der Einkaufswagenabstellanlage laut Planunterlagen erscheint in der Tiefgarage unrealistisch.</p>	<p>Die Öffnungen der Tiefgarage sind nicht in Richtung Einwendergrundstück orientiert. Auch unter Berücksichtigung der Emissionen aus der Tiefgarage werden die Vorgaben der TA Lärm eingehalten, wie ein ergänzender Nachweis zeigt.</p> <p>Im ausgelegten Plan Nr. 2 des Vorhaben- und Erschließungsplans ist ein aufzugsnaher Einkaufswagenstandort abgebildet.</p>
<p>d. Berechnung der Schallemissionen des Parkverkehrs nicht nachvollziehbar Die Berechnung der von dem Parkverkehr ausgehenden Schallemissionen (Fachbeitrag Schall S. 19, Tabelle 5), ist nicht plausibel. Hinsichtlich P01, P03 und P05 ist der gemittelte Schalleistungsbeurteilungspegel im Zeitraum zwischen 20:00 und 22:00 auffallend niedrig. Bei einer Mittelung des Pegels über zwei Stunden (anstelle wie im Zeitraum zwischen 07:00 und 20:00 Uhr über 16 Stunden) müsste der Beurteilungspegel beispielsweise bei P01 zwischen 20:00 und 22:00 Uhr ca. 86,8 dB(A) betragen und nicht wie dort angegeben 76,8 dB(A). Entsprechendes gilt für P03 und P05.</p>	<p>Die Annahme ist falsch. Die Angaben zu den Bewegungshäufigkeiten, der Impulshaltigkeit, den Durchfahranteilen, etc. sind in der Tabelle 3 und 5 der Anlage zur schalltechnischen Untersuchung detailliert aufgeführt, so dass sich auch per Handrechnung über die Formel 11a der Bayerischen Parkplatzlärmstudie (6. überarbeitete Auflage, 08/2007) die ermittelten Emissionspegel nachvollziehen lassen.</p>
<p>e. Lage der Lüftungsöffnungen Technikraum, schalltechnische Berücksichtigung (auch Zu-/Abluft) Die Lage von Verflüssiger der Kühlanlagen und Wärmepumpe der Klimaanlage, die auch nachts in Betrieb sind, an dem Vorsprung der südlichen Außenfassade in einer Höhe von 4 m</p>	<p>Die zu Grunde gelegte Lage von Verflüssiger und Wärmepumpe und die (straßenseitigen) Lüftungsöffnungen der Tiefgarage sind in der Ansicht des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt.</p> <p>Die benannten Schallquellen liegen in</p>

<p>bezogen auf das Gelände und somit von der Ostfassade "abgerückt" ist nicht gesichert und könnte z.B. auch an der Ostfassade angebracht werden. Weitere Lüftungsöffnungen wie insbesondere eine Zu-/Abluftanlage, die abhängig von ihrer Bauart Emissionen i.H.v. bis zu 80 dB(A) verursachen kann, und der notwendige Schwadenabzug des Backshops, der regelmäßig Emissionen i.H.v. 75 dB(A) verursacht, sind nicht berücksichtigt. Über Gebühr höhere Schallemissionen auf die Liegenschaft des Einwenders werden befürchtet. Durch Ermittlungsdefizit entstünde eine Fehlgewichtung der Belange des Einwenders.</p> <p>f. Lage der Lüftungsöffnungen Tiefgarage, schalltechnische Berücksichtigung Etwaige Lüftungsöffnungen der Tiefgarage sind im Plan nicht eingezeichnet, im Schallgutachten entsprechend nicht berücksichtigt und auch in der Ostfassade möglich. Übergebührlige Benachteiligung des Einwenders wird befürchtet.</p>	<p>deutlicher Entfernung/über Eck/anders orientiert zum Einwendergrundstück. Gleichwohl wurde ein schalltechnischer Plan ergänzt, welcher die Einhaltung der Werte nach TA Lärm mit den benannten Schallquellen unter zu Grunde Legung der konkret geplanten oder plausibel anzunehmenden Emissionswerte zeigt. Die Planung bleibt rücksichtsvoll und städtebaulich vertretbar, zumal das Vorhaben selber an die TA Lärm gebunden ist.</p> <p>Auf die Ausführung oben zu den Schallemissionen durch Lüftungsöffnungen der Tiefgarage wird verwiesen.</p>
<p>g. Einhaltung der Öffnungszeiten nicht gesichert Mangels Regelung zur Einhaltung der Öffnungszeiten ist die Einhaltung des Emissionsszenarios nicht gesichert. Übergebührlige Benachteiligung des Einwenders wird befürchtet.</p>	<p>Die möglichen Öffnungszeiten sind durch die einzuhaltenden Schallschutzanforderungen nach TA Lärm ausreichend eingeschränkt. Die Baugenehmigung kann hierzu eine schalltechnische Auflage enthalten.</p>
<p>Die Annahme der Fahrbewegungen nach Ladenschluss von 20 Kunden PKW-Fahrbewegungen, davon 10 innerhalb der Tiefgarage, sowie von nur 5 Mitarbeiterfahrbewegungen (abends seinen mehr Mitarbeiter nötig, die in der Mehrheit mit dem PKW kämen) wird in Frage gestellt.</p>	<p>Die im Fachbeitrag nach Ladenschluss angenommenen Fahrbewegungen beruhen auf den konkreten Angaben des Vorhabenträgers und sind zudem nicht unplausibel.</p>
<p>h. Lärmarme Einkaufswagen Lärmarme Einkaufswagen sind nicht zwingend vorgegeben.</p>	<p>Lärmarme Einkaufswagen sind nur eine Möglichkeit der Lärminderung. Maßgeblich ist letztlich die Beachtung der Vorgaben der TA Lärm.</p>
<p>i. Fehlende Immissionsorte am Gutleuthofweg Am Gutleuthofweg 28 und 30a fehlen Immissionsorte.</p>	<p>Die Immissionsorte sind wie vorgenannt keine maßgeblichen, werden aber des Nachweises halber ergänzt.</p>
<p>4. Verkehr und Parksituation Die im Fachbeitrag Schall angesetzten Fahrbewegungen sind um ca. 670 Fahrbewegungen höher als im</p>	<p>Die verkehrsgutachterlichen Zahlen zur Abschätzung des zu erwartenden Verkehrs beruhen auf den anerkannten Ansätzen der FGSV. Im schalltechnischen Gutachten</p>

<p>Fachbeitrag Schall, mit Folgen für die Leistungsfähigkeit der Straße und die Beeinträchtigung durch Verkehrsbelastung.</p>	<p>sind hingegen die Ansätze nach Parkplatz-Lärmstudie im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung als obere Abschätzung gewählt.</p>
<p>Nicht nachvollziehbar ist die Bewertung des Fußgängerverkehrs in diesem Straßenabschnitt als untergeordnet. Das Überfahren des Gehwegs durch PKW zum Erreichen der Stellplätze kann für Fußgänger gefährliche Situationen erzeugen.</p>	<p>Da es sich beim Gehweg um einen auch von Kindern begangenen Weg handelt (Zugang zu Kindergarten und Skateanlage), soll im Zufahrtsbereich bis zur östlichen Zufahrt zur Kundenstellplatzanlage ein Hochbord beibehalten werden. Die Planung hat das Sicherheitsbedürfnis für Fußgänger berücksichtigt.</p>
<p>Das angekündigte Parkverbot nördlich des Marktes wird den Parkdruck weiter erhöhen. Mangels ausreichender Parkmöglichkeiten auf den Wohngrundstücken wird verstärkter Parksuchverkehr befürchtet.</p>	<p>Der Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück selber zu decken. Die Straße Am Grünen Hag bietet genügend öffentliche Parkmöglichkeiten, auch mit dem geplanten Markt. Verwaltungsseitig wird hier kein Handlungsbedarf gesehen.</p>
<p>5. Abriss- und Bauarbeiten Die Abriss- und Bauarbeiten zwecks Realisierung der Planung schaffen übergebührliche Beeinträchtigungen durch Verkehr, Staub- und Lärmemissionen.</p>	<p>Diese temporären Beeinträchtigungen stehen der Planung nicht entgegen, zumal die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) gilt.</p>
<p>6. Gefährdung der Fundamente und Kellerräume durch Wasser Durch die Errichtung des Planvorhabens ist zu befürchten, dass hierdurch Grundwasser, möglicherweise ergänzt durch den Hang hinabfließendes Bergwasser, vom REWE-Markt weg und hin zu der Liegenschaft des Einwenders gedrückt wird und insbesondere im Falle starker Niederschläge oder bei Hochwasser Schäden am Wohnhaus entstehen. Auffällig wasserhaltige Probebohrungen zeigen die besondere Gefährdung der ersten Häuserreihe. Abgesehen von der Zusage eines Beweissicherungsverfahrens durch den Vorhabenträger hat die Stadt diese Gefahr nicht ausreichend berücksichtigt. Es droht eine übergebührliche Beeinträchtigung. Die Pflicht des Bauherrn zur Errichtung der gutachterlich empfohlenen Drainagen ist nicht verbindlich geregelt.</p>	<p>Der Planungsbereich befindet sich außerhalb der Fläche mit 100-jährigen Hochwasserereignis und außerhalb des Grundwassers. Drainagemaßnahmen sind vorgesehen. Durch die geplante Baumaßnahme ist daher keine Verschlechterung der Grund-/Hangwassersituation für die Nachbargebäude zu erwarten. Eine Beweissicherung auf Kosten des Vorhabenträgers ist vom Vorhabenträger zugesagt und vertraglich geregelt, ebenso die Pflicht zu Drainagemaßnahmen.</p>
<p>II. Ergebnis Der Bebauungsplan verstößt (u.a. aus den vorgenannten Gründen) gegen das Abwägungsgebot und kann insoweit nicht wirksam erlassen werden. Die Restbestimmungen des Bebauungsplanes können für sich betrachtet keine sinnvolle</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Meinung des Einwenders wird nicht gefolgt.</p>

<p>städtebauliche Ordnung bewirken. Er wäre in seiner offengelegten Form insgesamt nichtig und bei einer Normenkontrolle für unwirksam zu erklären.</p>	
<p>Bürger 2 Schreiben vom 23.05.2016</p>	
<p>Von einer Rechtsanwaltskanzlei (die auch Bürger 1 vertritt) wird für die Einwendung (Mieterin des nah & gut) der Bebauungsplan angegriffen. Zusätzlich zur Stellungnahme wurde außerdem ein Gegengutachten vom Büro ecostra zu dem zur Planunge erstellten Einzelhandelsgutachten der GMA / Stellungnahme der GMA zu den Auswirkungen auf den Einzelhandel in Ziegelhausen vorgelegt.</p>	
<p>I. Vorhandene Einzelhandelsbetriebe</p> <p>Die Mieterin des nah & gut in Ziegelhausen betreibt den Markt als eingetragene Kauffrau. Der Markt ist ein Vollsortimenter und Nahversorger mit ca. 450 m² Verkaufsfläche zzgl. Nebenflächen sowie 16 Stellplätzen mit ca. 15.000 Artikels im Angebot. Die Mieterin betreibt das Geschäft seit 17 Jahren und beschäftigt hier ca. 16 Mitarbeiter.</p> <p>Der Markt - ein attraktives, gut laufendes, kürzlich erst in Teilen modernisiertes Lebensmittelgeschäft innerhalb des Versorgungsbereichs von Ziegelhausen mit bedeutender Magnetfunktion neben verschiedenen weiteren Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsnutzungen im Umfeld - erfüllt bedeutende Nahversorgungsfunktionen für den gesamten Stadtteil Ziegelhausen und für Schlierbach.</p> <p>Der zentrale Versorgungsbereich ist geprägt durch ein vielfältiges Angebot. Besorgungen des täglichen Bedarfes können Bewohner im nah & gut und ergänzenden spezialisierten Geschäften machen.</p> <p>Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches liegt nördlich des Flusses auf etwa gleicher Höhe wie das Plangebiet ein Aldi-Markt.</p>	<p>Bei dem nah & gut-Markt handelt sich dem gemäß um einen gut laufenden, kleinflächigen Supermarkt in Ziegelhausen, nördlich des Neckars mit Synergien zu Umfeldnutzungen, dessen Verkaufsfläche jedoch deutlich geringer ist als jene des geplanten Vorhabens. Aufgrund seiner Lage im Versorgungsbereich und seinen wenigen Stellplätzen ist es ein Markt mit einem Schwerpunkt auf der fußläufig erreichbaren Nahversorgung. Insofern ist er hinsichtlich Typik und Kundenstamm nur bedingt mit dem am Grünen Hag südlich des Neckars geplanten, großflächigen Vollsortimentmarkt vergleichbar, dessen fußläufiger Einzugsbereich (500 m Fußweg) Ziegelhausen kaum umfasst und bei dem vermehrt auch mit Autokundschaft zu rechnen ist.</p> <p>Der nah & gut Markt kann alleine auf Grund seiner geringen Verkaufsfläche und seiner Lage am südlichen Rand Ziegelhausens (die Längenausdehnung der Siedlung beträgt in Nord-Süd-Richtung ca. 4.400 m entlang der Hauptsammelstraße) eine bedeutende Nahversorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil nicht übernehmen. Gleichwohl ist der Stadt Heidelberg daran gelegen, den vorhandenen Nahversorgungsbereich in Ziegelhausen aus städtebaulichen Gründen und im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung in seinem Bestand nicht zu gefährden.</p> <p>Der Aldi-Markt genießt aufgrund seiner</p>

	Lage außerhalb des Versorgungsbereichs keinen besonderen Schutzstatus.
<p>Die Vielfalt des Zentralen Versorgungsbereiches wird durch das Vorhaben gefährdet. Einzelne Geschäfte stehen bereits jetzt im Nahbereich leer (z.B. ein Schreibwarengeschäft, ein ehemaliger Schlecker-Markt). Diese Einzelhandelsstandorte werden –z.B. durch Umwandlung in Wohnnutzung – entfallen.</p>	<p>Gemäß der erstellten Einzelhandelsuntersuchungen der anerkannten GMA ist im zentralen Bereich von Ziegelhausen von Umsatzumverteilungen von max. 7-8% zu Lasten der dortigen Anbieter auszugehen. Eine Gefährdung des Einzelhandels im Zentrum von Ziegelhausen ist nicht zu erwarten.</p> <p>Im Übrigen sind wenige leerstehende Ladengeschäfte kein Indiz für eine Gefährdungssituation, sondern stellen eine normale Fluktuationsreserve dar.</p>
<p>II. Standort des Planvorhabens In Schlierbach bestehen praktisch kein Einzelhandelsbesatz und eine Unterversorgung bei der Grund- und Nahversorgung. Der Planstandort liegt außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches oder zentralörtlichen Standortbereiches für Einzelhandelsgroßprojekte.</p> <p>Das Grundstück (bisherige Nutzung Autohaus) an einer schmalen Sackgasse mit Wendemöglichkeit grenzt an Wohnbebauung nahe einer Kindertagesstätte. Es liegt an Bahngleisen, südlich derer liegt auf ansteigendem Gelände weitere Wohnbebauung. Verkehrliche Erschließung über Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage an die Schlierbacher Landstraße.</p> <p>Fußläufig ist das Plangebiet nur für wenige Anwohner erreichbar, wegen der Zäsurwirkung der Bahngleise hauptsächlich für die Anwohner östlich des Plangebiets. Denn die Fußgängerbrücke ist alt und ohne Schiebehilfe für Kinderwagen, deren Treppe steil. Und die alternative Unterführung in ca. 350 m Entfernung (ca. 750 m Umweg) ist für Fußgänger schmal, gefährlich und aufgrund der Steigung nicht barrierefrei. ÖPNV-Anschluss besteht an der Haltestelle „Im Grund“ über die Buslinie 35 und die Buslinie 36 mit Anschluss an den Zentralen Nahversorgungsbereich in Ziegelhausen.</p>	<p>Es besteht der planerische Wille der Stadt, im Plangebiet einen Lebensmittelvollsortimentmarkt mit ca. 1.700 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. Dieser soll insbesondere einer Verbesserung der Nahversorgung (der fußläufig, mit dem Fahrrad und dem öffentlichen Nahverkehr erreichbaren und durch Verkürzung der Fahrwegelängen für Kfz) und Kaufkraftrückholen im vorliegenden unterversorgten Umfeld dienen.</p> <p>Die topografische Situation ist im Übrigen ähnlich jener Ziegelhausens. Gegebene Rahmenbedingungen sind aufeinanderstoßende bandförmige Siedlungsstrukturen entlang des Neckartals und dem quer dazu liegenden Seitental, in das Ziegelhausen ragt. Erhebliche Höhenunterschiede stellen massive Barrieren dar, Wege sind oft nicht vernetzt und enden in Sackgassen. Die Bebauung weist keine hohe Dichte auf, Alltagswege werden vorrangig mit dem Auto erledigt.</p> <p>Der kleinflächigen nah & gut-Markt im Ortskern von Ziegelhausen hat eine hohe Bedeutung insbesondere durch Laufkundschaft aus dem Nahbereich und für die dortigen Läden. Der geplante Markt kann das bisherige Angebot des nah & gut-Marktes und des Discounters Aldi sinnvoll um ein qualitätsvolles Lebensmittel-Vollsortiment ergänzen. Je nach persönlicher Vorliebe und Bedarf kann dann der jeweils passendste Markt genutzt werden. Mit den verschiedenen Betriebskonzepten kann der bestehenden Unterversorgung wirksam entgegengewirkt werden. Der Ortskern von Ziegelhausen ist durch die dortigen</p>

	<p>kleinteiligen Strukturen bereits 'belegt'. Der Planstandort soll insbesondere zur Verbesserung der Nahversorgung von Schlierbach, aber auch von Ziegelhausen, dienen. Er ist außerdem mangels besserer verfügbarer Flächen, seiner Lage mit angrenzendem Wohngebiet und dem nahen ÖPNV- und Radweg-Anschluss gewählt.</p> <p>Dabei ist berücksichtigt, dass die fußläufige Erreichbarkeit in Schlierbach und Ziegelhausen aufgrund der Tallagen erschwert ist und allein hierdurch (ergänzend zu allgemeinen Trends) eine Erreichbarkeit mit dem Auto wichtiger ist als beispielsweise in der Innenstadt. Der Standort liegt insofern am 'Hauptstrom' der Einkaufswege, denn er ist fast direkt über die B37 sehr gut erschlossen und sichtbar und hat gleichzeitig durch die Brücke über den Neckar und die Bahngleise sowie das angrenzende Wohngebiet fußläufige Bezüge zu bewohnten Gebieten. Insgesamt ist ihm damit eine gewisse (im gegebenen Umfeld größtmögliche) Fernwirkung zu attestieren, die für einen guten, städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort wichtig ist.</p>
<p>III. Bebauungsplan Die textliche Festsetzung des Planungsentwurfs zur Art der baulichen Nutzung wird frei – allerdings fehlerhaft-wiedergegeben.</p>	<p>Die nahversorgungsrelevanten Sortimente Haushaltswaren, Schreibwaren und Bürobedarf sowie Blumen sind von der Stellungnahme abweichend nicht auf 10% sondern auf im Maximum 15% der Verkaufsfläche begrenzt.</p>
<p>IV. GMA-Auswirkungsanalysen Auf die Auswirkungsanalyse und die Stellungnahme der GMA aus der Auslegung wird Bezug genommen. Allerdings seien von der GMA die mit Realisierung des Planvorhabens einhergehenden Umsatzumverteilungen falsch eingeschätzt und so Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Nahversorgungsstruktur in der Umgebung unterschätzt.</p> <p>Der Umsatzabzug im Zentralen Versorgungsbereich Ziegelhausen überschreite deutlich den relevanten Schwellenwert, ab dem gravierende städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.</p>	<p>Die anerkannte GMA legt in ihrer gutachterlichen Einschätzung auf Grundlage einer wissenschaftlich anerkannten Methodik fundiert und nachvollziehbar dar, dass die Ziele der Raumordnung mit der Planung beachtet werden. Dem hat beispielsweise auch die höhere Raumordnungsbehörde nicht widersprochen. Die Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Nahversorgungsstruktur in der Umgebung werden als städtebaulich vertretbar erachtet.</p> <p>Die Umsatzumverteilung gegenüber den Wettbewerbern im Einzugsgebiet (Ziegelhausen und Schlierbach) wird bei der GMA mit ca. 0,9 Mio € angenommen, davon ca. 0,3 Mio € gegenüber dem C-Zentrum. Das entspricht im zentralen Bereich von Ziegelhausen einer</p>

	<p>Umsatzumverteilungen von max. 7-8% zu Lasten der dortigen Anbieter.</p> <p>Die von nah & gut beauftragte Wirkungsanalyse der ecostra kommt zu anderen Ergebnissen. Die Umsatzumverteilung gegenüber dem Einzelhandel in Ziegelhausen wird gemäß ecostra mit ca. 1,3 bis 1,4 Mio € im Foodbereich angenommen davon 0,7 bis 0,8 Mio € gegenüber dem C-Zentrum, davon wiederum 0,5 bis 0,6 Mio € gegenüber dem nah & gut Markt. Daraus ergäbe sich eine Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem C-Zentrum Ziegelhausens in Höhe von 14,3 %, und eine Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem nah & gut Markt in Höhe von 18,2 %.</p> <p>Die Unterschiedlichkeit der Berechnungsergebnisse ist aus den grundsätzlich unterschiedlichen Annahmen der Gutachter bezüglich der entstehenden Wettbewerbssituation zu erklären. Die ecostra kalkuliert die Umsatzumverteilung gegenüber dem Einzelhandel in Ziegelhausen deutlich höher als die GMA. Außerdem erwartet ecostra eine Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem Ziegelhäuser C-Zentrum in Höhe von 50% an der Umsatzumverteilung gegenüber dem Einzelhandel in Ziegelhausen. Die GMA gewichtet die Umsatzumverteilung gegenüber dem Ziegelhäuser C-Zentrum mit einem Anteil von ca. 33% an der Umsatzumverteilung gegenüber dem Einzelhandel in Ziegelhausen.</p> <p>Ecostra geht von einem starken Wettbewerb zwischen dem kleinen Edeka-Markt und dem geplanten REWE-Markt aus, die GMA sieht verstärkt einen Wettbewerb zwischen dem Aldi-Markt und dem REWE-Markt bzw. sonstigen autoorientierten Einkaufsmärkten.</p> <p>Seitens der Stadt schließt man sich der Einschätzung der GMA an. Ein Wettbewerb ist eher zwischen den leistungsfähigen und gut anfahrbaren Märkten zu erwarten, als mit dem kleinen Markt, der weniger für Großeinkäufe, sondern eher für Zukäufe oder die fußläufig erreichbare Nahversorgung genutzt wird.</p> <p>Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung.</p>
Zudem sei die Einstufung des Standortes als integrierte Lage nicht nachvollziehbar	Die Siedlungsstruktur Schlierbachs wurde bereits erläutert. Ein gewachsenes

<p>und falsch. Die Zentralörtlichen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte seien nicht eingehalten.</p>	<p>Ortsteilzentrum ist nicht existent. Der Standort liegt nahe dem S-Bahnhof Ziegelhausen / Schlierbach und nahe der S-Bahnhaltestelle Orthopädie (etwa mittig dazwischen). Die Errichtung eines Einkaufsmarktes an einem Standort südlich des Bahngeländes ist auf Grund der Hanglage und der ungünstigen Erschließungssituation auszuschließen. Es bleibt eine zukünftige Aufgabe, die Qualität der Querungsstellen unter oder über die Bahnlinie nach den gegebenen Möglichkeiten zu verbessern. Es ist von einer integrierten Lage des Standorts auszugehen.</p>
<p>V. Nahversorgungskonzept Heidelberg Das Nahversorgungskonzept legt einen Zentralen Versorgungsbereich für den Ziegelhausener Ortskern fest.</p> <p>Die Bezirksbeiräte (Ziegelhausen) sahen die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes wegen der befürchteten negativen Folgewirkungen auf den dortigen Bestand (u.a. nah & gut-Markt) als kritisch an, von der Ansiedlung weiterer Lebensmittelbetriebe müsse abgesehen werden.</p> <p>Der Verfasser des zugrundeliegenden Nahversorgungsgutachtens mahnt den Erhalt der Funktion und Funktionsvielfalt des Zentralen Versorgungsbereiches (insbesondere des nah & gut-Marktes) an.</p> <p>Diesen Empfehlungen handelt die Stadt mit dem Planvorhaben zuwider.</p>	<p>Wie die plausible GMA „Stellungnahme zu den Einwendungen der Rechtsanwälte FPS zum Bebauungsplanentwurf Schlierbach „Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2““ darlegt, ist im „Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg“ des Büros Dr. Acocella die Ortsmitte Ziegelhausen zwar als „Zentraler Bereich“ beschrieben und kartiert, jedoch ist fraglich, ob dieser Bereich tatsächlich die erhöhten Anforderungen erfüllt, die das BauGB an zentrale Versorgungsbereiche stellt. Die Ortsmitte Ziegelhausen ist sehr kleinteilig und vorwiegend auf die Nahversorgung in der Ortsmitte ausgerichteten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz begrenzt. Eine tatsächliche Versorgungsbedeutung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus kann dabei bezweifelt werden. Die Bezeichnung „Zentraler Versorgungsbereich“ ist falsch zitiert, da im Nahversorgungskonzept ebenfalls nur von einem „zentralen Bereich“ gesprochen wird.</p> <p>Nichts desto trotz soll das Ziegelhäuser C-Zentrum und damit wohnortnahe Versorgung der Bewohner nicht gefährdet werden. Wie ausgeführt besteht für eine solche Befürchtung kein Anlass.</p> <p>Die raumordnerische Verträglichkeit ist insbesondere hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots von der GMA plausibel dargelegt, was von der höheren Raumordnungsbehörde bei der förmlichen Beteiligung auch nicht angezweifelt wurde.</p> <p>Im „Nahversorgungskonzept“ wird als eine der wichtigsten Maßnahmen für Schlierbach die „Suche nach geeigneten</p>

	<p>Flächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes mit Fokus auf die Schlierbacher Landstraße (B37)“ genannt. Dieser Zielvorstellung entspricht der geplante Markt.</p>
<p>VI. Auswirkungsanalyse mit fachgutachterlicher Überprüfung und Plausibilisierung Gemäß dem für die Einwenderin erstellten Gutachtens der ecostra ist die vorgesehene Realisierung eines REWE-Supermarktes am Vorhabensstandort wirtschaftsstrukturell, städtebaulich und raumordnerisch nicht verträglich und betreffe den Einzelhandel im Zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte von Ziegelhausen massiv. Gutachterlich wird eine Verringerung der Verkaufsfläche auf 900 m² zur Reduzierung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Ortsmitte von Ziegelhausen dringend empfohlen.</p>	<p>Die „Stellungnahme zur Ecostra-Untersuchung zur Ansiedlung von REWE in Heidelberg-Schlierbach“ (GMA, 24.06.2016) nimmt plausibel zum Gutachten der ecostra Stellung mit dem Ergebnis, dass die Planung auch für die Ortsmitte von Ziegelhausen verträglich ist. Dabei weicht die ecostra in vielen Punkten nicht wesentlich von den Ergebnissen der GMA ab. Größere Abweichungen gibt es insbesondere bei der Bewertung der potentiellen Beeinträchtigungen des nah & gut-Marktes im zentralen Bereich von Ziegelhausen; der Einordnung als integrierte Lage wird keine dem widersprechende Einordnung entgegengesetzt. Wirtschaftsstrukturelle, städtebauliche und raumordnerische Belange stehen der Planung nicht entgegen. Eine Reduzierung der Verkaufsfläche ist nicht erforderlich. Vielmehr ermöglicht diese die Ansiedlung eines Vollsortimentmarktes der erwünschten Größe (neben dem kleinen Supermarkt in der Ziegelhausener Ortsmitte und dem Discounter Aldi) am Standort und damit die angestrebte Verbesserung des Nahversorgungsangebots, und zwar rechnerisch allein aus dem Potential der Kaufkraftrückholung. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Größe der Verkaufsfläche kein alleiniges Kriterium zur Beurteilung des Wettbewerbsauftritts darstellt. Hingewiesen wird auf die unterschiedliche Flächenproduktivität der einzelnen Anbieter. Laut GMA liegt die Verkaufsflächenproduktivität beim geplanten REWE-Markt bei ca. 4.000 € / m² Verkaufsfläche (VK), die Flächenproduktivität beim Aldi-Markt bei ca. 9.000 € / m² VK. Aus den Angaben im ecostra Gutachten lässt sich für den nah & gut Markt eine Flächenproduktivität von ermitteln.</p>
<p>VII. Umweltrelevante Stellungnahmen Der Anregung aus der frühzeitigen Beteiligung des Polizeipräsidiums Mannheim zum weiteren Abrücken der westlichen Zufahrt von der B37 zur</p>	<p>Auf die Entscheidung zu der Anregung wird verwiesen.</p>

Vermeidung unvorhergesehener Rückstauauswirkungen auf die B37 wurde nicht gefolgt.	
<p>VIII. Verkehrsgutachten Der Fall der Rückstaubildung aufgrund der Parkplatzzufahrt und dem Zusammentreffen LKW in Richtung B37 und verstärkter Kundenverkehr in der Gegenrichtung ist nicht untersucht.</p>	<p>Gemäß Schleppkurven können PKW von der B37 und LKW zur B37 aneinander vorbeifahren (keine Konflikte der Ströme). Die anfahrenden PKW können den Parkplatz einsehen und entsprechend grundsätzlich die jeweils günstigste Zufahrt wählen (Verteilung der Zufahrenden). Die Zahl der Stellplätze auf dem Parkplatz ist insbesondere auf dem westlichen Teil nur gering, insofern wird ein größerer Rückstau vor der westlichen Zufahrt voraussichtlich nur sehr selten auftreten, zumal das vordere Fahrzeug an der westlichen Zufahrt dann in aller Regel einfach weiterfahren könnte. Zudem könnten im Normalfall PKW auch an den Zufahrt stehenden PKW vorbeifahren zur anderen Parkplatzzufahrt. Die Wahrscheinlichkeit, dass just im Moment des Rückstaus einer der wenigen täglichen LKW´s ein Vorbeifahren verhindert und ein einfaches Weiterfahren nicht möglich ist, ist extrem gering und vertretbar. Denn auch auf an der Ampel querende Fußgänger müsste ggf. auf der B37 gewartet werden, was verkehrstechnisch ein nicht unüblicher Fall wäre. Auf die folgenden Anmerkungen zu II. b Belange des Personenverkehrs, Vermeidung und Verringerung von Verkehr wird ergänzend verwiesen.</p>
<p>IX. Frühzeitige Bürgerbeteiligung Bei der frühzeitigen Bürgerinformationsveranstaltung wurde als Grund für die Marktgröße durch den Investor nur ihre Notwendigkeit für den dauerhaften und nachhaltigen Betrieb genannt. Auch dann würden 60 % der Bürger durch den Markt nicht erreicht. Der geplante Markt werde nach den Ausführungen des Vertreters von Modus Consult verstärkt mit dem PKW besucht.</p>	<p>Städtebauliche Begründung für den Markt ist die Verbesserung der Nahversorgung. Die Aussagen sind an anderer Stelle bei den Entscheidungen bewertet. Nahversorgung bedeutet in den wenig dicht besiedelten Bereichen von Schlierbach und Ziegelhausen Verkürzung von Pkw-Wegen, Lokalisierung von Einzelhandelsangeboten an Hauptverkehrsachsen und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs.</p>
<p>B. Rechtliche Stellungnahme Der Bebauungsplan ist durch Verstoß gegen Ziele der Raumordnung (Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsgebot) und Abwägungsfehler nichtig.</p>	<p>Die Meinung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt. Auf die folgenden Ausführungen wird verwiesen.</p>
<p>Er verkennt das Recht der Mieterin des nah & gut an ihrem eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb (Schutz des Eigentums nach Grundgesetz). Er</p>	<p>Die aufgezählten Belange sind bei der Planung angemessen und gerecht bei der Abwägung berücksichtigt.</p>

<p>schränkt ihre unternehmerische Handlungsfreiheit unverhältnismäßig ein. Längerfristig droht durch diese Existenzgefährdung die Schließung des Betriebes und damit der Verlust der Grundlage ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit, sowie die Entlassung der Arbeitnehmer. Öffentliche Belange wie Erhaltung Zentraler Versorgungsbereiche, Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, Erhaltung von Arbeitsplätzen und die Belange des Verkehrs lässt die Stadt bei der Planung außer Acht und/oder gewichtet sie fehl. Bestimmte Festsetzungen seien zudem wegen mangelnder Bestimmtheit unwirksam.</p>	<p>Gemäß der Ergebnisse der GMA ist nicht von der Gefährdung oder zu starken Beeinträchtigung des nah & gut-Marktes oder gar einer Verletzung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbots auszugehen. Die Planung entspricht den Planungszielen und ist städtebaulich vertretbar.</p> <p>Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Verbesserung der Nahversorgung durch den geplanten Markt. Ergänzend wird auf die folgenden Ausführungen verwiesen.</p>
<p>I. Nichtigkeit wegen Verstoßes gegen Ziele der Raumordnung 1. Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot Der Zentrale Versorgungsbereich von Ziegelhausen ist z.T. weniger als 1 km vom Plangebiet entfernter Nahversorgungsstandort für große Teile des Stadtteils Ziegelhausen sowie auch für die Einwohner von Schlierbach. Er reicht auf der nördlichen Neckarseite von der Kleingemünder Straße/Ecke Brahmstraße bis zur Peterstaler Straße und nördlich bis zur Hirtenauer Straße. In ihm befinden sich neben dem nah & gut einige Lebensmittelfach-geschäfte sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks, ein kleiner Drogeriemarkt, zwei Apotheken und einige wenige weitere Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Haupt- oder Randsortiment.</p> <p>Nachdem die Kunden mit dem PKW ihren Einkauf in dem neuen REWE-Markt in Schlierbach erledigen, ist nicht davon auszugehen, dass sie noch in die Ziegelhausener Ortsmitte fahren, um dort weitere Einkäufe zu erledigen.</p> <p>Die Verwirklichung des geplanten REWE-Marktes würde für den Zentralen Versorgungsbereich Ziegelhausen mit einer Umsatzumverteilung in Höhe von 0,7 bis 0,8 Mio. Euro und einer Reduzierung der Kundenfrequenz einhergehen, was einer Umsatzumverteilungsquote in Höhe von 14,3 %</p>	<p>Ein weiterer Schutz des Einzelhandels im zentralen Bereich von Ziegelhausen ist städtebaulich nicht erforderlich, zumal Deutschland eine Marktwirtschaft ist mit Konkurrenz als integralem Bestandteil.</p> <p>Leerstandszunahmen im zentralen Bereich können z.B. ein Indiz auf zu kleine oder überalterte Ladenflächen sein, die leerstehenden Ladenlokale nicht in jedem Fall mehr für den modernen Einzelhandel verwendbar sein. Sofern die örtlichen Einzelhändler die Kunden nicht mit besonderen Produkten, Service-, Preisgestaltungs- und Werbemaßnahmen oder persönlichen Beziehungen an sich binden können, können die Kunden jedoch nicht „gezwungen“ werden, in der Ziegelhäuser Ortsmitte einzukaufen. Selbst ein Verbot des geplanten Marktes wäre hiergegen keine geeignete Maßnahme, denn sie würde nicht verhindern, dass Verbraucher, die ein großflächiges Lebensmittel- und Getränkeangebot „unter einem Dach“ suchen, auf andere externe Marktstandorte ausweichen.</p> <p>Eine Herleitung der angesetzten 18% Umsatzeinbußen erfolgt im ecostra-Gutachten nicht. Unter zu Grunde Legung dieses nicht nachvollziehbaren und unplausibel hohen Wertes würde es sich gemäß den Ansätzen der ecostra hinsichtlich der Flächenumsätze aber um einen solch außergewöhnlich leistungsstarken, erst kürzlich teilweise modernisierten Betrieb handeln, dass selbst mit den angesetzten 18%</p>

<p>gegenüber dem bestehenden Einzelhandel entspricht und damit deutlich über der 10 %-Schwelle liegt. Der Zentrale Versorgungsbereich würde wesentlich beeinträchtigt. Aufgrund der bestehenden Leerstände (die seit Januar 2015 zunahmen) kann auch bei Unterschreitung dieser Schwelle eine wesentliche Beeinträchtigung des Zentralen Versorgungsbereichs gegeben sein.</p> <p>Am stärksten würde dabei der nah & gut betroffen sein, der 18 % seines Umsatzes an den REWE-Markt verlieren würde. Auch die übrigen Betriebe des Lebensmittelhandwerkes im Zentralen Versorgungsbereich würden eine Umsatzumverteilungsquote in Höhe von 7,5% erleiden.</p> <p>Die kleindimensionierten Lebensmittelanbieter würden durch den geplanten Vollsortimenter mit Backshop in der Vorkassenzzone einem höheren Konkurrenzdruck ausgesetzt werden (ecostra Gutachten, S. 36, 52).</p> <p>Dies wäre eine unzulässige Beeinträchtigung des zentraler Versorgungsbereichs in Ziegelhausen, insbesondere des nah & gut mit bedeutender Nahversorgungsfunktion und als frequenzbringender Magnetbetrieb, welcher aufgrund Umsatzeinbußen in Höhe von 18% in seiner Wettbewerbsfähigkeit deutlich einschränkt und in seiner Existenz bedroht würde. Der nah & gut-Markt wurde aufgrund seiner ca. 450m² kleinen Verkaufsfläche 2012 als latent in seinem Fortbestand gefährdet angesehen (Einzelhandelskonzept, S. 111 u. 114). "Erweiterungsabsichten dieses Betriebs innerhalb des zentralen Bereichs oder an einem Standort in dessen unmittelbarer Nähe und mit Möglichkeit einer städtebaulich funktionalen Anbindung sollten ggf. ermöglicht werden", so das Nahversorgungsgutachten auf S. 75.</p> <p>Sonstiger Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich weist aufgrund seiner Kleinteiligkeit und eines zum Teil wenig zeitgemäßen Marktauftrittes aber ohnehin eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit auf. Kommt es zur Schließung</p>	<p>Umsatzeinbußen nicht von einer Existenzbedrohung des Betriebs auszugehen wäre. Da rechnerisch nach GMA das Potential der Kaufkraftrückholung die Umsätze des geplanten Marktes überschreitet, bestünde für den nah & gut rechnerisch Umsatzpotential für eine evtl. Erweiterung.</p> <p>Der 18%-Wert (Umsatzumverteilung gegenüber dem nah & gut Markt) wird als unplausibel erachtet, insbesondere aufgrund des enormen Potentials der Kaufkraftrückholung, der Unterschiede von Konzept und Zielgruppe der Märkte, der Zäsurwirkung des Neckars, der Topografie, der Einbindung des nah & gut in ein Versorgungsumfeld und der geringen Überschneidung der im 500m-Abstand fußläufig erreichbaren Bereiche.</p> <p>Der Wert von 14,3% (Umsatzumverteilung gegenüber dem Versorgungsbereich Ziegelhausen) setzt sich aus nicht plausiblen Umsatzverlusten von 18% des (den Angaben der ecostra entsprechend besonders umsatzstarken) nah & gut-Marktes und Umsatzverlusten sonstiger Geschäfte sonstiger Geschäfte von deutlich unter 10% zusammen.</p> <p>Die Nahversorgungswirkung des nah&gut in Ziegelhausen umfasst nicht den gesamten Stadtteil Ziegelhausen sondern nur einen kleinen Teilbereich in einem ca. 500m Radius, bedingt durch u.a. eine geringe Verkaufsfläche mit eingeschränktem Angebot sowie bestehende topografische, siedlungsstrukturelle und verkehrliche Bedingungen in Ziegelhausen.</p> <p>So erfüllt der nah&gut-Markt als zweitgrößter Lebensmittelanbieter in Ziegelhausen durchaus wichtige Funktionen für die Grundversorgung, jedoch dürfte die räumliche Ausstrahlung des Marktes aufgrund seines eingeschränkten Angebots und nicht optimaler Parkierungssituation eher Wohngebiete von Ziegelhausen in einem etwa 500 m Radius ansprechen. Nach Beobachtung der GMA besteht eine Arbeitsteilung zwischen den Nahversorgern in der Ziegelhäuser Ortsmitte sowie großflächigen Lebensmittelmärkten, wodurch in der Ziegelhäuser Ortsmitte auch wegen der ungünstigen</p>
---	---

<p>des nah & gut , sind insgesamt daher weitere Betriebsaufgaben im Zentralen Versorgungsbereich als Folgewirkungen nicht auszuschließen (ecostra-Gutachten, S. 52).</p> <p>Bei seinem Entfallen würde sich auch die bestehende Leerstandssituation weiter verschlimmern.</p> <p>Die gutachterliche Aussage, dass durch das Projekt bisher aus Schlierbach und Ziegelhausen in andere Orte abfließende Kaufkraft zurückgeholt werden könne (Auswirkungsanalyse Schlierbach, S. 31) wurde durch die Einschätzung des Investors, dass selbst nach Errichtung des Marktes 60 % der Bürger nicht erreicht würden, da sie an andere Orte zum Einkaufen fahren (Ergebnisprotokoll der Bürgerinformationsveranstaltung am 28.01.2015, S. 3), entkräftet.</p>	<p>topografischen Verhältnisse nicht der gesamte Bedarf der Bevölkerung Ziegelhausens und Schlierbachs gedeckt werden kann. Daher strebt die Bevölkerung für den umfangreichen Versorgungseinkauf eher zu anderen Standorten von großflächigen Supermärkten oder zum Aldi-Markt. Dies trifft erst recht auf die Schlierbacher Bevölkerung zu, die wegen der Entfernung und topografischer Hindernisse zum Lebensmitteleinkauf ohnehin auf das Auto und eine gute Verkehrsanbindung und Parkplatzsituation bzw. auf den ÖPNV angewiesen ist.</p> <p>Der nah&gut-Markt als klassischer Nahversorger ist v.a. auf die Bevölkerung im fußläufigen Umfeld ausgerichtet und dürfte einen relativ geringen Anteil von auswärtigen Kunden aufweisen. Dementsprechend würden die Kaufkraftumlenkungen, die der Markteintritt von REWE in Schlierbach auslöst nicht so sehr nah&gut und die ansässigen Betriebe des Lebensmittelhandwerks in der Ziegelhäuser Ortsmitte betreffen sondern vielmehr großflächige Lebensmittelmärkte, die mit dem geplanten REWE-Markt vergleichbare Angebotskonzepte aufweisen.</p> <p>Zwar ist der Erhalt eines Lebensmittelmarktes in der Ortsmitte Ziegelhausen wichtig für die Nahversorgung und auch für die Frequenzwirkung der Ortsmitte, jedoch nicht der Erhalt des spezifischen Betriebs der Mandantin.</p> <p>Die Meinung des Investors zum Anteil der Kaufkraftrückholung ist zwar dokumentiert, jedoch nicht mit einer fachgutachterlichen Analyse gleichzusetzen.</p>
<p>2. Verstoß gegen das Integrationsgebot</p> <p>Die Festsetzung des Bebauungsplans zur Ansiedlung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.700 m² verstößt gegen das Integrationsgebot. Gemäß dem Einheitlichen Regionalplan (ERP) 2013 sind Standorte dann städtebaulich integriert, wenn sie in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes in dessen unmittelbaren Anschluss liegen. Neben</p>	<p>Es wird weiterhin von keinem Verstoß gegen das Integrationsgebot ausgegangen. Die höheren Raumordnungsbehörde geht in ihrer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung und im Einvernehmen mit dem Regionalverband (bei Beachtung festsetzungstechnischer, im Bebauungsplanentwurf berücksichtigter Anmerkungen, die insbesondere das Integrationsgebot nicht betreffen) ebenfalls von einer raumordnerischen Zulässigkeit aus. Sie hat dem entsprechend bei der förmlichen Beteiligung explizit keine</p>

<p>einer Anbindung an den ÖPNV zeichnen sich integrierte Standorte auch durch einen Anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus (ERP 2013, Begründung zu Plansatz Z 1.7.2.5).</p> <p>Besonders der fußläufige Einzugsbereich stellt bei der Beurteilung eines Standortes als städtebaulich integriert einen bedeutenden Faktor dar. Es wird dabei in der Rechtsprechung auf einen fußläufig erreichbaren Umkreis von ca. 700 m abgestellt (z.B. BverwG, Urt. v. 17.12.2009 - 4 C 2/08; VGH Hessen, Urt. v. 15.09.2015 - 4 C 2000/12.N). Der fußläufige Einzugsbereich des Planvorhabens wird durch die Zäsurfunktion der Bahnschienen, die in die Jahre gekommene, nicht barrierefrei, steile Fußgängerüberführung und 350m westlich des Areals liegende, schmale, nicht barrierefreie Unterführung eingeschränkt (u.a. durch Verlängerung der Wege) und begrenzt sich im Wesentlichen auf die Bewohner nördlich der Schienen [d.h. östlich des Marktes]. Die Einschätzung des Standorts als städtebaulich integriert ist nicht plausibel. Dies wird auch durch die Angabe von Dr. Gericke vom Büro Modus Consult bestätigt, wonach aufgrund der Topographie und der Bahnlinie zu erwarten ist, dass der geplante Markt verstärkt mit dem PKW besucht wird (Ergebnisprotokoll zur Bürgerinformationsveranstaltung am 28.01.2015, S. 6).</p> <p>Im Hinblick auf den raumordnerischen Grundsatz der verbrauchernahen Versorgung (G 1. 7.1.1 ERP 2013) hätte die Stadt Heidelberg die fußläufige Erreichbarkeit des Planareals umfassend untersuchen und sachgerecht würdigen müssen. Hiernach sollen u.a. die Belange von nicht motorisierten und in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen, Familien mit Kindern und älteren und betagten Menschen und Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden. Diesem Grundsatz wurde nicht ausreichend Rechnung getragen.</p>	<p>Anregungen vorgebracht.</p> <p>Die zitierten Kriterien, welche eine integrierte Lage gemäß der Begründung zum Regionalplan kennzeichnen (insbesondere der Anteilige fußläufige Einzugsbereich), liegen im gegebenen Fall vor, wie auch die GMA in ihrer Stellungnahme vom 29.06.2016 klarstellt.</p> <p>In Baden-Württemberg ist das Recht anderer Bundesländer nicht maßgeblich. Weder der Landesentwicklungsplan noch der Regionalplan fordern einen 700 m Radius. In Baden-Württemberg sind 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich ein durchaus üblicher Wert. Dieser wird beispielsweise vom Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim grundsätzlich angewandt.</p> <p>Die Abstände sind zudem nicht pauschal zu Grunde zu legen sondern unter Berücksichtigung der örtlichen Situation. Selbst bei einem 700 m-Radius gäbe es nur eine vergleichsweise geringe Überschneidung der im Einzugsbereich lebenden potentiellen Kundschaft, welche z.B. vermehrt jedoch auch in Richtung ALDI orientiert oder generell Autokunden sein dürften bzw. bereits heute nicht im nah & gut einkaufen. Besonders zu berücksichtigen ist, dass durch die Zäsurwirkung des Neckars und Anordnung der Brücke die tatsächlichen Wegelängen deutlich verlängert werden und sich dadurch die Überlagerung der fußläufigen Einzugsbereiche deutlich reduziert.</p> <p>Aufgrund der topografischen Begrenzung des Neckars und der Berge im Süden von Schlierbach sind Siedlungsmöglichkeiten im Stadtteil stark begrenzt. Es ergibt sich eine West-Ost-Ausdehnung des Stadtteils. Da große Teile Schlierbachs am Hang liegen erscheint es fraglich, ob überhaupt ein großer Teil der Bevölkerung bereit wäre, Lebensmittel- und Getränkeinkäufe hangaufwärts zu Fuß nach Hause zu tragen. Da auch die Verfügbarkeit von Baugrundstücken in Schlierbach (und auch in Ziegelhausen) begrenzt ist, sind Alternativstandorte für den REWE-Markt nicht aufzeigbar.</p> <p>Die Tendenz beim Einkauf von Nahrungs- und Genussmitteln ist beim deutschen Verbraucher zudem in wenig dicht</p>
---	--

	<p>besiedelten Gebieten immer stärker durch Bequemlichkeit und Autokundenorientierung festzustellen.</p> <p>Die Belange von nicht motorisierten und in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen, Familien mit Kindern und älteren und betagten Menschen und Menschen mit Behinderungen sind bei der Planung ausreichend berücksichtigt worden.</p> <p>Auf die vorgehenden Ausführungen zur Standortwahl wird verwiesen.</p>
<p>3. Nichteinhaltung der Zentralörtlichen Standortbereiche für Einzelhandels-großprojekte</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb der für Einzelhandelsgroßprojekte im Allgemeinen vorgeschriebenen zentralörtlichen Standortbereiche des Regionalplans. Die Festsetzungen sind nichtig, da die folgenden Voraussetzungen a – d für eine zulässige Ausnahme nicht beachtet werden:</p>	<p>Die Voraussetzungen liegen wie im Folgenden beschrieben vor.</p> <p>Die höheren Raumordnungsbehörde geht in ihrer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung und im Einvernehmen mit dem Regionalverband (bei Beachtung festsetzungstechnischer, im Bebauungsplanentwurf berücksichtigter Anmerkungen) von einer raumordnerischen Zulässigkeit aus. Sie hat dem entsprechend bei der förmlichen Beteiligung explizit keine Anregungen vorgebracht.</p>
<p>a. Nahversorgung</p> <p>Dieses Einzelhandelsgroßprojekt dient nicht ausschließlich der Nahversorgung. Für Schlierbach wäre eine erheblich kleinere Verkaufsfläche ausreichend. Zu großen Teilen wird der neue Supermarkt daher der Versorgung der angrenzenden Stadtteile von Heidelberg infolge der guten Anbindung an die Bundesstraße dienen.</p>	<p>Das Vorhaben dient der Nahversorgung, und zwar nicht nur im Sinne der fußläufigen Kunden oder Schlierbach alleine. Es führt durch die zentrale Lage an der B 37 im Überlagerungspunkt zweier Täler mit jeweils bandartigen Siedlungsstrukturen zu einer Reduzierung der Fahrwege im Sinne einer Stadt der kurzen Wege. Kaufkraft wird insbesondere aus weiter entfernten Standorten wieder näher vor Ort gebunden. Auf die vorgehenden Ausführungen zur Standortwahl wird verwiesen.</p>
<p>b. Integrierter Standort</p> <p>Kein integrierter Standort (s. B.I.2)</p>	<p>Wie vorgehend beschrieben ist der Standort städtebaulich integriert.</p>
<p>c. Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche</p> <p>Es droht die nachhaltige Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs in Ziegelhausen (vgl. B.I.1.)</p> <p>Das Nahversorgungskonzept hebt im Zusammenhang mit zentralen Versorgungsbereichen insbesondere die funktionale Vielfalt und die charakteristische Lebendigkeit dieser Bereiche hervor (Nahversorgungskonzept, S. 31). Diese werden durch das Planvorhaben aber gerade gefährdet.</p>	<p>Diese Belange wurden bereits zuvor abgehandelt. Das Kongruenzgebot und das Beeinträchtungsverbot sind beachtet, so das ein ausreichender Schutz der Versorgungsbereiche und ihrer Vielfalt zu erwarten ist.</p>

<p>d. Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung</p> <p>Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und dadurch verursachte Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, beeinträchtigt ist. Unter Nahversorgung wird die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des kurzfristigen und insbesondere des täglichen Bedarfs (insb. Lebensmittel) verstanden (Definitionen zur Einzelhandelsanalyse der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., S. 200 m.w.N.). In diesem Sinne besteht ein enger Zusammenhang mit dem Zentralörtlichen Versorgungsbereich. Die Planung kann die Nahversorgungsstrukturen in Ziegelhausen gefährden, sich die Nahversorgungssituation der Ziegelhausener Bürger verschlechtern. Die Geschäfte im Zentralen Bereich Ziegelhausens sind im Sinne einer Bestandssicherung zu schützen (Nahversorgungskonzept, S. 64, vgl. auch Nahversorgungsgutachten, S. 75). Mit dem Planvorhaben drohen dem nah & gut als Magnetbetrieb und Frequenzbringer für den gesamten Nahversorgungsbereich aber empfindliche Umsatzeinbußen, die in der Höhe von 14,3 % auch den übrigen Einzelhandel treffen werden.</p> <p>Sollten Geschäftsaufgaben folgen, können nicht motorisierte Anwohner aufgrund der zu hohen Entfernung auch nicht auf den weiter im Osten liegenden Aldi-Markt ausweichen. Gleiches gilt für den geplanten REWE-Markt. Auf die fußläufige Erreichbarkeit wird aber gerade bei der verbrauchernahe Versorgung verstärkt abgestellt.</p> <p>Im Ergebnis wird sich das Planvorhaben somit auf die verbrauchernahe Versorgung in Ziegelhausen negativ auswirken.</p>	<p>Die Umsatzeinbußen von 14,3% sind im ecostra Gutachten für den gesamten Versorgungsbereich (C-Zentrum) Ziegelhausens prognostiziert. Die Umsatzeinbußen werden von ecostra für die einzelnen Geschäfte im C-Zentrum unterschiedlich verteilt (höhere Umsatzeinbußen beim nah & gut Markt werden deutlich geringere Umsatzeinbußen bei den übrigen Ladengeschäften gegenübergestellt).</p> <p>Die Ergebnisse des ecostra Gutachtens werden als nicht zutreffend bewertet. Es wird ein deutlich höherer Wettbewerb gegenüber den autoorientierten Anbietern erwartet (Aldi, REWE in den anderen Stadtteilen und in Neckargemünd) als gegenüber dem kleinteiligen Angebot in der historischen Ortsmitte Ziegelhausens. Dieser Belang wurde im Übrigen bereits zuvor abgehandelt. Das Beeinträchtigungsverbot ist auch hinsichtlich des Schutzes der verbrauchernahe Versorgung beachtet. Insgesamt wird die verbrauchernahe Versorgung durch den Markt deutlich verbessert.</p>
---	---

<p>II. Nichtigkeit wegen Verstoßes gegen das Abwägungsgebot Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind abwägungsfehlerhaft.</p>	<p>Da das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB ist berücksichtigt.</p>
<p>1. Außerachtlassung abwägungs-beachtlicher privater Belange der Einwendering. Die drohende Betriebs-schließung nähme die Grundlage ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit und wäre ein massiver ungerechtfertigter Eingriff. Sie verlöre ihre Einkommensquelle und Altersvorsorge. Der nah & gut wird mit 18% Umsatzeinbußen von den stärksten Wettbewerbsverflechtungen mit dem Planobjekt betroffen sein bis hin zur Geschäftsaufgabe, auch da seine Zufahrt und Stellplatzsituation nicht optimal und die Flächendimensionierung des Vorhabens unverhältnismäßig groß ist.</p> <p>Das Eigentumsrecht der Einwendering, die als eingetragene Kauffrau den Markt seit 17 Jahren betreibt, an ihrem eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb wird verkannt und ihre unternehmerische Handlungsfreiheit unverhältnismäßig eingeschränkt.</p>	<p>Wie vorher ausgeführt, ist eine Betriebs-schließung aufgrund des Vorhabens nicht zu erwarten und die Marktansiedlung im Sinne der Planungsziele in der geplanten Größe erforderlich, verhältnismäßig und rechnerisch allein durch Kaufkraftrück-holung möglich. Die Stärke des (nicht primär autoorientierten) Standortes beruht auf seiner guten fußläufigen Erreichbarkeit. Die nicht optimale Stellplatzsituation des nah & gut-Marktes ist dem Vorhaben nicht anzulasten. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung.</p>
<p>2. Außerachtlassung abwägungs-beachtlicher öffentlicher Belange a. Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche Dem Zentralen Versorgungsbereich Ziegelhausen drohen aufgrund der Planung eine nachhaltige Schädigung durch die zu erwartenden Kaufkraft-umlenkungen (Umsatzverluste i.H.v. 14,3 %) und Geschäftsaufgaben.</p>	<p>Der Wert von 14,3% setzt sich aus nicht plausiblen Umsatzverlusten von 18% des (den Angaben der ecostra entsprechend besonders umsatzstarken) nah & gut-Marktes und Umsatzverlusten sonstiger Geschäfte von deutlich unter 10% zusammen. Der Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist berücksichtigt. Auf die vorigen Ausführungen wird verwiesen.</p>
<p>b. Belange der Wirtschaft, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sind unzureichend ermittelt und fehlgewichtet, insbesondere die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden privaten Versorgungseinrichtungen. Die verbrauchernahe Versorgung durch Ansiedlung der Betriebe des Einzelhandels an städtebaulich integrierten Standorten ist ein wesentliches Anliegen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Der Markt verbessert nur eingeschränkt</p>	<p>Die Planung berücksichtigt die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und dient der nachhaltigen Verbesserung der Nahversorgung, insbesondere der Bevölkerung im Einzugsbereich, und der Reduktion der Fahrwegelängen. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung. Auf die vorigen Ausführungen wird verwiesen.</p>

<p>die verbrauchernahe Versorgung der Schlierbacher Bevölkerung, der Markt ist eher Durchfahrtmarkt für Pendler. Er hat Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung Ziegelhausens in vorgenannten Punkten.</p> <p>c. Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen</p> <p>Durch höher als erwartete Kaufkraftumleitungen und die Gefahr von Geschäftsaufgaben sind Arbeitsplätze in Gefahr (allein bei nah & gut-Markt 16 Stück mit dem Risiko von folgenden Betriebsschließungen.</p>	
<p>d. Belange des Personenverkehrs, Vermeidung und Verringerung von Verkehr</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und steht der Planung nicht entgegen.</p>
<p>Bereits beschriebene Aspekte werden wiederholt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf die vorigen Ausführungen wird verwiesen.</p>
<p>Wenn ein Kunde auf einen der parallel zu den Bahnschienen liegenden Stellplätze fahren möchte, ist beim seitwärts Einparken relativ am Beginn des Parkplatzes die Weiterfahrt auf den Restparkplatz für nachfolgende Kunden blockiert. Insofern sie nicht die weiter östlich liegende Einfahrt nutzen, kann sich ein Rückstau mit Auswirkungen bis auf die B37 bilden. Das Polizeipräsidium empfahl eine Verschiebung der Zufahrt nach Osten.</p> <p>Wenn aufgrund eines LKW's auf der anderen Fahrspur an einem Rückstau vor der westlichen Parkplatzzufahrt nicht vorbeigefahren werden kann, kann es trotz der Fahrbahnverbreiterung durch Rückstau vor der westlichen Parkplatzzufahrt zu erheblichen Gefahren kommen.</p>	<p>Ein Einparkvorgang dauert nicht all zu lange. Da der Parkplatz einsehbar ist, kann im beschriebenen Fall das jeweils erste Fahrzeug an der westlichen Zufahrt im Normalfall einfach weiterfahren, was der Rückstaubildung entgegenwirkt. Auf die vorigen Ausführungen wird verwiesen. An der Lage der Zufahrt wird festgehalten.</p>
<p>III. Unwirksamkeit wegen Unbestimmtheit der Festsetzung</p> <p>Die Festsetzung unter Ziff. 1.2 zur Art der Baulichen Nutzung, die zusätzlich zu den beschriebenen Sortimenten auch eine gastronomische Versorgung einschließlich Außenbewirtschaftung im Zusammenhang mit einem Backshop erlaubt, ist unbestimmt und deswegen unwirksam. Es bleibt unklar, was genau unter "gastronomische Versorgung" und "Außenbewirtschaftung" im Zusammenhang mit einem Backshop zu</p>	<p>Es geht 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</p>

<p>verstehen ist und in welchem Umfang diese zugelassen werden sollen. Es ist nicht geregelt, welche Produkte das gastronomische Angebot des Backshops umfassen darf. Wegen Verstoßes gegen das Bestimmtheitsgebot ist die Festsetzung unwirksam.</p>	<p>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. Ergänzend gilt im Genehmigungsverfahren das Gebot der Rücksichtnahme.</p>
<p>IV. Ergebnis Bebauungsplan verstößt gegen</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Ziele der Raumordnung (Beeinträchtungsverbot, Integrationsgebot, Ziel der Einhaltung der Zentralörtlichen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte), - die Einschätzungen der Bezirksbeiräte im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes für Heidelberg und die gutachterliche Einschätzung im Rahmen des Nahversorgungsgutachtens (Erhalt des Zentralen Versorgungsbereiches in Ziegelhausen, des nah & gut Marktes, keine Ansiedlung weiterer Lebensmittelbetriebe), - das Abwägungsgebot bezogen auf bereits dargelegte öffentliche und private Belange, - bei der Festsetzung Ziff. 1.2 wie ausgeführt gg. das Bestimmtheitsgebot. <p>Er ist nichtig und wäre im Rahmen einer Normenkontrolle insgesamt für unwirksam zu erklären.</p>	<p>Auf die benannten Aspekte wurde bereits vorgehend eingegangen. Die Planung ist im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung, die insbesondere der Verbesserung der Nahversorgung dient. An der Planung wird festgehalten.</p>