

**Bauleitplanung
Stadt Heidelberg**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

Bahnstadt

„Einrichtungshaus“

NR. 61.32.15.10.00

Begründung

nach § 9 (8) BauGB

mit Umweltbericht

Stand: Fassung vom 28.04.2017

(Entwurf zur Offenlage)

Inhaltsverzeichnis

A	Bebauungsplan	5
1.0	Erfordernis der Planaufstellung	5
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	5
1.3	Geltendes Planungsrecht	5
1.4	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	5
2.0	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg	6
2.2	Regionalplan	7
2.3	Flächennutzungsplan	8
3.0	Einordnung in bestehende informelle städtische Planungen	9
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	9
3.2	Modell räumlicher Ordnung MRO	9
3.3	Rahmenplan „Bahnstadt“	9
3.4	Zentrenkonzept für die Universitätsstadt Heidelberg (GMA 2006)	10
4.0	Bestehende Fachplanungen und Gutachten	10
4.1	Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	10
4.2	Städtebauliche Wirkungsanalyse	10
4.3	Schallschutzgutachten	11
4.4	Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsuntersuchung	12
4.5	Verkehrsgutachten	12
4.6	Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg	13
4.7	Energiekonzeption Bahnstadt	13
4.8	Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept	13
5.0	Städtebauliche Planungskonzeption	14
5.1	Verkehr	14
5.2	Nutzung und Struktur	15
5.3	Grün	17
6.0	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange	17
6.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	17
6.2	Gestaltung des Ortsbildes	19
6.3	Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	19
6.4	Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	19
6.5	Belange der Ver- und Entsorgung	19
6.6	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	20

7.0 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplanes	20
7.1 Festsetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)	20
7.1.1 Art der baulichen Nutzung: Einrichtungshaus	21
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung	21
7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	22
7.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze.....	22
7.1.5 Verkehrsflächen.....	22
7.1.6 Fläche für Versorgungsanlagen	23
7.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	23
7.1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 und 6 BauGB i.V.m. § 74 LBO Baden-Württemberg und GemO (Örtliche Bauvorschriften).....	24
7.2.1 Gestaltung baulicher Anlagen	24
7.2.2 Werbeanlagen	24
7.3 Hinweise	25
7.3.1 Ver- und Entsorgungsanlagen.....	25
7.3.2 Archäologie/ Denkmalschutz	25
7.3.3 Geotechnik	25
7.3.4 Grundwasser	25
7.3.5 Energiekonzeption	25
7.3.6 Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept.....	26
7.3.7 Störfallbetrieb	26
7.3.8 CEF-Maßnahmen	26
8.0 Verfahren und Abwägung	26
8.1 Einleitungsbeschluss	26
8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).....	27
8.2.1 Öffentliche Veranstaltung	27
8.2.2 Einsichtnahme im Technischen Bürgeramt und im Internet.....	27
8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).....	30
8.3.1 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom 04.08.2016.....	30
8.3.2 Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 54.1, E-Mail vom 16.11.2016 und 25.11.2016..	32
8.3.3 Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 12.07.2016.....	34
8.3.4 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 29.07.2016.....	34
8.3.5 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 07.07.2016	36

8.3.6 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Gemeinsame Stellungnahme von Amt 31 (Untere Immissionsschutzbehörde, Abteilung Energie, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Wasserschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde), Schreiben vom 16.08.2016.....	36
8.3.7 Stadt Heidelberg, Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 04.08.2016	39
8.3.8 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, mit Schreiben vom 03.08.2016	40
8.3.9 Abwasserzweckverband Heidelberg, mit Schreiben vom 19.07.2016.....	40
8.3.10 Naturschutzbeauftragter Dr. Karl-Friedrich Raqué, mit Schreiben vom 05.08.2016	41
8.3.11 BUND., mit Schreiben vom 06.08.2016.....	42
8.3.12 NABU Gruppe Heidelberg, mit Schreiben vom 07.08.2016	45
8.3.13 terranets bw GmbH., mit Schreiben vom 05.07.2016.....	50
8.3.14 Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Schreiben vom 09.08.2016	50
8.3.15 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 14.07.2016.....	52
8.3.16 Eisenbahn-Bundesamt, mit Schreiben vom 12.07.2016	52
8.3.17 Deutsche Bahn AG, mit Schreiben vom 26.07.2016.....	52
8.3.18 IHK Rhein-Neckar, mit Schreiben vom 04.08.2016.....	53
8.3.19 Handelsverband Nordbaden, mit Schreiben vom 04.08.2016.....	57
8.3.20 Stadt Mannheim, mit Schreiben vom 02.08.2016.....	59
9.0 Durchführung und Kosten	61
B Umweltbericht.....	62
1.0 Beschreibung des Vorhabens (vgl. Teil A).....	62
2.0 Ziele des Umweltschutzes	63
3.0 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	63
3.1 Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft	63
3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	67
3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	68
3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	71
3.5 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen.....	74
4.0 Zusätzliche Angaben	75
4.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.....	75
4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	75
4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	75
C Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB	77

A Bebauungsplan

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhabenträger, die Löwengrund Immobilien GmbH, hat mit Schreiben vom 13.01.2015 beantragt, über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entscheiden. Ziel des Planverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einrichtungshauses, XXXLutz-Möbelhaus, mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 28.100 qm.

Das Bauvorhaben soll auf der Fläche F2 des Rahmenplanes Bahnstadt, westlich angrenzend zum bestehenden Baumarkt Bauhaus errichtet werden. Das Gelände liegt derzeit brach.

Das Vorhaben trägt zu einer Stärkung und Ausweitung der branchenspezifischen Versorgungsfunktion der Stadt Heidelberg im Bereich Möbel bei.

1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

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

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Einrichtungshaus“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung
- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch die Bedürfnisse der alten und behinderten Menschen
- die Belange der Wirtschaft und die Schaffung von Arbeitsplätzen
- die Wiedernutzung einer sich abzeichnenden Gewerbebranche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- die Minimierung und Minderung der Belastungen der Umwelt
- die Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen
- die Sicherstellung einer angemessenen Gestaltung des Ortsbildes.

1.3 Geltendes Planungsrecht

Für den vorliegenden Geltungsbereich existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Für den nordwestlichen Bereich der Bahnstadt wurde im Jahr 2003 seitens des Gemeinderates die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnstadt – Fachmarktzentrum“ beschlossen. Für den Teilbereich des Baumarktes wurden bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Mit der Einleitung des hier vorliegenden Verfahrens wird der ca. 3,5 ha große Geltungsbereich aus dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes „Bahnstadt – Fachmarktzentrum“ herausgetrennt und nun als separates Verfahren weitergeführt.

1.4 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen das unbebaute Grundstück (F2

Rahmenplan Bahnstadt) westlich angrenzend an den vorhandenen Bauhaus-Bau- und Gartenmarkt in der Henkel-Teroson-Straße.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches zwischen der Henkel-Teroson-Straße und dem ehemaligen Betriebswerk umfasst ca. 3,5 ha. Davon sind ca. 19.100 qm für das geplante Einrichtungshaus und die Stellplätze, Zufahrten und die Anlieferung und ca. 5.400 qm für Begrünungs- und Pflanzflächen vorgesehen. Der Rest entfällt auf verschiedene angrenzende, bereits bestehende Verkehrsflächen.

Umfasst werden die Grundstücke 6614/12 (Löwengrund Immobilien GmbH) und Teile der Grundstücke 8015/1 und 8015/2 (Verkehrsflächen).

2.0 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung werden im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP) und im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 (Regionalplan) Rhein-Neckar dargestellt.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg

Gemäß Ziffer 2.5.8 des LEP ist Heidelberg Oberzentrum und somit ein Standort großstädtischer Prägung, der die Versorgung eines Verflechtungsbereichs von mehreren hunderttausend Einwohnern (in der Regel in der Region) mit hochqualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen zu gewährleisten hat. Heidelberg gehört entsprechend Ziff. 2.2.1 LEP zum baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln. Weiterhin ist ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten bereitzuhalten (Ziff. 2.2.2 LEP). Die wesentlichen Zielaussagen für Einzelhandelsgroßbetriebe sind in Ziff. 3.3.7 LEP enthalten. Entsprechend Ziel 3.3.7 LEP sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel und Unterezentren ausgewiesen und errichtet werden. Dabei soll entsprechend Ziel 3.3.7.1 LEP die Verkaufsfläche so bemessen sein, dass der Einzugsbereich der Einzelhandelsgroßprojekte den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Kongruenzgebot).

Sie dürfen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Außerdem sollen sie entsprechend Ziel 3.3.7.2 vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen und errichtet werden (Integrationsgebot).

Die Stadt Heidelberg ist als Oberzentrum geeigneter Ansiedlungsstandort. Die Oberzentren haben die Funktion, die gesamte Region zu versorgen, so dass sich aus dieser regionalen Versorgungsfunktion ein Verflechtungsraum ableiten lässt, der sich auf die Region, also den Verdichtungsraum Rhein-Neckar bezieht. Aus diesem Verflechtungsbereich der Region generiert das Vorhaben etwa 73 % seines Umsatzes. Damit ist die Einhaltung des Kongruenzgebotes nachgewiesen.

Der Standort ist auch städtebaulich integriert. Im Regionalplan ist der Vorhabenstandort als zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte

(Plansatz 1.7.3.1) dargestellt und im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim als Sonderbaufläche für großflächige Handelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgewiesen. Damit ist das Integrationsgebot gewahrt und die Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² für Einzelhandelsgroßvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten in den „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ nicht beachtlich. Ferner sind folgende Ziele zu beachten:

Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen. Die Ansiedlungsfläche befindet sich in einem Bereich, der als Nachfolgenutzung großflächiger Bahnanlagen zu sehen ist und somit den Anforderungen an den Schutz bisher unbesiedelter Freiräume berücksichtigt.

2.2 Regionalplan

Im Regionalplan wird das Plangebiet als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. In den Siedlungsbereichen Gewerbe ist die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten (1.5.2.2 Regionalplan). Die Ausweisung der Fläche für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes widerspricht nicht den Zielvorgaben des Regionalplans zu den Siedlungsbereichen Industrie und Gewerbe.

Die in den Plansätzen 1.7.2 Regionalplan enthaltenen Zielvorgaben für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben werden gewahrt.

Heidelberg ist als Oberzentrum geeigneter Ansiedlungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte (PS 1.7.2.2 Regionalplan). Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich des Einzelhandelsgroßprojektes sind auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden (PS 1.7.2.3 Regionalplan).

In der im Planaufstellungsverfahren erarbeiteten städtebaulichen Wirkungsanalyse i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO und § 2 Abs. 2 BauGB wird dargelegt, dass etwa 73 % des Umsatzes des Vorhabens aus dem Verflechtungsbereich der Stadt Heidelberg, der Region Rhein-Neckar-Kreis generiert wird. Damit wird dem Kongruenzgebot des Plansatzes PS 1.7.2.3 Regionalplan Rechnung getragen.

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerneinheit der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie der Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen (PS 1.7.2.4 Regionalplan). Das Planvorhaben beachtet auch das hierin zum Ausdruck kommende Beeinträchtungsverbot. Die vom Gutachterbüro Junker + Kruse (März 2017) erarbeitete städtebauliche Wirkungsanalyse ermittelt die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Standortgemeinde sowie die benachbarten Kommunen in einem mit dem Regierungspräsidium abgestimmten Einzugsbereich. Die Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens betreffen vorrangig die planende Standortgemeinde Heidelberg. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Heidelberger Innenstadt sind in der nicht-zentrenrelevanten Warengruppe Möbel mit

17 bis 24 % und in der Warengruppe Heimtextilien mit 12 bis 15 % am höchsten. Allerdings ist angesichts der geringen monetären Umsatzumverteilungen von 0,2 bis 0,3 Mio. EUR in der Warengruppe Möbel, die sich auf mehrere Anbieter in der Heidelberger Innenstadt verteilt, nicht mit städtebaulich relevanten Auswirkungen zu rechnen. Dies gilt für ebenfalls absolut niedrige Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Heimtextilien mit 0,2 bis 0,3 Mio. Euro in vergleichbarer Form. Es ist somit nicht mit städtebaulich relevanten nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. In den sonstigen, im Möbelhaus angebotenen zentrenrelevanten Warengruppen, insbesondere Glas, Porzellan, Keramik und Haushaltswaren, sind die Umsatzumlenkungswirkungen in der Heidelberger Innenstadt mit 5 bis 6 % ebenso wie in den Bereichen außerhalb der Heidelberger Innenstadt die mit maximal 7 % prognostiziert werden, als städtebaulich nicht wesentlich einzustufen.

In den sonstigen zentralen Versorgungslagen benachbarter Kommunen ist nicht mit städtebaulich relevant nachteiligen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu rechnen. Lediglich das Hauptgeschäftszentrum der Gemeinde Dossenheim wird in der nicht-zentrenrelevanten Warengruppe Möbel mit einer Umsatzumverteilung von 8 bis 12 % bei einer relativ geringen monetären Umsatzumverteilung von 0,3 bis 0,4 Mio. Euro getroffen. Die Gutachter prognostizieren allerdings hieraus keine negativen städtebaulichen Auswirkungen und keine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Dossenheimer Hauptgeschäftszentrums.

In der nicht-zentrenrelevanten Sortimentsgruppe Teppiche (Einzelware) werden die mit Abstand höchsten Umsatzumverteilungen gegenüber Angebotsstandorten innerhalb Heidelbergs mit bis zu 17 % prognostiziert und in den Umlandgemeinden mit bis zu maximal 6 %. Im Randsortiment Leuchten ergeben sich Umsatzumverteilungsquoten innerhalb Heidelbergs von bis zu 11 % und in den Umlandkommunen von bis zu 4 %. Diese Umsatzumverteilungen werden nicht zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche oder Nahversorgungslagen generiert, sondern betreffen vorwiegend nicht-integrierte Lagen, wie z. B. das Gewerbegebiet Rohrbach-Süd in Heidelberg. Insgesamt ergibt sich daraus, dass das Beeinträchtigungsverbot beachtet wird und das Vorhaben auch unter dem Gesichtspunkt der interkommunalen Abstimmung verträglich ist.

Das Vorhaben wird auch entsprechend PS 1.7.2.5 Regionalplan in städtebaulich integrierter Lage errichtet, nämlich innerhalb des in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten zentralen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte. Im Ergebnis widerspricht das Planvorhaben nicht den Zielen der Raumordnung und entspricht somit § 1 Abs. 4 BauGB.

2.3 Flächennutzungsplan

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

In dem Mitte 2006 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim (Stand der Aktualisierung: 07.02.2017) ist die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant“ mit der Zeitstufe 1 (bis 2015) dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan entspricht der vom Flächennutzungsplan vorgesehenen städtebaulichen Neuordnung dieses Bereiches.

Zur näheren Erläuterung der genannten Zeitstufe ist der Begründung des wirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen: "Im Flächennutzungsplan werden Entwicklungsgebiete in zwei zeitlichen Prioritäten dargestellt. Die Flächen, die durch Qualität und Standortgunst besonders geeignet sind, die Entwicklung bis 2015 entscheidend voranzubringen, werden als Zeitstufe I gekennzeichnet. Die übrigen Flä-

chen, die den weiteren Bedarf bis zum Jahr 2020 abdecken können, werden als Zeitstufe II dargestellt."

3.0 Einordnung in bestehende informelle städtische Planungen

3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

Der STEP aus dem Jahr 1997 zeigt die für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren maßgebenden Leitziele auf. Der STEP wurde fortgeschrieben und die Laufzeit auf 2015 verlängert.

Für das vorliegende Planvorhaben sind folgende Ziele relevant:

- Investitionen fördern, die gleichermaßen einen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen.

Durch die Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung eines Einrichtungshauses wird die Versorgungsfunktion des Oberzentrums Heidelberg gestärkt und neue Arbeitsplätze geschaffen. Es wird dafür Sorge getragen, dass die Nachhaltigkeitskriterien der Bahnstadt berücksichtigt und beachtet werden.

- Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung.

Mit der vorliegenden Planung wird auf eine Fläche im Innenbereich zurückgegriffen.

- Bauliche Barrieren vermeiden. Ziel ist es, die gesamte bauliche Umwelt in Heidelberg barrierefrei zu gestalten.

Für die Belange der Barrierefreiheit wurde ein Konzept erstellt, das Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und somit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

- Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen. Für das vorliegende Planvorhaben sind insbesondere die Zielbereiche städtebauliches Leitbild, Umwelt und Mobilität relevant.

Die Inanspruchnahme einer vormals als Bahnfläche genutzten Fläche dient dem Flächenrecycling.

3.2 Modell räumlicher Ordnung MRO

Das Modell Räumliche Ordnung (MRO), das vom Gemeinderat beschlossen wurde, stellt die Konkretisierung der Zielaussagen des Stadtentwicklungsplans Heidelberg dar. Das Modell räumlicher Ordnung zeigt auf, welche Flächen für Wohnnutzung bzw. für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen, welche Flächen frei bleiben sollen, definiert die städtebaulichen Entwicklungspotentiale als Maßnahmenbereiche und unterscheidet in Räume der Bestandsentwicklung, des Stadtumbaus und der Stadterweiterung.

Die Fortschreibung der Flächenbilanz (2007-2013) zeigt, dass ein wesentlicher Schwerpunkt der Entwicklung in der Bahnstadt liegt, in der bislang (bis 2013) 28 ha in Anspruch genommen wurden. In der Bahnstadt befinden sich weiterhin Potentialflächen im Bereich Stadtumbau.

3.3 Rahmenplan „Bahnstadt“

Das Gebiet der Bahnstadt befindet sich an zentraler Stelle des Stadtgebietes, es umfasst die Flächen südlich des Hauptbahnhofes bis hin zum Pfaffengrund, die

vormals mit einzelnen Gewerbebetrieben, Übergangsnutzungen und Brachflächen, größtenteils jedoch mit nicht mehr benötigten Bahnanlagen besetzt waren. Zwischenzeitlich wurden bereits einige angestrebte Entwicklungen umgesetzt.

Entwickelt werden soll hier ein neuer Stadtteil im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Ziel ist ein urbaner Stadtteil mit eigener Identität, hoher Nutzungsmischung und zukunftsweisenden Bauformen, die sozialen und ökologischen Ansprüchen gerecht werden. Das Gebiet der Bahnstadt umfasst insgesamt 116 ha und stellt damit als große innerstädtische Konversionsfläche eine zentrale Stadtentwicklungschance und Aufgabe für die nächsten Jahre dar.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gehört zum Eppelheimer Dreieck und stellt die Nahtstelle und den Schwerpunkt unterschiedlicher Gewerbegebiete (Eppelheimer Straße für stadtvträgliches Gewerbe und Dienstleistungen, Fachmarktzentrum, Dienstleistungsbebauung am Eppelheimer Kopf) dar.

3.4 Zentrenkonzept für die Universitätsstadt Heidelberg (GMA 2006)

Im Rahmen des Zentrenkonzeptes ist eine Einzelhandelsanalyse der Branchenstruktur in Heidelberg erstellt worden. Festgestellt wurde dabei insbesondere, dass Heidelberg eine unterdurchschnittliche Ausstattung in den Branchen Haushaltswaren und Möbel und untergeordnet im Sortimentsbereich Teppiche aufweist (S. 104 ff) und daher in diesem Bereich Handlungsbedarf gesehen und die Ansiedlung eines Möbelhauses empfohlen wird. Das Gebiet „Bahnstadt“ ist als Ansiedlungsstandort für großflächigen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (Shoppingcenter) geprüft und als unter verschiedenen Gesichtspunkten geeignet angesehen worden und nach der Innenstadt mit der zweithöchsten Priorität versehen worden. Es wird im Zentrenkonzept somit als geeigneter Ansiedlungsstandort für Einzelhandelsgroßbetriebe identifiziert worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten berücksichtigt das Sortimentskonzept des Zentrenkonzeptes (S. 116).

4.0 Bestehende Fachplanungen und Gutachten

4.1 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Heidelberg von 1994 mit seiner Fortschreibung von 2011 definiert die Leitziele für einen umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr. Wesentliche Zielsetzung ist eine Sicherstellung der Mobilität bei möglichst weitgehender Verringerung ihrer negativen Begleiterscheinungen.

Für den Bereich der Bahnstadt sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Ausbau der Anschlussstelle Rittel, Bau einer Verbindungsstraße vom Rittel zur Eppelheimer Straße.
- Verlängerung der Brücke zu den Gleisen am Hauptbahnhof Richtung Czernyring. Diese Maßnahme dient mittelfristig der Einbindung der geplanten Bahnstadt und der dort entstehenden neuen Verkehrsströme. Kurzfristig wird sie bereits zu der erforderlichen Entlastung Bergheims beitragen.

4.2 Städtebauliche Wirkungsanalyse

Da die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf ihre raumordnerische Verträglichkeit zu prüfen ist, wurde eine städtebauliche Wirkungsanalyse erstellt. Der Untersuchungsraum wurde anhand der 20-Minuten-Isochrone festgelegt und um die Hauptwettbewerber, die knapp außerhalb des 20-Minuten-Radius liegen

ergänzt.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- „Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO infolge der Vorhabenrealisierung in der untersuchten Dimensionierung ist nicht zu erwarten. Durch die Ansiedlung des Vorhabens können keine Umsatzumverteilungen ermittelt werden, die zu einer Aufgabe von konkurrierenden Hauptanbietern im Untersuchungsraum und als Folge dessen zu negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO führen.
- Gleichwohl wird es in Teilbereichen des Untersuchungsraumes zu einem verschärften Wettbewerbsdruck kommen.
- Für alle Umlandkommunen wird auch bei Realisierung des Vorhabens die Erfüllung der landesplanerisch zugewiesenen Versorgungsfunktion weiterhin gewährleistet sein. Folglich trägt die Vorhabenrealisierung zu einer Stärkung und Ausweitung der branchenspezifischen Versorgungsfunktion der Stadt Heidelberg im Bereich Möbel, bei einer gleichzeitigen Anpassung der branchenspezifischen Zentralitäten insbesondere in den Umlandkommunen ohne zentralörtliche Versorgungsfunktion bei.
- Dem Vorhaben in der Bahnstadt kann eine Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und der Regionalplanung bescheinigt werden. Die verbleibende Überprüfung des Beeinträchtigungsverbotes ergab ebenfalls eine Kompatibilität. Das Vorhaben steht demnach keinem landesplanerischen Ziel und Grundsatz entgegen.

Aus gutachterlicher Sicht steht somit einer Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes in der geplanten Größenordnung und Sortimentszusammensetzung in der Bahnstadt Heidelberg nichts entgegen.“¹

4.3 Schallschutzgutachten

Da sich im Umfeld des Plangebietes stöempfindliche Nutzungen befinden, wurde ein Schallschutzgutachten erarbeitet². Die stöempfindlichen Nutzungen befinden sich nördlich der Bahnstrecke, Wohnbebauung „Ochsenkopf“ und südlich der Henkel-Teroson-Straße, Notunterkünfte. Zu den relevanten Gewerbelärmwirkungen des geplanten XXXL-Einrichtungshauses zählen insbesondere KfZ-Zu- und Abfahrten, Parkvorgänge sowie Liefer- und Ladevorgänge.

Für die südlich der Henkel-Teroson-Straße gelegenen Nutzungen wird aufgrund der direkten Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes und für die Wohngebäude nördlich der Bahnstrecke eines allgemeinen Wohngebietes angesetzt.

Der Immissionsbeitrag eines zu beurteilenden Vorhabens ist gemäß TA Lärm im Regelfall als nicht relevant anzusehen, wenn die Zusatzbelastung der beurteilenden Anlagen den Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Gewerbelärmzusatzbelastungen am Tag und in der Nacht an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

¹ Städtebauliche Wirkungsanalyse, Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, März 2017

² Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bahnstadt Einrichtungshaus“ in Heidelberg, FIRU GfL-Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, April 2017

Weitere Ausführungen des Schallschutzgutachtens sind dem Kapitel 6.1. zu entnehmen.

4.4 Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsuntersuchung

Da auf der Fläche des Plangebietes der Flussregenpfeifer bereits das vierte Jahr in Folge gebrütet hat, kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei dem Plangebiet um eine regelmäßige Fortpflanzungsstätte handelt. Ferner konnten mehrere Larvenfunde der Grünen Strandschrecke festgestellt werden, so dass die Fläche als Fortpflanzungsstätte genutzt wird.

Aufgrund dieser bereits bekannten Funde wurden für das Plangebiet eine Strukturkartierung durchgeführt sowie im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsuntersuchung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestimmt³.

Neben den beiden bereits genannten Arten Flussregenpfeifer und Grüne Strandschrecke, konnten auf der Fläche des Plangebietes auch Mauereidechsen registriert werden. Darüber hinaus kommt die Fläche aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen grundsätzlich auch für die Arten Kreuzkröte und Wechselkröte, Nachtkerzenschwärmer und Großer Feuerfalter sowie die Schafstelze in Frage.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsuntersuchung wurden sowohl Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen als auch CEF-Maßnahmen für die betroffenen Arten formuliert.

Durch die Maßnahmen werden die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Weitere und nähere Ausführungen der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsuntersuchung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.5 Verkehrsgutachten

Um die verkehrstechnische Machbarkeit des geplanten Einrichtungshauses nachzuweisen und die erforderliche Dimensionierung des Parkraumangebotes zu bestimmen, wurde eine Verkehrsuntersuchung⁴ durchgeführt. Bei der Untersuchung wurden auch die Änderungen des Straßennetzes im Umfeld (Neue Eppelheimer Straße, Verlegung der Straßenbahn, Autobahn-Anschluss Rittel) berücksichtigt.

Im Rahmen der Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass der zusätzliche Verkehr von bis zu 3.450 Kfz-Fahrten pro Tag an Samstagen und knapp 1.900 Kfz-Fahrten pro Tag an Normalwerktagen ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden kann. Hierbei wurde die aktuelle und zukünftige Dimensionierung der Knotenpunkte entsprechend gewählt. An den Knotenpunkten 1 (Henkel-Teroson-Straße / Hans-Bunte-Straße) und 2 (Henkel-Teroson-Straße / Diebsweg) ist sowohl im Bestandsnetz (vorfahrtgeregelt) als auch im zukünftigen Straßennetz (lichtsignalgeregelt) gewährleistet.

Der Ansiedlung des XXXL-Einrichtungshauses kann aus gutachterlicher Sicht zugestimmt werden.

Weitere Ausführungen der Verkehrsuntersuchung sind dem Kapitel 5.1 zu entnehmen.

³ Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung, IUS Weibel & Ness, Heidelberg, April 2017

⁴ Verkehrsuntersuchung Einrichtungshaus XXXL, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, April 2017

4.6 Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg

Seitens der Stadt Heidelberg wurde ein Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg „Heidelberger Dach(g)arten“⁵ entwickelt.

Begrünte Flachdächer haben klimatische, bio-ökologische, aber auch ökonomische, städtebauliche und abwassertechnische Positivwirkungen. Hierzu zählen u.a., dass Dachbegrünungen 50-70 % des Regenwassers zurückhalten, Staub und Schadstoffe filtern oder Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen können.

Die Anforderungen an eine extensive Dachbegrünung, die im Handlungsleitfaden formuliert sind, sind grundsätzlich (Ausnahme Bahnstadt) Empfehlungen. Für die Bahnstadt besteht die rechtliche Vorgabe, Flachdächer grundsätzlich zu 66 % extensiv zu begrünen. Grundlage hierfür ist die artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung des Regierungspräsidiums Karlsruhe.

Auch weitere Vorgaben des Handlungsleitfadens sind für den Stadtteil Bahnstadt verbindlich zu beachten. Hierzu zählen u.a. die Anforderungen an das Substrat und das Saatgut sowie die Anforderungen hinsichtlich der Dachbegrünung im Zusammenhang mit Solaranlagen.

Basierend auf dem Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg wurde eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.7 Energiekonzeption Bahnstadt

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereiches der Energiekonzeption Bahnstadt⁶ (Beschluss des Gemeinderates vom 03.04.2008) sowie Teil des Geltungsbereichs der Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg in der Fassung vom 06.10.2011⁷.

Im Rahmen des Energiekonzeptes wurden Wege und Potenziale einer zukunftsweisenden, ökologisch verantwortbaren und wirtschaftlich vertretbaren Energienutzung für den Stadtteil Bahnstadt aufgezeigt.

Als Empfehlung wurde u.a. formuliert, dass im gesamten Gebiet für Wohngebäude als energetischer Standard die Passivhausweise festgesetzt wird. Auch für Nicht-Wohngebäude sollte dieser Standard angestrebt werden. Bei Nicht-Wohngebäuden mit großen Raumvolumina, Sondernutzungen sollte so gut wie möglich mit Passivhauskomponenten gebaut werden.

Diese Empfehlung wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Satzungsgebietes über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg. Gemäß Satzung sind der Anschluss und die Benutzung des Fernwärmenetzes vorgeschrieben. Die Wärmeversorgung der Bahnstadt erfolgt durch Fernwärme. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.8 Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept

Das Regenwasserkonzept (Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept) ist Bestandteil der städtebaulichen Rahmenplanung Bahnstadt⁸. Gesetzliche Grundlagen

⁵ http://heidelberg-bahnstadt.de/files/documents/handlungsleitfaden-zur-extensiven-dachbegruenung_2011_09_15.pdf

⁶ <http://heidelberg-bahnstadt.de/das-energiekonzept>

⁷ https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents_E1886943793/heidelberg/Objektdatenbank/30/PDF/30_pdf_ortsr_7-9_Fernwaermesatzung.pdf

⁸ http://heidelberg-bahnstadt.de/files/documents/heidelberg_staedtebauliche_rahmenplanung_2007.pdf

für das Konzept bilden das Wassergesetz für Baden-Württemberg und die Niederschlagswasserverordnung des Landesministeriums für Umwelt und Verkehr. Gemäß Wassergesetz soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden.

Ziel des Konzeptes ist es u.a., die lokale Grundwasserneubildung zu erhöhen, den Oberflächenabfluss zu reduzieren, die Kanalisation und Kläranlage zu entlasten und eine möglichst natürliche Bodenfunktion zu erhalten und wieder herzustellen.

Das Konzept führt aus, dass die Niederschlagswasser zu 50 % auf den Baufeldern verbraucht und versickert werden und weitere 50 % dem Verbrauch und der Versickerung in öffentlichen Anlagen zugeführt werden. Für die einzelnen Baufelder wird vorgegeben, dass die Hälfte des Niederschlagswassers auf den Grundstücken zu halten ist, damit ist bilanziell ein Abflussbeiwert von 0,5 nachzuweisen.

Dies kann u.a. durch eine extensive Dachbegrünung von 2/3 der Dachflächen erreicht werden und durch die Anlage von Versickerungsmulden oder durch das Beibehalten von 20 % Freiflächen des Baufeldes, die abflussfrei bleiben.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.0 Städtebauliche Planungskonzeption

5.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Henkel-Teroson-Straße.

Für die Kunden des geplanten Möbelhauses ist eine Zufahrt in der Henkel-Teroson-Straße geplant. Die Anlieferung erfolgt getrennt von der Kundenzufahrt im nord-westlichen Bereich des Plangebietes über die Straße „Am Bahnbetriebswerk“.

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung⁹ hat sowohl die verkehrstechnische Machbarkeit des Standortes als auch die Dimensionierung des Parkraumangebotes untersucht. Hierbei wurden auch die Änderungen des Straßennetzes im Umfeld (Neue Eppelheimer Straße, Verlegung der Straßenbahn, Autobahn-Anschluss Rittel) berücksichtigt.

Der Untersuchungsbereich umfasst folgende Zu- und Abfahrten und Knotenpunkte:

- Knotenpunkt Henkel-Teroson-Straße / Hans-Bunte-Straße (1)
- Knotenpunkt Henkel-Teroson-Straße zum Diebsweg (2)
- Knotenpunkt Henkel-Teroson-Straße / (alte) Eppelheimer Straße / Diebsweg (3)
- Neu herzustellen: die Einmündung des neuen Parkplatzes auf die Henkel-Teroson-Straße (4)
- den Knotenpunkt (6) „Alte“ und „Neue“ Eppelheimer Straße
- sowie die westliche Zu-Abfahrt zum Bauhaus (7).

Für die Knotenpunkte 1, 2 und 3 liegen Verkehrszählungen aus dem Jahr 2013 vor. Am Knotenpunkt 6 wurde 2015 eine Zählung an einem Normalwerktag und dem darauf folgenden Samstag durchgeführt.

Für die Betrachtung des Parkraumangebotes wurde 1 PKW-Stellplatz je 60 qm Verkaufsfläche, zugrunde gelegt. Somit sind bei einer Verkaufsfläche von 28.100 qm insgesamt 469 Stellplätze herzustellen. Vorgesehen sind 473 Stellplätze, der Vergleich mit verschiedenen alternativen Berechnungs-Ansätzen hat gezeigt, dass die-

⁹ Verkehrsuntersuchung Einrichtungshaus XXXL, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, April 2017

se Anzahl für das zu erwartende Kunden- und Besucheraufkommen gut gewählt ist.

Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

„In der vorliegenden Untersuchung wurde nachgewiesen, dass der zusätzliche Verkehr von bis zu 3.450 Kfz-Fahrten pro Tag an Samstagen und knapp 1.900 Kfz-Fahrten pro Tag an Normalwerktagen ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden kann. Die aktuelle und zukünftige Dimensionierung der Knotenpunkte wurde bereits entsprechend gewählt. Es ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf den Verkehrsablauf an den Knotenpunkten.

An den Knotenpunkten 1 und 2 ist eine flüssige Verkehrsabwicklung sowohl im Bestandsnetz (vorfahrtsgeregelte Knotenpunkte) als auch im zukünftigen Straßennetz (lichtsignalgeregelte Knotenpunkte) gewährleistet. (...) Ohne diese Änderungen wäre eine Vorfahrtsregelung an den Knotenpunkten 1 und 2 auch nach Eröffnung des Einrichtungshauses ausreichend. (...)

Für die Hauptzufahrt des XXXL-Einrichtungshauses – Knotenpunkt 4 – ist dieser Knotenpunkt neu herzustellen. Dazu sind Eingriffe in die vorhandene Mittelinsel erforderlich. Weiterhin muss der Rad- und Gehweg in diesem Bereich angepasst werden, so dass eine Überfahrt möglich ist. (...) Am Knotenpunkt 4 kann es samstags zu spürbaren Wartezeiten kommen. Es kommt indes zu keiner Beeinträchtigung des übergeordneten Verkehrs.

Für den bestehenden Knotenpunkt 3 (Diebsweg / Eppelheimer Straße / Henkel-Teroson-Straße) und den neuen Knotenpunkt 6 (Eppelheimer Straße / Henkel-Teroson-Straße) konnte Optimierungspotential aufgezeigt werden. (...)

Der Ansiedlung des XXXL-Einrichtungshauses in Heidelberg kann gemäß der aktuellen Planung aus gutachterlicher Sicht zugestimmt werden.“¹⁰

5.2 Nutzung und Struktur

Geplant ist die Errichtung eines Möbelhauses mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 28.100 qm, die sich auf vier Geschossen verteilt. Unterbaut wird das Gebäude mit einer zweigeschossigen Lagerfläche. Hierfür werden mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Die Anlieferung erfolgt getrennt von der Kundenzufahrt über eine Zufahrt im Norden des Plangebietes und den Tiefhof östlich des geplanten Gebäudes.

Neben den oberirdischen Stellplätzen ist eine Tiefgarage vorgesehen, um die erforderliche Anzahl von 473 Parkplätzen vorhalten zu können. Davon sollen 269 oberirdisch und 204 unterirdisch in der Tiefgarage, über zwei Geschosse, hergestellt werden. Die im 2. Untergeschoss der Tiefgarage vorgesehenen Stellplätze sind als Stellplätze für Bedienstete vorgesehen. Des Weiteren sind 94 Fahrradstellplätze vorgesehen.

Die nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässige Verkaufsfläche von maximal 28.100 qm und die entsprechende Sortimentsaufteilung wurden im Rahmen der Städtebaulichen Wirkungsanalyse als verträglich eingestuft.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird entsprechend § 12 Abs. 3 a BauGB aufgestellt. Im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

¹⁰ Verkehrsuntersuchung Einrichtungshaus XXXL, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, April 2017

Dem Durchführungsvertrag liegt das konkrete Vorhaben des Vorhaben- und Erschließungsplans mit einer Realisierung einer Verkaufsfläche von 22.750 qm zugrunde. Somit bleibt das Vorhaben vorerst unter der, maximal und als verträglich eingestuften, Verkaufsfläche von 28.100 qm zurück. Hiermit wird dem Vorhabenträger ermöglicht, zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung vorzunehmen ohne dass hierfür eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird, sondern dies lediglich einer Änderung des Durchführungsvertrages bedarf.

In der ersten Ausbaustufe sollen 22.750 qm der maximal festgesetzten Verkaufsfläche realisiert werden. Hierfür werden die vier Verkaufsgeschosse sowie zwei Lagergeschosse im 1. und 2. Untergeschoss hergestellt. Die Anlieferung erfolgt auch hier getrennt von der Kundenzufahrt über die Zufahrt im Norden des Plangebietes. Die Hauptzufahrt für die Kunden erfolgt über die Henkel-Teroson-Straße im Süden des Plangebietes.

Bei der Realisierung der 1. Ausbaustufe sind insgesamt 381 Stellplätze erforderlich, von denen 272 oberirdisch und 109 in der Tiefgarage hergestellt werden. Darüber hinaus werden 76 Fahrradstellplätze hergestellt.

Im Rahmen der 2. Ausbaustufe werden für die Herstellung der gesamten Verkaufsfläche von 28.100 qm Lagerflächen in Verkaufsflächen umgewandelt und das Gebäude im Inneren nachverdichtet. Hierfür wird im 1. Untergeschoss eine zusätzliche Geschossdecke eingezogen. Für die Unterbringung der zusätzlich erforderlichen 92 Stellplätze ist eine Erweiterung der Tiefgarage erforderlich. Die im 2. Untergeschoss der Tiefgarage dann herzustellenden Stellplätze werden als Stellplätze für Bediente genutzt und sind über den Tefhof zu erreichen. Eine bauliche Erweiterung des Gebäudes in Form von sichtbaren Anbauten oder einer Überbauung des Tiefhofes ist nicht erforderlich.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Verkaufsfläche, Lagerfläche sowie die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für die 1. und 2. Ausbaustufe.

Tabelle: 1. und 2. Ausbaustufe

	1. Ausbaustufe	2. Ausbaustufe	Veränderung
Grundstücksgröße	24.500 qm	24.500 qm	./.
Verkaufsfläche gesamt	22.750 qm	28.100 qm	Umbau von Lagerflächen im Untergeschoss
Lager gesamt	11.600 qm	5.750 qm	Lagerfläche wird Verkaufsfläche
Gebäudehöhe	+ 17,50 m	+ 17.50 m	./.
Parkplätze Gesamt	381	473	Zusätzliche 92 Stellplätze
Davon oberirdisch	272	269	
Davon unterirdisch	109	UG1: 170	Erweiterung Tiefgarage
		UG2: 34	Erweiterung Tiefgarage
Fahrradstellplätze	76	94	Zusätzliche 18 Stellplätze

5.3 Grün

Neben einer umfangreichen Stellplatzbegrünung sind darüber hinaus eine Anpflanzfläche im Westen des Plangebietes mit einer Größe von rund 1.950 qm sowie Grünstreifen bzw. Baumreihen entlang der Grundstücksgrenzen vorgesehen, die der Eingrünung des Plangebietes dienen.

Die Anpflanzfläche im Westen des Plangebietes soll intensiv begrünt und parkähnlich gestaltet werden. Ferner sind Wegeverbindungen innerhalb der Fläche vorgesehen, um eine Verbindung zu der Umgebung sicherzustellen.

Entlang der Henkel-Teroson-Straße wird die bereits vorhandene Baumreihe mit Platanen fortgesetzt.

6.0 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange

6.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das geplante Vorhaben orientiert sich an bzw. konkretisiert die Zielsetzungen des Rahmenplans der Bahnstadt.

Südlich der Henkel-Teroson-Straße befinden sich Notunterkünfte, die als stöempfindliche Nutzung einzustufen sind. Aufgrund der vorhandenen Mischnutzung (Gewerbebetrieb und Stadtwerke) ist der Bereich als Mischgebiet einzustufen.

Derzeit ist nicht von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen, da die lärmintensive Anlieferung des geplanten Möbelhauses auf der Gebäuderückseite geplant ist und somit durch den Baukörper abgeschirmt wird. Dies wurde bereits lärmtechnisch untersucht.

Östlich angrenzend befindet sich bereits ein Baumarkt, der durch das geplante Vorhaben sinnvoll ergänzt wird. Nördlich des Plangebietes befinden sich das ehemalige Bahnbetriebswerk, für das derzeit noch keine Folgenutzung bestimmt wurde und die Werkstatt e.V., eine soziale Einrichtung.

Zu einem im Umfeld vorhandenen Störfallbetrieb wird mit dem Gebäude ein Abstand von mindestens 200 m eingehalten. Damit wird dem angemessenen Abstand Rechnung getragen. Gegebenenfalls ergeben sich im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren noch weitergehende Anforderungen. Nach Einschätzung der zuständigen Immissionsschutzbehörde stellt dies die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens unter störfallrechtlichen Gesichtspunkten nicht in Frage.

Die Belange der Barrierefreiheit gemäß Konzept 04/2016, das gemeinsam mit dem Vorhabenträger und der städtischen Fachstelle barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen erstellt wurde, ist in der Planung umzusetzen und wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Immissionen / Lärm

Aufgrund der in der Umgebung befindlichen stöempfindlichen Nutzungen wurde das Büro FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Als stöempfindliche Nutzungen sind die nördlich der Bahnstrecke liegende Wohnbebauung „Ochsenkopf“ und die südlich der Henkel-Teroson-Straße befindlichen Nutzungen (Notunterkünfte) zu nennen. Relevante zu beurteilende Gewerbelärmeinwirkungen des geplanten Betriebs des XXXL-Einrichtungshauses sind insbesondere Kfz-Zu- und Abfahrten, Parkvorgänge sowie Liefer- und Ladevorgänge.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen wird für die Nutzungen entlang der Henkel-Teroson-Straße die Schutzbedürftigkeit eines Mischge-

bietet und für die Wohngebäude nördlich der Bahnlinie aufgrund der tatsächlichen Nutzungen die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes angesetzt.

Gemäß TA Lärm ist der Immissionsbeitrag eines zu beurteilenden Vorhabens im Regelfall als nicht relevant anzusehen, wenn die Zusatzbelastung der zu beurteilenden Anlagen den Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Für die Pkw-Stellplätze wird von den gemäß Verkehrsgutachten des Büros R+T ermittelten maximalen 3.450 Pkw-Bewegungen ausgegangen. Bei einer gleichmäßigen Verteilung auf den Tagzeitraum ergeben sich 216 Parkbewegungen pro Stunde. Für eine Berechnung auf der „sicheren Seite“ werden 80 % dieser Bewegungen auf dem oberirdischen Parkplatz angesetzt und zusätzlich 20 % der Gesamtfahrtenzahlen für den Fahrweg zur Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage berücksichtigt.

Es wird je Pkw-Fahrt der auf eine Stunde und 1m-Wegelement bezogene Schallleistungspegel von $L_{wa',1h} = 47,7$ dB(A) berechnet.

Für die Lkw-Anlieferung sind täglich bis zu 39 Lkw zu erwarten. An den Innenrampen können maximal zwei Lkw gleichzeitig be- oder entladen werden. Daher wird zur Beurteilung der in der ungünstigsten Nachtstunde zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen von der gleichzeitigen Be-/Entladung von zwei Lkw ausgegangen. Es wird gemäß Ladelärmstudie ein auf einen Meter und Stunde bezogener Schallleistungspegel von $L_{wa'1h} = 63$ dB(A)/m für ungünstigste Fahrzustände angesetzt.

Den ermittelten Prognosen wurden die vorhandenen Betriebsvorgänge mit entsprechenden Emissionsansätzen zugrunde gelegt:

- insgesamt 3.450 Pkw-Parkbewegungen, davon 2.760 auf den oberirdischen Stellplätzen, je 1.725 Zu- und Abfahrten zum geplanten Parkplatz und je 345 Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage verteilt auf 16 Stunden im Tagzeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr;
- 39 Lkw an den Laderampen mit Entladung von 30 Paletten je Lkw an Innenrampen mit Torrandabdichtung, Leerlaufdauer jeweils 1 Minute, Rangierdauer jeweils 5 Minuten sowie entsprechende Zu- und Abfahrten; davon 37 Lkw im Tagzeitraum zwischen 06.00 und 22.00 Uhr und 2 Lkw in der ungünstigsten Nachtstunde;
- 60 Minuten Betrieb von je zwei Papierpressen im Tagzeitraum mit einem Schallleistungspegel von $L_{wa} = 99$ dB(A).

Im Tagzeitraum wird an den maßgeblichen Immissionsorten südlich der Henkel-Teroson-Straße eine Gewerbelärmzusatzbelastung von bis zu 54 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten am Tag von 60 dB(A) wird an allen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten. An den Immissionsorten nördlich der Bahnlinie wird eine Zusatzbelastung von bis zu 44,1 dB(A) prognostiziert. Die Zusatzbelastung unterschreitet den Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) deutlich um mehr als 10 dB(A).

Durch die zwei Lkw Be-/Entladungen und entsprechende Lkw-Fahrten in der lautesten Nachtstunde wird an den Immissionsorten entlang der Henkel-Teroson-Straße eine Gewerbelärmzusatzbelastung von bis zu 34,2 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten in der Nacht von 45 dB(A) wird deutlich um mehr als 10 dB(A) unterschritten. Für die Immissionsorte nördlich der Bahnlinie wird in der ungünstigsten Nachtstunde eine Gewerbelärmzusatzbelastung von bis zu 32,7 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete wird um mehr als 7 dB(A) unterschritten.

Die durch den Betrieb des XXXL Einrichtungshauses am Tag und in der Nacht zu

erwartenden Gewerbelärmzusatzbelastungen unterschreiten an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A).

Nach den Regelungen der TA Lärm sind die zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen durch den geplanten Betrieb des XXXL Einrichtungshauses im Geltungsbe- reich des Bebauungsplanes als nicht relevant zu beurteilen.¹¹

6.2 Gestaltung des Ortsbildes

Da sich das Plangebiet am Stadteingang der Bahnstadt befindet, ist es wichtig, eine städtebauliche Kante zu schaffen. Dem wird durch die Gestaltung des Baukörpers Rechnung getragen. Darüber hinaus wird durch die Freiflächengestaltung und die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen dafür gesorgt, dass sich das Vorhaben ver- träglich in das Ortsbild einfügt und an den angrenzend bereits vorhandenen Struktu- ren orientiert.

6.3 Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Inte- resse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Vorausset- zungen zur Entstehung neuer Arbeitsplätze geschaffen, indem eine Brachfläche (ehemalige Bahnfläche) einer Neunutzung zugeführt wird. Die Planungsabsicht dient damit gerade auch wirtschaftlichen Belangen.

Die Errichtung eines Einrichtungshauses dient zudem der Versorgung der Bevölke- rung. Die im Vorfeld bereits erarbeitete städtebauliche Wirkungsanalyse führt aus, dass die Vorhabenrealisierung zu einer Stärkung und Ausweitung der branchenspe- zifischen Versorgungsfunktion der Stadt Heidelberg im Bereich Möbel beiträgt.

Somit lässt sich zusammenfassen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen der Be- lange der Wirtschaft kommen wird.

6.4 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Im Rahmen der erarbeiteten Verkehrsuntersuchung¹² hat sich ergeben, dass es durch die Ansiedlung des geplanten Vorhabens zu keinen Beeinträchtigungen der Verkehrsqualitäten oder der Verkehrsabläufe kommen wird.

Durch die Trennung des Kunden- und Anlieferverkehrs wird bereits dafür Sorge ge- tragen, dass es zu keiner punktuellen Belastung der Knotenpunkte kommen wird.

6.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Leitungen innerhalb des Plangebietes wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und finden somit Berücksichtigung bei den weiteren Planungen. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Leitungen ist nicht zu erwarten.

Darüber hinaus werden die Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Lei- tungsträger belastet.

Die Energieversorgung des Gebietes ist über einen Anschluss an das Fernwärme- netz herzustellen, dies wird in der entsprechenden Satzung geregelt.

¹¹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bahnstadt Einrichtungshaus“ in Heidelberg, FIRU Gfl- Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, April 2017

¹² Verkehrsuntersuchung Einrichtungshaus XXXL, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, April 2017

6.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch Begrünungsmaßnahmen Rechnung getragen. Für das Plangebiet liegt mit Schreiben vom 06.04.2008 eine artenschutzrechtliche Genehmigung¹³ vor. Im Zuge der Rahmenplanung „Bahnstadt“ wurden bereits Ersatz-/ Ausgleichsflächen bestimmt, die im Antrag auf artenschutzrechtliche Genehmigung vorgelegt wurden. Diese betreffen jedoch nur die Mauereidechse.

Der in Heidelberg seltene Flussregenpfeifer (gemeinschaftsrechtlich besonders geschützte Art) hat sich zwischenzeitlich auf der Brache etabliert und brütet dort seit 2013 jedes Jahr. Im Jahr 2016 wurden drei Brutpaare auf der Fläche beobachtet. Im August 2016 wurde eine Population der Heuschreckenart „Grüne Strandschrecke“ (nach BNatSchG/BArtSchV streng geschützt) festgestellt. Mehrere Larvenfunde der Grünen Strandschrecke belegen die Nutzung der Fläche als Fortpflanzungsstätte.

Für die Inanspruchnahme der Fläche ist vom Vorhabenträger auf Grundlage einer artenschutzrechtlichen Prüfung und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein artenschutzrechtlicher Ausgleich (CEF) zu schaffen zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Durch die Berücksichtigung der vorhandenen Fachplanungen und Konzepte, wie die Energiekonzeption, das Dachbegrünungskonzept und die Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeption wird den Belangen des Naturschutzes und auch des Klimas und der Lufthygiene Rechnung getragen.

Die Begrünungsmaßnahmen dienen der Verbesserung des Mikroklimas.

7.0 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplanes

7.1 Festsetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)

Da es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, besteht gemäß § 12 Abs. 3 BauGB keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und die BauNVO. Daher erfolgen die Festsetzungen in sonstiger Weise und nicht aufgrund der BauNVO.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt auf sonstige Weise.

Im Bebauungsplan wird eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 28.100 qm festgesetzt, die in der Wirkungsanalyse als verträglich beurteilt wurde. Derzeit sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan eine Realisierung von 22.750 qm Verkaufsfläche vor. Dieses dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde gelegte Vorhaben wird im Durchführungsvertrag geregelt. Somit bleibt das Vorhaben mit 22.750 qm Verkaufsfläche zunächst unter der im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsfläche zurück. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt seitens des Vorhabenträgers eine Erweiterung geplant werden, ist hierfür dann keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, sondern es erfolgt lediglich eine Änderung/Ergänzung des Durchführungsvertrages.

¹³ Bahnstadt Heidelberg, Artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß §§ 42, 43 BNatSchG, Schreiben vom 06.04.2008 des Regierungspräsidiums Karlsruhe

7.1.1 Art der baulichen Nutzung: Einrichtungshaus

Zulässig ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Einrichtungshaus“ mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 28.100 qm.

Die zulässige Verkaufsfläche für die einzelnen Sortimente ist jeweils mit einem Maximalwert festgesetzt. Diese Maximalwerte dürfen nicht überschritten werden.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche gliedert sich dabei wie folgt:

- maximal 23.000 qm Kernsortiment Möbel, Bodenbeläge, Küchen (einschl. Einbaugeräte), Büromöbel und
- maximal 5.100 qm zentren- sowie nicht zentrenrelevante Randsortimente.

Die zulässige Verkaufsfläche von max. 5.100 qm der zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Randsortimente gliedert sich wie folgt¹⁴:

Zentrenrelevant:

- max. 850 qm Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- max. 1.100 qm Heimtextilien
- max. 500 qm Bettwaren und Matratzen
- max. 550 qm sonstige Wohneinrichtung
- max. 200 qm sonstige Aktionsartikel

Nicht zentrenrelevant:

- max. 800 qm Teppiche
- max. 900 qm Leuchten
- max. 200 qm Autokindersitze und Kinderwagen.

Begründung:

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsmarkt handelt und das Baugebiet in sonstiger Weise festgesetzt wird, kommt nur eine dem geplanten Vorhaben entsprechende Festsetzung in Betracht. Die vorgesehene Festsetzung eines Einrichtungshauses (Fachmarktes) entspricht den Zielvorstellungen für diesen Bereich des Rahmenplans Bahnstadt. Mit dem geplanten Einrichtungshaus erfolgt eine sinnvolle Ergänzung des angrenzend bereits vorhandenen Baumarktes. Dies wird dem Ziel der Schaffung eines Fachmarktzentriums gerecht.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, beschränkt sich die Zulässigkeit der Nutzungen auf die tatsächlich vorgesehenen Nutzungen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch den Planeinschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind sowohl die zulässige Grundfläche für das geplante Gebäude als auch die maximale Höhe (Gebäudeoberkante) im Gebiet „Einrichtungshaus“ begrenzt.

Die zulässige Grundfläche für das Gebäude beträgt maximal 8.500 qm.

Bezugspunkt für die maximal festgesetzte Gebäudeoberkante (GOK) ist das fertige Niveau der Henkel-Teroson-Straße in Höhe der Gebäudemitte.

Die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante (GOK) darf in den dafür vorgesehenen Bereichen durch technische Aufbauten überschritten werden, entweder um ma-

¹⁴ Die Unterteilung der Randsortimente in zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant erfolgte gemäß des Zentrenkonzeptes für die Universitätsstadt Heidelberg, GMA, Ludwigsburg, März 2006

ximal 4 m oder um maximal 1,50 m.

Technische Dachaufbauten dürfen maximal 300 qm der Dachfläche einnehmen und sind von der Gebäudekante zurückversetzt anzuordnen und nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Als zusätzlicher Dachaufbau, der Teil des Corporate Designs ist, ist eine Glaskuppel zulässig, die die Gebäudeoberkante um maximal 4 m überschreiten darf und ebenfalls von der Gebäudekante zurückversetzt sein muss.

Begründung:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den konkreten Anforderungen des geplanten Vorhabens.

Mit der Festsetzung der maximalen Grundfläche werden die maximale Versiegelung und die Bodeninanspruchnahme durch das Gebäude begrenzt.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist nicht erforderlich, da die Höhe durch die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante klar definiert ist.

7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Da eine Gebäudelänge größer 50 m zulässig ist, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche teilt sich auf in den Bereich für das Gebäude, für die Rampe/Zufahrt und den Tiefhof. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nicht als Müll-, Recycling-, Lager-, Ausstellungs-, Verkaufs- oder Arbeitsflächen genutzt werden. Im Bereich der Zufahrt/ Rampe und des Tiefhofs sind Stützmauern zulässig, die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan auszuführen und zu gestalten sind.

Begründung:

Die Festsetzung einer Baugrenze ist ausreichend, da der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes wird und die Lage und Größe des geplanten Gebäudes detailliert vorgibt.

7.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Fläche gemäß Planeinschrieb zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, ausgenommen hiervon sind sechs Nebenanlagen in Form von Einkaufswagenboxen in jeweils der Größe eines Stellplatzes gemäß der Verortung im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Eine Tiefgarage (Parkdeck) ist innerhalb des Geltungsbereiches gemäß Planeinschrieb zulässig.

7.1.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind durch Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Begründung:

Die Verkehrsflächen umfassen die bereits bestehenden Straßen und sind so abgegrenzt, dass an den jeweiligen Straßen die Nebenanlagen wie Gehwege und Straßenrandparkplätze der öffentlichen Erschließungsanlage zugeordnet sind. Für die Bereiche, in denen die Zufahrten zum Grundstück erfolgen sollen, werden Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

7.1.6 Fläche für Versorgungsanlagen

Es wird eine Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Trafostation festgesetzt. Diese befindet sich gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan unterirdisch im südwestlichen Bereich der Tiefgarage.

7.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Bereich der zwei Hauptversorgungsleitungen wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger belastet.

7.1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzungen sind gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans durchzuführen, wobei konzeptbedingte Abweichungen insbesondere hinsichtlich der letztendlichen Position der zu pflanzenden Bäume zugelassen sind, sofern die Dichte der Bepflanzungen nicht reduziert wird.

Insgesamt sind innerhalb des Geltungsbereiches mindestens 60 Hochstämme zu pflanzen.

Für alle Anpflanzungen gilt, dass sie dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Bei allen Baumstandorten sind mindestens 16 cbm durchwurzelbares Substrat zur Verfügung zu stellen.

Folgende Anforderungen an die zu pflanzenden Hochstämme werden gestellt: Es sind standortgerechte Laubbaumhochstämme zu pflanzen. Die Bäume sind gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität: 3xv., StU 18-20) zu pflanzen. Mindestens 25% der Anpflanzungen bestehen aus standortgerechten heimischen Gehölzen.

Pflanzliste:

Bäume (Baumstandorte): *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Platanus acerifolia* (Platane), *Tilia tomentosa* ‚Brabant‘ (Silberlinde), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Quercus robur* (Stieleiche), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Prunus avium* (Vogelkirsche).

Sträucher: *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Rosa* i.S., *Viburnum opulus* (Wasserschneeball), *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Euonymus europaeus* (Gewöhnliches Pfaffenhütchen).

Weitere Bäume (Grünfläche): *Betula pendula* (Sandbirke), *Populus tremula* (Zitterpappel), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Ulmus minor* (Feldulme).

7.1.8.1 Anpflanzflächen:

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird eine Anpflanzfläche festgesetzt, die zu begrünen und mit Hochstämmen zu bepflanzen ist.

Anlagewege, ein Queren dieser Anpflanzfläche durch Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Werbeanlage des Corporate Designs sind zulässig.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird ein 3 m breiter Grünstreifen und an der östlichen Grundstücksgrenze ein 4 m breiter Grünstreifen festgesetzt, diese sind als Rasenflächen auszubilden und mit Hochstämmen zu bepflanzen.

Entlang der Henkel-Teroson-Straße wird ein 3 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der mit einer flächendeckenden Unterpflanzung aus Stauden auszubilden und mit Platanen (*platanus x acerifolia*) zu bepflanzen ist. Für die Platanen entlang der Henkel-Teroson-Straße ist folgende Pflanzqualität umzusetzen: 3xv., StU 20-25 cm.

Die Abstände zwischen den einzelnen Bäumen innerhalb der Baumreihen dürfen

nicht größer als 12 m sein.

Im Bereich der westlichen und südlichen Anpflanzfläche sind Einfriedungen unzulässig, um eine Durchwegung für Fußgänger und Fahrradfahrer zu gewährleisten.

7.1.8.2 Stellplatzbegrünung:

Die oberirdischen Stellplätze (auch in dem Bereich der Tiefgarage) sind zu bepflanzen. Dafür ist je 6 neu angelegten Stellplätzen 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm aus der Pflanzliste „Bäume“ in unterpflanzten Baumscheiben oder in zusammenhängenden Vegetationsflächen in Reihen (Pflanzabstand 8 m) zu pflanzen.

7.1.8.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen sind zu mindestens 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die besonderen Anforderungen an Substrat und Saatgut sind gemäß „Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ einzuhalten.

Begründung:

Eine der Auflagen der für die Entwicklung der Bahnstadt vom Regierungspräsidium erteilten artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung beinhaltet die extensive Begrünung von 66 Prozent der Dachflächen. Neben den artenschutzrechtlichen Aspekten dient die Dachbegrünung der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Verbesserung der kleinklimatischen Situation.

Der „Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“¹⁵ ist zu berücksichtigen.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 und 6 BauGB i.V.m. § 74 LBO Baden-Württemberg und GemO (Örtliche Bauvorschriften)

7.2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Technische Dachaufbauten (z.B. Klimatechnik, Aufzüge, u.ä.) sind einzuhausen und gestalterisch einzubinden bzw. zu begrünen soweit hierdurch deren Funktion nicht beeinträchtigt wird.

Die Einkaufswagenboxen sind einheitlich zu gestalten.

Technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung solarer Energien (Solarthermie, Photovoltaik) sind zulässig und gewünscht. Die Vorgaben des „Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“¹⁶ sind zu beachten.

Müll-, Recycling- und Lagerflächen sind ausschließlich baulich integriert und geschlossen auszuführen sowie in Bereichen unterzubringen, die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

Die Glasflächen im Süden und im Westen des geplanten Gebäudes sind in vogelsichlerem Glas oder anderen vergleichbaren Maßnahmen auszuführen.

7.2.2 Werbeanlagen

Zulässig sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung. Es sind ausschließlich die Werbeanlagen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe das Straßenbild nicht stören.

^{15/16} Der Leitfaden kann unter folgendem Link eingesehen werden: http://heidelbergbahnstadt.de/files/documents/handlungsleitfaden-zur-extensiven-dachbegruenung_2011_09_15.pdf

Das Corporate Design (XXXL-Stuhl) des geplanten Vorhabens ist mit einer Höhe von max. 10 m ausschließlich innerhalb der Anpflanzfläche im Westen zulässig. Sonstige freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

7.3 Hinweise

7.3.1 Ver- und Entsorgungsanlagen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Mischwasserkanal EI DN 1200/800 und der Abwasserhauptsammelkanal West mit der Nennweite DN 2600. Die Kanäle dürfen nur lastfrei überbaut werden.

Es befinden sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom, die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.

Gemäß Abwassersatzung der Stadt Heidelberg wird darauf hingewiesen, dass auf Grundstücken, auf denen Fette in das Abwasser gelangen können, Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe einzubauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern sind. Dies ist bei der Planung von Gastronomischen Betrieben, Mensen, Verkaufskiosken zu berücksichtigen.

7.3.2 Archäologie/ Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine archäologischen Funde vorhanden.

7.3.3 Geotechnik

Im Planbereich besteht der Untergrund gemäß Geodaten aus Lösssand, Auenlehm und Holozänen Abschwemmmassen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Bodenuntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7.3.4 Grundwasser

Auf die Lage im Wasserschutzgebiet und die dort geltenden Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet wird verwiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B.

7.3.5 Energiekonzeption

Die Wärmeversorgung der Bahnstadt erfolgt durch Fernwärme. Das Plangebiet liegt innerhalb des Satzungsgebietes über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg. Gemäß Satzung sind der Anschluss und die Benutzung des Fernwärmenetzes vorgeschrieben.

Die Bebauung der Bahnstadt erfolgt flächendeckend im Passivhausstandard. Ausnahmen sind dort möglich, wo dieser technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Dies kann insbesondere im gewerblichen Bereich der Fall sein, wenn die Verbrauchsschwerpunkte nicht bei der Wärme, sondern beim Strom oder der Kühlung liegen. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienz-Konzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erzielt werden.

Begründung:

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereiches der Energiekonzeption Bahnstadt (Beschluss des Gemeinderates vom 03.04.2008), die unter anderem eine Bebauung im Passivhaus-Standard vorsieht, sowie Teil des Geltungsbereichs der Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg in der Fassung vom 06.10.2011, die insbesondere einen Anschluss- und Benutzungszwang festlegt.

7.3.6 Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept

Anfallendes Niederschlagswasser ist zu mindestens 50 Prozent auf dem Grundstück zurückzuhalten. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist in die an das Plangebiet angrenzende Versickerungsanlage einzuleiten. Die Herstellung versickerungsfähiger Beläge darf nur über unbelasteten Flächen erfolgen. Die für die Versickerung vorgesehene Fläche ist vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren der Fläche während der Bauzeit nicht zulässig.

Begründung:

Für das Plangebiet wurde im Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung ein Abflussbeiwert von 0,5 festgelegt. Demnach sind 50 % des in den Baugebieten anfallenden Niederschlagswassers der – an das Plangebiet angrenzenden – bestehenden Versickerungsanlage zuzuführen und über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Die restlichen 50 % des Niederschlagswassers sind auf dem Plangebiet zurückzuhalten. Dies soll durch die Maßnahmen Dachbegrünung und Versickerung auf dem Grundstück erreicht werden. Soweit im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Wert nicht nachgewiesen werden kann, sind geeignete technische Maßnahmen vorzusehen.

7.3.7 Störfallbetrieb

Seitens des Regierungspräsidiums, Referat 54.1 (zuständige Immissionsschutzbehörde) wird darauf hingewiesen, dass sich im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren noch weitergehende Anforderungen ergeben können. Die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens, bzw. die Planung und der Abstand unter störfallrechtlichen Gesichtspunkten werden nicht in Frage gestellt.

7.3.8 CEF-Maßnahmen

Die Erhaltung ökologischer Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Tierarten im räumlichen Zusammenhang wird durch CEF-Maßnahmen, Entwicklung eines Lebensraumes für die Mauereidechse, Anlage von Ersatzlebensräumen für Kreuz- und Wechselkröte, Grüne Strandschrecke, Nachtkerzenschwärmer sowie Großer Feuerfalter, Anlage eines Ersatzlebensraumes für den Flussregenpfeifer, gewährleistet.

8.0 Verfahren und Abwägung**8.1 Einleitungsbeschluss**

Vor dem formalen Einleitungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Heidelberg fand auf Einladung des Eigentümers und Vorhabenträgers, der Löwengrund Immobilien GmbH und der Stadt Heidelberg am 12.01.2015 eine öffentliche Informationsveranstaltung im Rahmen der „Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg“ statt. Auf diese Veranstaltung wurde im „Stadtblatt“

vom 05.01.2015 hingewiesen.

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 BauGB wurde auf Antrag des Vorhabenträgers in der Gemeinderatssitzung am 05.03.2015 gefasst.

Die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 18.03.2015 im „stadtblatt“ (Heidelberger Amtsanzeiger).

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

8.2.1 Öffentliche Veranstaltung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am Dienstag, 12.07.2016 in Form einer öffentlichen Veranstaltung im Gebäude des Deutschen Roten Kreuzes, Langer Anger 2, 69115 Heidelberg durchgeführt.

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung, Erörterungsveranstaltung und Zeitraum der Einsichtnahme, wurden am 29.06.2016 im „stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Während der Erörterungsveranstaltung wurden folgende Rückfragen gestellt:

Frage 1: Lage der Lieferzufahrt des Einrichtungshauses

Antwort: Die Lieferzufahrt des Einrichtungshauses befindet sich im Nordwesten des Plangebietes und verläuft über eine Zufahrt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, die in den Tiefhof mündet.

Frage 2: Aufenthaltsqualität der Anpflanzfläche im Westen des Plangebietes

Antwort: Zu der Frage, ob im Planungskonzept auch eine mögliche Aufenthaltsqualität im Bereich der westlichen Anpflanzfläche mit betrachtet wurde, wird erläutert, dass diese Fläche begrünt und mit Hochstämmen bepflanzt wird und Sitzmöglichkeiten grundsätzlich möglich sind.

8.2.2 Einsichtnahme im Technischen Bürgeramt und im Internet

Darüber hinaus wurde die Planung in der Zeit vom 07.07.2016 bis einschließlich 08.08.2016 im Technischen Bürgeramt und im Internet zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Im Rahmen der Einsichtnahme eingegangene Stellungnahme:

Wohnland Breitwieser, mit Schreiben vom 05.08.2016

Die österreichische Unternehmensgruppe XXXL Lutz plant in der Heidelberger Bahnstadt, direkt neben dem Bauhaus, ein Einrichtungshaus mit einer Verkaufsfläche von max. 28.000 qm. Zunächst sollen 22.750 qm realisiert werden. Hierzu möchten wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellung nehmen.

Wir, die Firma Wohnland Breitwieser GmbH in Heidelberg, Rohrbach Süd betreiben ein Einrichtungshaus mit einer Verkaufsfläche von ca. 28.000 qm. Das Unternehmen befindet sich seit weit über 100 Jahren bis heute im ausschließlichen Besitz der Familie Breitwieser und stellt somit ein klassisches, mittelständisches Familienunternehmen dar. Am Standort Rohrbach Süd betreibt das Unternehmen seit 1974 Handel mit Einrichtungsgegenständen aller Art. Über Jahrzehnte wuchs das Unternehmen auf die heutige Größe. Mit einem Umsatzanteil von 85% bilden Möbel das Kernsortiment.

Die jetzt geplante Ansiedlung eines Einrichtungshauses in der Bahnstadt führt zu einer schlagartigen Verdoppelung der Verkaufsfläche für Einrichtungsgegenstände und deren Randsortimente. Hierbei zu berücksichtigen ist, dass die von XXXL

angebotenen Sortimente und damit die angesprochenen Zielgruppen nahezu deckungsgleich zu unseren sind.

Das Gutachten greift diese Tatsache nicht auf, beschränkt sich vielmehr allgemein auf das Kernsortiment Möbel, ohne die unterschiedlichen Vertriebsstrukturen im Einzelnen zu analysieren (Discountmöbel, Vollsortimentshäuser, Hochwertanbieter, Naturholzmöbelgeschäfte usw.).

Die Auswirkungen auf unser Unternehmen wird u. E. im Gutachten zu wenig bzw. nur am Rande eingegangen. Während die Auswirkungen auf die angrenzenden Städte und Gemeinden ausführlich, mit Nennung der relevanten konkurrierenden Wettbewerber, eingegangen wird, wird bei Heidelberg nur die Innenstadt erwähnt. Die Auswirkungen auf unser Unternehmen in Rohrbach Süd, als unmittelbaren und stärksten betroffenen Mitbewerber, wird nur im tabellarischen Teil als „Sonderstandort Rohrbach Süd“ erwähnt, obwohl hier mit einer Umsatzabwanderung in Höhe von 7,5 Mio. € gerechnet wird, was einer Umverteilung von bis zu 23 % im Kernsortiment entspricht.

Auch möchten wir das geplante Einzugsgebiet dahingehend kritisch sehen. So findet die Tatsache dass ein XXXL Einrichtungshaus, also ein Einrichtungshaus, das in Punkto Sortiment, Leistung und Preisen mit dem in der Bahnstadt entstehenden Einrichtungshaus nahezu identisch ist, bereits mit 45.000 qm Verkaufsfläche in Mannheim existiert, keine Berücksichtigung. Welchen Grund ein Kunde haben sollte, die weitere Anfahrt zum gleichen Anbieter in Kauf zu nehmen, erschließt sich uns nicht.

Somit können die Umsatzverteilungen und damit der für unser Unternehmen zu erwartende Umsatzrückgang noch höher, als in der Wirkungsanalyse angegeben ausfallen.

Ebenso findet der auch in unserer Branche zunehmende Wettbewerb aus dem Internet keinerlei Berücksichtigung.

Das Fazit der Wirkungsanalyse auf Seite 60, in dem durch die Ansiedlung des Vorhabens keine Umsatzverteilungen ermittelt werden, die zu einer Aufgabe von konkurrierenden Hauptanbietern führen würden, können wir nicht teilen, sehen diese vielmehr als falsch an.

Sollte das Einrichtungshaus in der Bahnstadt in der geplanten Größe realisiert werden, sehen wir unser traditionsreiches Heidelberger Familienunternehmen vielmehr in seiner direkten Existenz bedroht. Ein Umsatzrückgang von bis zu 7,5 Mio. € lässt sich nicht geräuschlos verschmerzen. Zahlreiche Entlassungen wären die unausweichliche Folge.

Wir möchten hiermit betonen, dass die Wohnland Breitwieser GmbH zurzeit über 160 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit beschäftigt. Seit jeher ist unser Bestreben, ein fairer Arbeitgeber zu sein, der Leistung honoriert und Verständnis für die Bedürfnisse und Probleme seiner Mitarbeiter hat. So beschäftigen wir sehr viele Mitarbeiter schon seit mehreren Jahrzehnten. Noch nie mussten wir betriebsbedingte Kündigungen aussprechen. Unsere Firmenphilosophie, ein partnerschaftlicher Umgang mit unseren Mitarbeitern zu pflegen, müsste aufgegeben werden. Unserer Verantwortung gegenüber unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und deren Familien könnten wir nicht mehr gerecht werden.

Wir stellen uns seit Jahrzehnten dem immer härteren Wettbewerb und scheuen diesen auch nicht. Dennoch sehen wir für uns eine Wettbewerbschance, wenn das geplante Einrichtungshaus in seiner Verkaufsfläche kleiner realisiert wird.

Behandlung:

Der Standort des Unternehmens Wohnland Breitwieser ist in der städtebaulichen Wirkungsanalyse von Junker + Kruse (Stand: März 2017) erfasst und nochmals näher betrachtet worden. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass bezogen auf das Gewerbegebiet „Rohrbach-Süd“ mit Umsatzumlenkungen im

Sortimentsbereich Möbel von 14 % bis 20 %, im Sortimentsbereich Heimtextilien, Gardinen und Deko-Stoffen mit 13 % bis 16 % und im Bereich Teppiche mit 12 bis 17 % zu rechnen ist. Im Sortimentsbereich GPK/Haushaltswaren liegen die zu erwartenden Umsatzumverteilungen bei 5 % bis 7 %. Angesichts des relativ geringen absoluten Umsatzes in den Sortimentsgruppen Haushaltswaren, Heimtextilien und Gardinen/Dekostoffe zwischen 100.000,00 EUR und 500.000,00 EUR, ist allerdings nach Auffassung der Gutachter nicht mit einer über Wettbewerbseffekte hinausgehenden Umsatzumverteilung zu rechnen. Zwar gehen die Gutachter im Sortimentsbereich Möbel von einer Umsatzumverteilung zwischen 4,4 und 6 Mio. EUR aus. Auch dies wird aber gutachterlich nicht als existenzbedrohend angesehen. Vielmehr bleibt die Firma Breitwieser der deutlich größte Möbelanbieter mit 30.000 m² Verkaufsfläche in der Stadt Heidelberg. Hinzu kommt, dass das Wohnland Breitwieser, verkehrsgünstig im am Kreuz der B3 und der L594 liegenden Gewerbegebiet Rohrbach Süd eingebettet ist und an den Agglomerationseffekten der sonstigen, im Gewerbegebiet angesiedelten großflächigen Einzelhandelsbetrieben Kaufland, Media Markt, Vögele, Takko, OBI und Dänisches Bettenlager teilnimmt. Das Gebiet ist mit diesem Angebotsmix stabil und zukunftsfähig. Da der bisher einzige größere Möbelanbieter im Heidelberger Stadtgebiet bisher keine direkte Konkurrenz hat, liegt es auf der Hand, dass das Hinzutreten eines systemgleichen Wettbewerbers nun auch eine erhöhte Betroffenheit dieses Möbelanbieters bedeutet. Über wettbewerbliche Effekte hinaus ist allerdings nicht mit einer existenzbedrohenden Betroffenheit zu rechnen.

Soweit in der Stellungnahme auf ein nicht zutreffend abgegrenztes Einzugsgebiet abgestellt wird, ist darauf hinzuweisen, dass diese Anregung in der Überarbeitung der städtebaulichen Wirkungsanalyse berücksichtigt wurde und nunmehr auch das Stadtgebiet Mannheim betrachtet worden ist.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass es den gesetzlichen Vorschriften entspricht, im Rahmen der Überprüfung der städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Prüfkriterien des § 11 Abs. 3 BauNVO abzustellen. Dies ist die Betrachtung der Auswirkungen eines Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Dabei hat eine Auswirkungsanalyse wettbewerbsneutral zu sein. Geschützt sind danach nicht einzelne Konkurrenten eines neu anzusiedelnden Vorhabens, sondern die städtebauliche Bedeutung, in der die Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet stehen und die Auswirkungen des neu hinzutretenden Vorhabens auf die städtebauliche Funktion, an der ein Einzelhandelsbetrieb teilnimmt. Insofern ist in der städtebaulichen Wirkungsanalyse dargelegt worden, dass zentrale Versorgungsbereiche durch die Ansiedlung des Planvorhabens nicht betroffen sind und auch nicht mit einer Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung zu rechnen ist, sondern vielmehr mit einer Verbesserung. Darüber hinaus wird unter dem Aspekt der Erhaltung von Arbeitsplätzen und der Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft davon ausgegangen, dass Wohnland Breitwieser nicht existentiell betroffen sein wird, sondern seine Marktposition auf Grund der derzeit stabilen Lage und der Möglichkeiten der Anpassung beibehalten wird.

Ergänzend hierzu wird auf das Urteil des VGH München, Beschluss vom 05.03.2012 – 2 NE 12.2015 hingewiesen, in dem es heißt: „Jeder Gewerbetreibende muss von Städtebaurechts wegen immer mit neuer Konkurrenz rechnen. Zwar kann die Frage einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur städtebauliche und raumordnungsrechtliche Relevanz haben, jedoch korrespondiert dieser rein objektiv-rechtliche Belang im Regelfall nicht mit dem rechtlich-geschützten Interesse eines bereits ansässigen Gewerbetreibenden, vor weiteren Mitbewerbern verschont zu bleiben oder zu werden.“

Insgesamt ist bei einer Untersuchung bzw. einer Wirkungsanalyse von einer Wettbewerbsneutralität auszugehen und darüber hinaus besteht für bereits ansässige Unternehmen kein Schutz vor einer veränderten Wettbewerbssituation. Hierzu wird auf das Urteil des VG Neustadt (Urt. Vom 06.04.2000 – 2 K 3571/98.NW) verwiesen, in dem ausgeführt wird, dass im Hinblick auf die Wettbewerbsneutralität des Bauplanungsrechts der innerstädtische Einzelhandel nicht erwarten kann, dass seine Marktposition von der Standortgemeinde vor neuer Konkurrenz geschützt wird.

Der Anteil des Online-Handels im Möbelbereich ist derzeit noch schwach ausgeprägt. Eine stärkere Berücksichtigung eines perspektivisch steigenden Online-Handels würde zu einer Reduzierung des zu erwartenden Umsatzes des Planvorhabens führen. Was wiederum zu einer Reduzierung der Auswirkungen auf den übrigen stationären Einzelhandel im Untersuchungsraum führen würde. Darüber hinaus würden sich insgesamt die Auswirkungen nur geringfügig verändern, da auch alle anderen Wettbewerber im Untersuchungsraum von einem Online-Umsatz-Wachstum betroffen wären.

8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)

Mit Schreiben vom 01.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

8.3.1 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom 04.08.2016

Zu dem Vorhaben regen wir bei der Stadt Heidelberg an, ein Abstimmungs- und Informationsgespräch mit folgenden Beteiligten durchzuführen: Verband Region Rhein-Neckar, Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Stadt Mannheim und höhere Raumordnungsbehörde.

Aspekte, die im Rahmen des Gespräches thematisiert werden sollten, wären im Wesentlichen:

- Bewertung / Nachfragen zur Städtebaulichen Wirkungsanalyse (Junker + Kruse)
- Frage nach der Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens / Abstimmung des Vorhabens in der betroffenen Raumschaft

Bezüglich der textlichen Festsetzung A1 ist die Formulierung bezüglich der Randsortimente stringenter zu fassen. Es sollte klar gestellt werden, dass nur die in der Auflistung genannten Sortimente mit den genannten Verkaufsflächenobergrenzen zulässig sind.

Zur Städtebaulichen Auswirkungsanalyse tragen wir folgende Anregungen bzw. Fragestellungen vor:

- Die in Tabelle 5 / Seite 26 aufgelisteten Einwohnerdaten sind zu aktualisieren. Nur bei zwei Kommunen entsprechen die aktuell verfügbaren Einwohnerzahlen (Stand 31.12.2015) in etwa denen der Auswirkungsanalyse. Bei fünf Kommunen liegen die Einwohnerzahlen aktuell unter den Werten der Auswirkungsanalyse; siebzehn Kommunen weisen derzeit höhere Werte auf - davon bei 5 Kommunen in stark erhöhtem (Heidelberg (Auswirkungsanalyse: 140.700 Einwohner - StaLA: 156.000 Einwohner), Neckargemünd, Oftersheim, Walldorf und Wiesloch. Wir vermuten, dass auch die Einwohnerzahl für die zu berücksichtigenden Stadtteile von Mannheim deutlich über den Zahlen des Gutachters liegen; können dieses aber selbst nicht nachprüfen)

Wir empfehlen, als Datengrundlage die aktuellen Einwohnerwerte des Statistischen Landesamtes BW zu verwenden.

- Als Raumordnerische Bewertungsgrundlage wird in Kapitel 4 (S. 20) noch der Teilregionalplan Einzelhandel benannt. Seit Dezember 2015 ist der vorgenannte Plan jedoch durch die Einzelhandelsregelungen im Einheitlichen Regionalplan abgelöst worden.
- Untersuchungsraum: Weshalb liegen Hockenheim und St. Leon Rot außerhalb des Untersuchungsraums?
- Untersuchungsraum: Sollten wesentliche Wettbewerber knapp außerhalb des Untersuchungsraumes (z. B. IKEA Viernheimer Kreuz) liegen, empfehlen wir, den Untersuchungsraum auf die Wettbewerbsstandorte auszudehnen bzw. in der Besprechung nochmals die Abgrenzungskriterien zu erläutern.
- Die Werte zur Zentralität im Bereich Möbel bei der Stadt Heidelberg weichen auf den Seiten 22 und 57 von einander ab (Text S. 22: 1,82; Tabelle S. 57: 1,61).
- Wurden im Bereich Möbel als Anbieter auch Küchenstudios erhoben?
- Ist die Aussage des Gutachters auf S. 61 so zu verstehen, dass die Verkaufsflächen für die Sortimente GPK / Haushaltswaren, Bettwaren / Matratzen und sonstige Wohnungseinrichtung, die auf S. 18 für die entsprechenden Sortimentsbereiche sind, nochmals reduziert werden sollten?

Abschließend möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir derzeit zur Planung noch keine abschließende Stellungnahme als höhere Raumordnungsbehörde abgeben können. Hierzu möchten wir das von uns angeregte Gespräch abwarten. Überdies benötigen wir den Verteiler, der von Ihnen beteiligten Stellen sowie die Stellungnahmen der von Ihnen beteiligten Kommunen, des Handelsverbandes und der IHK Rhein-Neckar.

Behandlung:

Ein gemeinsamer Termin mit allen Beteiligten wurde durchgeführt und die Vorgaben für die Wirkungsanalyse gemeinsam festgelegt. Die Wirkungsanalyse wurde entsprechend neu erstellt und mit den Beteiligten abgestimmt.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- *negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO infolge der Vorhabenrealisierung sind nicht zu erwarten,*
- *es können keine Umsatzumverteilungen ermittelt werden, die zu einer Aufgabe von konkurrierenden Hauptanbietern im Untersuchungsraum führen,*
- *für alle Umlandkommunen wird auch bei Realisierung des Vorhabens die Erfüllung der landesplanerisch zugewiesenen Versorgungsfunktion gewährleistet sein,*
- *die Vorhabenrealisierung trägt zu einer Stärkung und Ausweitung der branchenspezifischen Versorgungsfunktion der Stadt Heidelberg im Bereich Möbel bei,*
- *das Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Regionalplanung.*

Insgesamt lässt sich als Ergebnis festhalten, dass der Ansiedlung des Einrichtungshauses keine Gründe entgegenstehen.

Die Festsetzung zu den Verkaufsflächenzahlen wurde stringenter gefasst.

8.3.2 Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 54.1, E-Mail vom 16.11.2016 und 25.11.2016

E-Mail vom 25.11.2016:

Gegen das geplante Einrichtungshaus bestehen seitens des Regierungspräsidiums Karlsruhe keine Bedenken bzw. Einwände.

Hinsichtlich des Bebauungsplanes empfehle ich Ihnen neben den anderen Gesetzen, die hier aufgeführt sind, auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (ggfs. auch die 12. BImSchV – Störfallverordnung) aufzuführen.

Damit innerhalb der EU Wohngebiete sowie Wohnanlagen, öffentlich genutzte Gebäude, usw. besser vor den Folgen schwerer Unfälle (Störfälle) geschützt werden können, sind in der Richtlinie des Rates 96/82/EG vom 09.12.1996 (Seveso-II-Richtlinie) zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen besondere Regelungen zur „Überwachung der Ansiedlung“ vorgesehen.

Der Artikel 12 Absatz 1 enthält Pflichten zur Überwachung der Ansiedlung neuer und Änderung bestehender unter die Seveso-II-Richtlinie fallende Betriebe, sowie bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe mit dem Ziel, dass langfristig angemessene Abstände zwischen diesen Betrieben einerseits und Wohngebieten bzw., -anlagen, öffentlich genutzten Gebäuden (wie z. B. Einkaufs-, Gartencenter, etc.) gewahrt bleiben.

§ 50 BImSchG dient der Umsetzung der Anforderungen der Seveso-II-Richtlinie in deutsches Recht.

Nach der Rechtsprechung ist das Abstandsgebot des § 50 BImSchG über den Wortlaut hinaus nicht nur bei Planungen, sondern auch bei Genehmigungsentscheidungen zu beachten. Nach dieser Vorschrift sind Flächen einander so zuzuordnen, dass Auswirkungen u.a. von Unfällen in Störfallbetrieben^[1] auf schutzwürdige Gebiet, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, so weit wie möglich vermieden werden.

Die Überwachung neuer Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe ist nach Auffassung des EuGH namentlich dann durchzuführen, „wenn sie das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können“. Eine erstmalige Schaffung einer störfallrechtlichen Gemengelage ist danach unzulässig.

Die Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (s. Internet) hat hierzu einen Leitfa-den „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung — Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18) veröffentlicht.

Diese Stellungnahme ist vorbehaltlich, da die Störfallverordnung und der § 50 BImSchG zurzeit überarbeitet werden bzw. die Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie in deutsches Recht erfolgt. Derzeit sind einige Konkretisierungen noch nicht endgültig verabschiedet. Dies betrifft insbesondere die zu ermittelnden Sicherheitsabstände, bei dem es noch zu Änderungen im Gegensatz zu der derzeitigen Auslegung kommen kann. U. U. kann es hier zu Verschärfungen kommen,

die sich auch auf einen einzuhaltenen Sicherheitsabstand der Fa. Henkel verschärfend auswirkt, trotz des von uns derzeit als gering eingestuften Gefahrenpotentials.

Weiterhin ist vorgesehen, dass grundsätzlich bei allen Genehmigungsverfahren, also auch bei Genehmigungsverfahren nach Baurecht, im Umfeld von Störfallbetrieben (Konsultationsabstand) ein separates Störfallgenehmigungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung (ohne Erörterungstermin) durchzuführen sein wird.

Der Beschluss der Bundesregierung und die Zustimmung des Bundestages liegen meinen Kenntnisstand nach bereits vor.

Die Zustimmung des Bundesrates fehlt noch, eventuell wird es auch wieder an den Umweltausschuss zurückgereicht. Im ersten Halbjahr 2017 ist mit dem Inkrafttreten zu rechnen.

E-Mail vom 25.11.2016:

Die Aussage, dass gegen das Bauvorhaben keine Bedenken oder Einwände bestehen, ändert sich auch mit Inkrafttreten der novellierten Störfallverordnung nicht.

Da aber noch nicht alle neuen Anforderungen, die sich aus der SEVEO-III-Richtlinie und den Forderungen der politischen Institutionen, wie Umweltausschüsse, Bundesrat, etc. ergeben, in ihrer letztendlichen Umsetzung und Formulierung beschlossen sind, kann es passieren, dass für das Bauvorhaben „Einrichtungshaus“ bei der Umsetzung im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens weitergehende Maßnahmen, Anforderungen oder gar ein eigenständiges störfallrechtliches Genehmigungsverfahren (gab es bisher in der Form nicht) vorgeschrieben werden.

Ein eigenständiges störfallrechtliches Genehmigungsverfahren, bei dem eine Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschrieben sein wird, wird dann z. B. notwendig, wenn beschlossen wird, dass bei allen Störfallbetrieben ein grundsätzlicher Achtungsabstand von 50m oder 100 m einzuhalten ist. Dies bedeutet für das Einrichtungshaus, da der Parkplatz und wohl auch Teile des Gebäudes in diesem Achtungsabstand liegen, dass ein derartiges Verfahren (RP Karlsruhe) durchgeführt werden muss. Dies wird aber das Bauprojekt weder blockieren noch verhindern, auch auf Grund der Aussage, dass dagegen keine Bedenken bestehen. Angemerkt sei hier noch, dass das Einrichtungshaus gegenüber der ursprünglichen Planung inzwischen näher an Henkel herangerückt ist.

Da aber zur Zeit niemand weiß, ob nicht auch ein Achtungsabstand von 0 m kommen könnte, kann ich zur Zeit auch keine Aussage machen, ob ein derartiges Verfahren notwendig wird oder welche weitergehenden Schutzmaßnahmen oder Anforderungen, die sich aus der neuen Störfallverordnung ergeben, relevant werden.

Ein Handlungsbedarf besteht zur Zeit nicht. Ich empfehle aber sich hinsichtlich der Störfallverordnung auf dem Laufenden zu halten und dies in der Planungsphase und der Zeitschiene für das Einrichtungshaus zu berücksichtigen. Hier stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Behandlung:

Gegenüber dem Bebauungsplan bestehen keine Einwände oder Bedenken. Das angesprochene Bundesimmissionsschutzgesetz wird in den gesetzlichen Grund-

lagen auf der Planzeichnung ergänzt.

Ferner wird in den Bebauungsplan ein Hinweis darauf aufgenommen, dass im Rahmen der Planungsphase des Vorhabens die Störfallthematik nochmals näher zu betrachten bzw. zu untersuchen ist, da damit zu rechnen ist, dass zu diesem Zeitpunkt die neue Seveso-III-Richtlinie vorliegen wird. Derzeit ist jedoch noch nicht bekannt, ob diese neuerliche Richtlinie andere Achtungsabstände enthalten wird.

8.3.3 Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 12.07.2016

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(planungs)maßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Ba.-Wü. allerdings Luftbildauswertungen für Dritte zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken nur noch auf vertraglicher Basis kostenpflichtig durchzuführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordruckes beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (→Service→Formulare und Merkblätter) gefunden werden.

Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt ca. 20 Wochen ab Auftragseingang. Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Behandlung:

In der geotechnischen und abfall-/umwelttechnischen Abschlussdokumentation (im Rahmen des Bodenmanagements erarbeitet) zum Baufeld F2 des Büros IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH wird ausgeführt, dass 85% des Baufeldes F2 innerhalb der Kampfmittelverdachtsfläche lagen. Es wurde eine Kampfmittelsondierung durchgeführt. Bis auf zwei kleine Teilflächen, die aufgrund von Störsignalen (Abwasserkanal und Stromleitungen) nicht freigemessen werden konnten, liegen für die restlichen Bereiche Freimeldebescheinigungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg (KMBD) vor. Die Begründung des Bebauungsplanes wird um die vorgenannten Aussagen ergänzt.

8.3.4 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 29.07.2016

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftlich und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

Keine

2 Beabsichtigte eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen und Bedenken

Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Planungsgebiet aus Lösssand, Auenlehm und Holozänen Abschwemmmassen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsboden ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Sicht keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://ww.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden.

Behandlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, dass objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen werden.

Das Wasserschutzgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.3.5 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 07.07.2016

Nach Durchsicht der uns überlassenen Unterlagen (CD mit Schreiben vom 01.07.2016) bestehen gegen das o. a. Bebauungsplanverfahren aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken, wenn die in der Begründung angeführten Punkte:

3.3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung: Schutzgut Mensch berücksichtigt werden.

Behandlung:

Kenntnisnahme.

8.3.6 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Gemeinsame Stellungnahme von Amt 31 (Untere Immissionsschutzbehörde, Abteilung Energie, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Wasserschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde), Schreiben vom 16.08.2016

Gegen den o.g. Vorentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die folgenden Punkte bitten wir in den Text aufzunehmen bzw. zu berücksichtigen:

Immissionsschutz: Keine Bedenken

Energie: Keine Bedenken

Boden: Keine Bedenken

Wasserschutz:

Das Dachbegrünungskonzept und die Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeption werden laut Begründung 6.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

In den Festsetzungen zum B-Plan ist der erste Satz der Ziffer 7.3.5 Niederschlagswasserbeseitigungskonzept entsprechend abzuändern und zu ergänzen:

Anfallendes Niederschlagswasser ist zu mindestens 50 Prozent auf dem Grundstück

zurückzuhalten. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist in die an das Plangebiet angrenzende Versickerungsanlage einzuleiten.

Der zweite Satz der Begründung sollte wie folgt geändert werden:

Demnach sind 50% des in den Baugebieten anfallenden Niederschlagswassers der – an das Plangebiet angrenzenden - bestehenden Versickerungsanlage zuzuführen-und über die bewachsene Bodenzone zu versickern.

Die restlichen 50% des Niederschlagswassers sind auf dem Plangebiet zurückzuhalten.

Naturschutz:

Auf dem Gelände des geplanten Einrichtungshauses hat sich seit 4 Jahren ein Brutvorkommen des Flussregenpfeifers etabliert. Dabei handelt es sich um eine besonders geschützte Art, die auf der Vorwarnliste der Vögel Baden-Württembergs aufgeführt wird. Während man in 2013 und 2014 noch von einer zufälligen Brutansiedlung ausging, muss man inzwischen eine regelmäßige Fortpflanzung auf dem Gelände annehmen. Ein Wegfall dieser Brutfläche würde eine erhebliche Störung der lokalen Population bedeuten. Derzeit ist in Heidelberg kein weiterer Brutplatz bekannt.

Da der Flussregenpfeifer erstmalig im Jahr 2013 hier beobachtet wurde, ist er in

der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung des RP Karlsruhe vom 6.4.2008 nicht berücksichtigt. Insofern erstreckt sich die artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung auch nicht auf den Flussregenpfeifer bzw. dessen Fortpflanzungsstätten. Diese Art muss somit nun gesondert artenschutzrechtlich betrachtet werden.

Im August 2016 wurden ebenfalls Vorkommen der nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)/ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) streng geschützten Heuschreckenart ‚Grüne Strandschrecke‘ (Aiolopus thalassinus) festgestellt. Neben den erwachsenen Tieren wurden auch mehrere Larven gefunden, sodass das Gelände als Fortpflanzungsstätte dieser Art gilt. Es ist von einem bedeutenden Bestand auf der Fläche auszugehen. In der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung des RP Karlsruhe von 2008 wurden auch diese Artenvorkommen nicht berücksichtigt. Darüber hinaus wurden auch Vorkommen zu juvenilen Mauereidechsen beobachtet.

Da aufgrund dieser neuen Erkenntnisse Vorkommen weiterer geschützter Arten nicht auszuschließen ist, muss zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen. Auf Grundlage der Ergebnisse muss eine konkrete Planung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sowie ein Monitoringkonzept vorgelegt werden.

Aufgrund der aktuellen Erkenntnisse werden im Folgenden erste Vorschläge zur Anpassung der textlichen Teile des B-Plans formuliert (in Bezug auf Flussregenpfeifer und Strandschrecke). Nach Vorliegen der endgültigen Ergebnisse aus der artenschutzrechtlichen Prüfung sind voraussichtlich weitere textliche Anpassungen vorzunehmen.

B-Plan zeichnerische und textliche Festsetzungen:

Warum sind die Anpflanzflächen im Westen und die randlichen Grünstreifen als „Anpflanzfläche“ und nicht als „private Grünfläche“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) festgesetzt? Wir würden begrüßen, diese Bereiche aus dem Sondergebiet herauszunehmen und als private Grünfläche festzusetzen.

Wir bitten um Aufnahme eines Punktes unter II b: *„Die Glasflächen im Süden und Westen des geplanten Gebäudes sind in vogelschlagsicherem Glas auszuführen.“*

Teil A der Begründung zum B-Plan:

Ziff. 6.6) ersetze *„Nach derzeitigem Kenntnisstand sind darüber hinaus gehende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.“* durch *„Der in Heidelberg seltene Flussregenpfeifer (gemeinschaftsrechtlich besonders geschützte Art) hat sich zwischenzeitlich auf der Brache etabliert und brütet dort seit 2013 jedes Jahr. Im Jahr 2016 wurden drei Brutpaare auf der Fläche beobachtet. Im August 2016 wurde eine Population der Heuschreckenart Grünen Strandschrecke (nach BNatSchG/ BArtSchV streng geschützt) festgestellt. Mehrere Larvenfunde der Grünen Strandschrecke belegen die Nutzung der Fläche als Fortpflanzungsstätte.“*

Für die Inanspruchnahme der Fläche ist vom Vorhabenträger auf Grundlage einer artenschutzrechtlichen Prüfung und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein artenschutzrechtlicher Ausgleich (CEF) zu schaffen zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG.“

Ziff. 7.1.8 Anpflanzung von Bäumen...

4. Absatz ergänzen: *„Mindestens 25 Prozent der Anpflanzungen bestehen aus standortgerechten heimischen Gehölzen.“*

Ziff. 7.2.1) 3. Absatz: bitte ändern in: *„Technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung solarer Energien (Solarthermie, Photovoltaik) sind zulässig und*

gewünscht. Die Vorgaben des „Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ sind zu beachten.“

Teil B - Umweltbericht

Ziff 3.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

2. Satz ändern in: „Seit 2013 brütet jährlich der Flussregenpfeifer im Plangebiet.“

Letzten Absatz ändern in: „Da der Flussregenpfeifer bereits das vierte Jahr in Folge im Plangebiet gebrütet hat, kann man davon ausgehen, dass es sich hierbei inzwischen um eine regelmäßige Fortpflanzungsstätte handelt. Mehrere Larvenfunde der Grünen Strandschrecke belegen, dass die Fläche von der Heuschreckenart als Fortpflanzungsstätte genutzt wird. Die geplanten Baumaßnahmen zerstören die Fortpflanzungsstätte dauerhaft. Daher ist vor Beginn der Bauarbeiten eine Ersatzfortpflanzungsstätte anzulegen, die geeignete Lebensraumbedingungen für beide Arten Flussregenpfeifer und Grüner Strandschrecke bietet“.

Ziff. 3.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

3. Absatz ändern in: „Sofern gewährleistet werden kann, dass der Flussregenpfeifer und die Grüne Strandschrecke eine neue geeignete Fortpflanzungsstätte in Heidelberg erhalten und annehmen, kann eine Gefährdung der lokalen Populationen ausgeschlossen werden. Ohne den Ersatz funktionsfähiger Fortpflanzungsstätten wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen des Flussregenpfeifers bzw. der Grünen Strandschrecke verschlechtern.“

Letzten Satz ändern in: „Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind nicht auszuschließen.“

Ziff. 3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

3. Absatz ändern in: „Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden wird darüber hinaus festgelegt, dass vor Beginn der Baumaßnahme eine Ersatzbrutstätte für den Flussregenpfeifer bzw. Fortpflanzungsstätte der Grünen Strandschrecke angelegt und angenommen werden muss.“

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auch hier die entsprechenden Änderungen bzgl. Flussregenpfeifer und Grüner Strandschrecke vornehmen.

Behandlung:

Wasserschutz: Die Änderungen werden, wie angeregt, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Naturschutz: Zwischenzeitlich wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden. U.a. werden hierzu auch Aussagen zum Flussregenpfeifer und zur Grünen Strandschrecke getroffen.

Für die innerhalb des Plangebietes entfallenden Flächen werden entsprechende Ausgleichsflächen und –maßnahmen festgelegt und in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Mauereidechsen wurden bereits auf eine Ersatzfläche (E2 Nord, 1.BA) rund 30 m südlich des Plangebietes verbracht. Für die Arten Kreuz- und Wechselkröte, Grüne Strandschrecke, Nachtkerzenschwärmer sowie Großer Feuerfalter wird eine Ausgleichsfläche E1 Ost, etwa 400 m östlich des Plangebietes, hergestellt. Für die Arten Flussregenpfeifer und Schafstelze wird bis Ende des Jahres ein Ersatzlebensraum geschaffen, um ab dem Jahr 2018 eine Brutgelegenheit anzubieten.

B-Plan zeichnerische und textliche Festsetzungen: Da die Anpflanzfläche im Westen zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes beiträgt, bzw. zur Erfüllung der einzuhaltenden Grundflächenzahl notwendig ist, wird an der bisherigen Festsetzung festgehalten. Die Anpflanzfläche wird keine private Grünfläche.

Der Hinweis bezüglich der vogelschlagsicheren Glasflächen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Teil A der Begründung zum B-Plan:

Ziff. 6.6): Die Anregungen werden aufgenommen und die Begründung entsprechend geändert.

Ziff. 7.1.8) und Ziff. 7.2.1): Die Anregungen werden aufgenommen und in der Begründung entsprechend geändert.

Teil B – Umweltbericht:

Ziff. 3.1): Den Anregungen wird gefolgt. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.

Ziff. 3.3): Den Anregungen wird gefolgt. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.

Ziff. 3. 4): Den Anregungen wird gefolgt. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.

Ziff. 4.3): Den Anregungen wird gefolgt. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.

Insgesamt wird der Umweltbericht überarbeitet, weiter ausgeführt und ergänzt, insbesondere hinsichtlich der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens.

8.3.7 Stadt Heidelberg, Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 04.08.2016

1. Textliche Festsetzung II. b 2, 2. Absatz: Werbeanlagen
Dort heißt es: „Freistehende Werbeanlagen...bis zu einer max. Höhe von 10 m sind unzulässig.“

Was ist damit gemeint? Sollen freistehende Werbeanlagen generell unzulässig sein oder bis maximal 10 m zulässig oder ab 10 m zulässig? Gemeint ist wohl, dass der Corporate Design-Stuhl zulässig sein soll mit einer Höhe von max. 10 m. Deswegen sollt man die Sätze trennen: Das Corporate Design ist mit einer max. Höhe von 10 m auf der Fläche x zulässig. Sonstige freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

2. Aus der Begründung geht hervor, dass das Einrichtungshaus im Passivhausstandard zu errichten ist. Eine planerische oder textliche Festsetzung fehlt. Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans könnte der Passivhausstandard festgelegt werden. Vorteil wäre, dass dieser im Baugenehmigungsverfahren beauftragt und im Falle eines Verstoßes mit Verwaltungszwang gefordert werden könnte. Anderenfalls ist die Stadt auf Vertragsrecht beschränkt.

3. Aus der Begründung geht hervor, dass eine Dachbegrünung gewünscht ist. Eine entsprechende planerische oder textliche Festsetzung im Bebauungsplan konnten wir nicht finden. Insofern könnten wir die Durchsetzung eines Gründachs im Baugenehmigungsverfahren auch nicht verlangen (vgl. OBI-Baumarkt Rohrbach Süd).

Behandlung:

1. Die textliche Festsetzung zu den Werbeanlagen wird hinsichtlich der Zulässigkeit des Corporate Designs eindeutiger formuliert.

2. Der Vorhabenträger setzt in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde das Vorhaben im Passivhausstandard, bzw. in dementsprechender vergleichbarer Weise um. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.

3. Für die Dachbegrünung gibt es einen verbindlichen zu berücksichtigenden Handlungsleitfaden für die Bahnstadt. Die Dachbegrünung wird zusätzlich als Festsetzung aufgenommen, da sie ökologisch wirksam ist und in einem gewissen Maß als Ausgleich fungieren kann.

8.3.8 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, mit Schreiben vom 03.08.2016

Der Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich die Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ fest. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant“ dar. Der Bebauungsplan ist somit grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bei Durchsicht der beigefügten Wirkungsanalyse zeigt sich allerdings, dass die für die Stadt Mannheim erhobenen Bestandsdaten deutlich von denen des Zentrengutachtens der Stadt abweichen, woraus sich dann sehr unterschiedliche Zentralitätskennziffern ableiten. In diesem Zusammenhang ist die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets auf Basis einer strengen 20-Minuten Isochrone unseres Erachtens nicht sachgerecht. Damit liegt der nördliche Teil des Mannheimer Stadtgebiets außerhalb des Untersuchungsraums, weshalb wichtige funktionale Beziehungen nicht betrachtet werden.

Vor einer abschließenden Äußerung zur Planung bitten wir deshalb darum, den Betrachtungsraum der Wirkungsanalyse entsprechend zu erweitern und die Bestandserhebungen des Gutachtens mit denen der Stadt Mannheim abzugleichen.

Behandlung:

Die Wirkungsanalyse wurde entsprechend angepasst.

8.3.9 Abwasserzweckverband Heidelberg, mit Schreiben vom 19.07.2016

Zu dem oben aufgeführten Anliegen nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Auf dem Flurstück 6614/12, 8015/1 sowie 8015/2 befindet sich öffentliche Kanalisation. Eine Planungsabstimmung ist frühzeitig vorzusehen. (Siehe Planauszug in der Anlage)
 2. Dem Möbelhaus ist ein Gastronomiebetrieb angeschlossen. Auszug aus der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg: ...Auf den Grundstücken, auf denen Fette, ... in das Abwasser gelangen können, sind Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe einzubauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Dies ist bei der Planung von Gastronomischen Betrieben, Mensen, Verkaufskiosken, ... zu berücksichtigen
- Generell sind an der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation die Vorschriften der Abwassernutzung der Stadt Heidelberg, insbesondere die Grenzwerte nach § 5 Abs. 2 einzuhalten.

Behandlung:

Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers belastet. Ein Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Details sind im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung abzustimmen.

8.3.10 Naturschutzbeauftragter Dr. Karl-Friedrich Raqué, mit Schreiben vom 05.08.2016

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die für den Natur- und Artenschutz relevanten Gegebenheiten:

In Kap.6.3 "Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege" wird ausgeführt, dass diesen durch Begrünungsmaßnahmen Rechnung getragen wird und mit Schreiben vom 06.04.2008 eine artenschutzrechtliche Genehmigung vorliegt. Im Zuge der Rahmenplanung Bahnstadt seien bereits Ersatz-/Ausgleichsflächen bestimmt, die im Antrag auf artenschutzrechtliche Genehmigung vorgelegt wurden. Weiterhin wird erwähnt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand darüber hinaus gehende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich seien.

Diese Situation war im Jahr 2008 relevant und bezog sich auf die Anlage von Ersatzbiotopen für in der Bahnstadt umzusiedelnde Mauer- und Zauneidechsen. Da sich seit dieser Zeit das o.g. brachliegende Plangebiet strukturell völlig verändert und durch von Baumaschinen verursachte Bodenverdichtungen zu einer nach starken Regenfällen teilweise wasserbestandenen Ruderalfläche entwickelt hat, wurde diese als Brutgebiet des nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders und streng geschützten Flußregenpfeifers angenommen. In den vorliegenden Unterlagen ist für die Jahre 2013 und 2014 jeweils ein brütendes Flußregenpfeiferpaar erwähnt. Auch 2015 und 2016 konnten Brutnachweise auf dieser Fläche registriert werden; 2016 waren es sogar 3 Brutpaare, die durch einen mobilen Bauzaun vor menschlichen Störungen geschützt werden mussten.

Für diese besonders und streng geschützte Vogelart sind bisher keine Ausgleichsmaßnahmen auf anderen Flächen vorgesehen; diese halte ich jedoch für notwendig, um der lokalen Population in dieser Gegend weiterhin Brutmöglichkeit und Lebensraum zu gewährleisten. Denn die festgesetzte Maßgabe der Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit ermöglicht dieser Vogelart langfristig auf der dann bebauten und von Bäumen und Sträuchern bestandenen Freifläche keine Brutmöglichkeit mehr. Deshalb ist aus artenschutzrechtlicher Sicht die Schaffung eines Ersatzbiotops für den besonders und streng geschützten Flußregenpfeifer nach Möglichkeit auf der Planfläche oder ihrer unmittelbaren Nachbarschaft notwendig. Denn nur dadurch kann das in Kap.3.3 "Schutzgüter Tiere und Pflanzen" dargestellte Ziel erreicht werden. Dies ist wie folgt formuliert. "Darüber hinaus wird durch das Maßnahmenkonzept für die Gesamtplanung Bahnstadt dafür Sorge getragen, die lokalen Populationen der besonders/streng geschützten Arten am Südwestrand von Heidelberg und deren Integration in artspezifische Biotopverbundsysteme dauerhaft zu erhalten."

Der in Kap.7.1.8 vorgesehenen Anpflanzung von mindestens 60 standortgerechten Hochstämmen und Straucharten stimme ich zu. Neben den 3 erwähnten Straucharten gibt es jedoch noch weitere einheimische, fruchttragende Arten, die verschiedenen Singvogelarten als Nahrung während der Herbst- und Wintermonate dienen können.

Auch die in Kap. 7.3.4 beschriebene extensive Dachbegrünung als Sekundärlebensraum und zur Verbesserung kleinklimatischer Gegebenheiten auf mindestens 66% der Dachflächen ist ebenso wie das in Kap. 3 vorgesehene Artenmonitoring nach 5 und 10 Jahren zu begrüßen.

Zur Minimierung des Vogelschlags an Glasflächen verweise ich auf die Veröffentlichung und Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach aus dem Jahr 2012 "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht"

Um den aufgrund von Gebäudesanierungen zunehmend seiner Brutplätze

genommenen und deshalb stark im Rückgang begriffenen Mauerseglern an dem 4-stöckigen Gebäude Brutmöglichkeiten zu bieten, schlage ich, sofern es technisch machbar ist, den Einbau von Niststeinen unmittelbar an der Gebäudeobergrenze vor. Andernfalls ließen sich auch, wie in Heidelberg bereits an einigen Gebäuden mit Erfolg praktiziert, entsprechende Nistkästen an geeigneten Stellen der Gebäudefront anbringen.

Behandlung:

Zu Kap. 6.3: Es wurde eine Strukturkartierung durchgeführt, um alle relevanten Arten innerhalb des Plangebietes zu erfassen und ggf. erforderliche Ausgleichs- und Ersatzflächen und –maßnahmen zu bestimmen.

Die Mauereidechsen wurden bereits auf eine Ersatzfläche (E2 Nord, 1.BA) rund 30 m südlich des Plangebietes verbracht. Um eine erneute Einwanderung in die Fläche in der nächsten Vegetationsperiode zu verhindern, wurden Reptilienzäune aufgestellt.

Für die Arten Kreuz- und Wechselkröte, Grüne Strandschrecke, Nachtkerzenschwärmer sowie Großer Feuerfalter wird eine Ausgleichsfläche E1 Ost, etwa 400 m östlich des Plangebietes, hergestellt.

Ein Teil der adulten Individuen der Grünen Strandschrecke wird in der nächsten Vegetationsperiode abgefangen und auf die Ersatzfläche verbracht. Ein komplettes Abfangen der Individuen ist nicht möglich. Da es sich jedoch um eine stark expandierende Art handelt, ist davon auszugehen, dass die Ersatzfläche schnell und erfolgreich angenommen wird.

Nach der nächsten Brutzeit erfolgt eine Baufeldfreimachung der Fläche, um die Fläche insbesondere für den Flussregenpfeifer und auch die Grüne Strandschrecke unattraktiv zu machen und ein erneutes Brüten des Flussregenpfeifers auf der Fläche in der darauffolgenden Brutzeit zu vermeiden. Für die Arten Flussregenpfeifer und Schafstelze wird bis Ende des Jahres ein Ersatzlebensraum geschaffen, um ab dem Jahr 2018 eine Brutgelegenheit anzubieten.

Der Umweltbericht des Bebauungsplanes wird um entsprechende Aussagen und Passagen ergänzt.

Zu Kap. 7.1.8: Die Pflanzliste wurde ergänzt.

Sonstiges: Der Hinweis hinsichtlich des vogelschlagsicheren Glases wird in den Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag aufgenommen.

8.3.11 BUND., mit Schreiben vom 06.08.2016

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei den in Kap. 7.1.8 der Begründung und unter Punkt 8 der Textlichen Festsetzungen zur Anpflanzung vorgeschriebenen Baum- und Straucharten ist darauf zu achten, dass es sich tatsächlich um einheimische und standortgerechte Arten handelt. Die unter naturschützerischen und gestalterischen Aspekten und im Hinblick auf Dauerhaftigkeit sinnvollen Gehölzarten sind in der Stadtverwaltung Heidelberg bekannt und sollten auch in diesen Bebauungsplan einfließen. Für die Einsaat der Anpflanzflächen und des Grünstreifens sollte nicht Rasen vorgeschrieben werden, sondern Wildblumen-Einsaat

Schutzgüter Klima und Luft

In Kap. 3.1 des Umweltberichts der Begründung wird auf die Funktion der beanspruchten Fläche für den Luftaustausch eingegangen; es wird hierzu aus dem Klimagutachten für die Stadt Heidelberg zitiert. Allerdings werden wesentliche Teile der dortigen Würdigung nicht angeführt - in Anhang B, Seite 15 der Klima-

analyse 2015 der Stadt Heidelberg heißt es:
„Die Fläche Ba-A2 ist ein wichtiges Bindeglied für den Kaltluftstrom des Neckartalabwinds, der sich am Übergang Neckartal / Neckar-Rhein-Ebene auffächert und u. a. über Ba-A2 hinweg strömt... Somit ist dieser Bereich Teil einer Leitbahn. Die bioklimatische Bedeutung der Grünbereiche innerhalb dieser Flächen ist als sehr hoch anzusehen. Die relativ kleinen Ausgleichsräume Ba-A2 und Ba-A3 haben eine wichtige Funktion als „Trittstein“ für die Kaltluftströme des Neckartälers, woraus eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung resultiert. Um dies Funktion weiterhin aufrecht zu erhalten, sollte von einer weiteren Bebauung abgesehen werden“.

Die Argumentation, mit der in der Begründung des Bebauungsplans die Erfüllung der Forderungen des Klimagutachtens bezüglich der Baufläche hergeleitet wird, ist u.E. nicht nachvollziehbar. Der Zeitpunkt einer Planfassung vor der Veröffentlichung eines Gutachtens dürfte für die Physik der Luftströmungen irrelevant sein. Dass die vorgesehene Dachbegrünung mit ihrer naturgemäß geringfügigen Biomasse und dem aufgeheizten Gebäude als Untergrund als „Trittstein“ für den Kaltluftfluss dienen kann, muss bezweifelt werden. Insbesondere wird die Riegel-funktion des massigen Gebäudes für die Luftströmung vollständig vernachlässigt.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die in Kap. 3.1 und 3.4 des Umweltberichts der Begründung dem Flussregenpfeifer zugestandene Aussetzung der Bauarbeiten während der Brutzeit ist für diese streng geschützte Art nicht hinreichend. Auch der Rückgriff auf die Bahnstadt-Ausgleichsmaßnahmen als Kompensation für alle durch das Bauprojekt bewirkte Naturbeeinträchtigungen reicht in diesem Fall nicht aus, da der Flussregenpfeifer nach der Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen aufgetreten ist und von diesen somit nicht berücksichtigt wurde. Es sind daher Ersatzmaßnahmen für die Zerstörung der Brutflächen zu fordern, die u. U. auch im weiteren Umfeld zu suchen sind.

Glasfassaden und Vogelschutz

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan auf Blatt 11 dargestellte spiegelnde Glasfassade lässt befürchten, dass hier eine typische Vogelfalle entsteht. Es wird empfohlen, zur Gestaltung der Glasfassaden einschlägige Literatur zum Vogelschutz heranzuziehen - z. B. die Veröffentlichung der Schweizerischen Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2012).

Lichtemissionen

Die Lichtemissionen durch Fassaden- und Innenbeleuchtung, durch die Beleuchtung der Parkplätze und durch leuchtende Werbeeinrichtungen lassen eine beträchtliche „Lichtverschmutzung“ befürchten. Dies gilt es auf jeden Fall zu vermeiden, u. a. durch räumliche und zeitliche Beschränkung der Beleuchtung.

Städtebauliche Wirkungsanalyse

In der Städtebaulichen Wirkungsanalyse dominieren die ökonomischen Aspekte. Es sollte nicht nur um Kauf und Verkauf, Angebot und Nachfrage, Wettbewerb und Umsatz gehen, sondern auch Aufenthaltsqualität, Verringerung der Verkehrsströme, Stadtbild, Identifikationsmöglichkeiten, Klima sollten eine Rolle spielen.

Bei der Architektur des Gebäudes ist sehr zu befürchten, dass es wie in den anderen Versorgungszentren in Heidelberg wieder zu einem monotonen „Kasten“ kommt, ohne Variationen in Höhe, Farbe, Material, Öffnungen, Fronten, Neigung. Von „städtebaulicher Qualität“ kann man dann nicht mehr ausgehen. Die Stadtwerke Heidelberg planen - sozusagen schräg gegenüber - einen „Energiepark“ mit einem „Energie- und Zukunftsspeicher“, bei dem das Thema „Energie“ begreifbar visuell erfahrbar vermittelt werden soll. Es wäre wünschenswert, wenn das Großprojekt „Einrichtungshaus“ in irgendeiner Weise einen Bezug zum künftigen Nachbarn herstellen würde - z. B. durch augenfällige Nutzung der Pho-

tovoltaik. Die Parkplätze könnten beispielsweise mit Solarmodulen überdacht werden.

Behandlung:

Zu Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Die Pflanzliste besteht derzeit bereits hauptsächlich aus heimischen Arten. Die drei nicht heimischen Baumarten werden durch heimische Baumarten ersetzt. Die Pflanzliste Sträucher umfasst ausnahmslos heimische Arten.

An der Festsetzung, den Grünstreifen entlang der Henkel-Teroson-Straße mit einer flächendeckenden Unterpflanzung aus Stauden zu bepflanzen, wird festgehalten. Für die Grünstreifen an der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze wird die Rasen- bzw. Wiesenansaat beibehalten, um eine bessere Pflege der Flächen und somit ein geordnetes städtebauliches Bild zu erhalten.

Zu Schutzgüter Klima und Luft: Die Aussagen zu Klima und Luft im Umweltbericht werden ergänzt und weiter ausgeführt. Durch die Realisierung des Vorhabens wird ein Teilstück der Fläche Ba-A2 bebaut, allerdings bleiben Teilflächen an der westlichen Ecke des Geltungsbereiches nach wie vor unbebaut und werden als Grünfläche hergestellt, somit bleibt im Bereich des Plangebietes nach wie vor ein „Trittstein“ für die Kaltluftströme vorhanden. Anzumerken ist darüber hinaus, dass sich die Fläche Ba-A2 noch weiter in Richtung Osten (östlich Bauhaus) erstreckt. Dieser Bereich ist derzeit ebenfalls unbebaut. Sicherlich stellt die Dachbegrünung keinen Ersatz einer Freifläche dar, dennoch trägt sie zu einer kleinklimatischen Verbesserung bei.

In diesem Zusammenhang wird noch angemerkt, dass für den vorliegenden Planbereich bereits auf Basis des Rahmenplans „Bahnstadt“ eine Bebauung vorgesehen ist und somit die grundsätzliche Abwägungsentscheidung auf Basis informeller Planungen getroffen wurde. Die Ergebnisse informeller Planungen bzw. eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ebenfalls als Belang bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Zu Schutzgüter Tiere und Pflanzen: Es wurde eine Strukturkartierung durchgeführt, um alle relevanten Arten innerhalb des Plangebietes zu erfassen und ggf. erforderliche Ausgleichs- und Ersatzflächen und –maßnahmen bestimmen zu können.

Die Mauereidechsen wurden bereits auf eine Ersatzfläche (E2 Nord, 1.BA) rund 30 m südlich des Plangebietes verbracht. Um eine erneute Einwanderung in die Fläche in der nächsten Vegetationsperiode zu verhindern, werden Reptilienzäune aufgestellt. Für die Arten Kreuz- und Wechselkröte, Grüne Strandschrecke, Nachtkerzenschwärmer sowie Großer Feuerfalter wird eine Ausgleichsfläche E1 Ost, etwa 400 m östlich des Plangebietes, hergestellt.

Ein Teil der adulten Individuen der Grünen Strandschrecke werden in der nächsten Vegetationsperiode abgefangen und auf die Ersatzfläche verbracht. Da es sich jedoch um eine stark expandierende Art handelt, ist davon auszugehen, dass die Ersatzfläche schnell und erfolgreich angenommen wird.

Nach der nächsten Brutzeit erfolgt eine Baufeldfreimachung der Fläche, um die Fläche insbesondere für den Flussregenpfeifer und auch die Grüne Strandschrecke unattraktiv zu machen und ein erneutes Brüten des Flussregenpfeifers auf der Fläche in der darauffolgenden Brutzeit zu vermeiden. Für die Arten Flussregenpfeifer und Schafstelze wird bis Ende des Jahres ein Ersatzlebensraum geschaffen, um ab dem Jahr 2018 eine Brutgelegenheit anzubieten.

Der Umweltbericht des Bebauungsplanes wird um entsprechende Aussagen und Passagen ergänzt.

Zu Glasfassaden und Vogelschutz: Der Hinweis wird in den Bebauungsplan

und den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Zu Lichtemissionen: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.

Zu Städtebauliche Wirkungsanalyse: Bei der Wirkungsanalyse geht es um den Nachweis der Verträglichkeit hinsichtlich der zu erwartenden Kaufkraftabflüsse, Umsatzumverteilungen und den zu erwartenden Auswirkungen auf den Einzelhandel. Die benannten Punkte sind nicht Gegenstand der vorliegenden Wirkungsanalyse.

Die Verkehrsströme sind Gegenstand des Verkehrsgutachtens.

Das Stadtbild und in diesem Zusammenhang das geplante Vorhaben, bzw. das Gebäude, wurde mit der Stadt Heidelberg umfänglich abgestimmt. Alle weiteren Belange werden im Rahmen des Bebauungsplanes behandelt und abgearbeitet und sind darüber hinaus Bestandteil des Umweltberichtes. Die eventuelle Nutzung regenerativer Energien wird seitens des Vorhabenträgers im Rahmen der weiteren Planungen geprüft.

8.3.12 NABU Gruppe Heidelberg, mit Schreiben vom 07.08.2016

Grundsätzlich begrüßen wir, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung (d. h. Neunutzung einer intensiv vorgeutzten, innerstädtischen Konversionsfläche) gefolgt wird. Der Flächenverbrauch in Baden-Württemberg liegt nach wie vor weit über den umweltpolitischen Zielen der Landesregierung. Insofern erkennen wir den Beitrag zu Verminderung des Flächenverbrauchs ausdrücklich an. Ebenfalls begrüßen wir, dass im Rahmen des Bebauungsplans die Umsetzung der für die gesamte Bahnstadt formulierten Ziele und Auflagen (Passivhausstandard, Fernwärmeanschluss) sichergestellt werden soll.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich alle auf die Begründung nach § 9 (8) BauGB mit Umweltbericht.

Zu Kapitel 3.0 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Die Brachfläche innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist Lebensraum verschiedener Tier- und Pflanzenarten, die zum Teil bundesweit stark gefährdet sind und für deren Erhalt Baden-Württemberg eine hohe Verantwortung trägt. Wir widersprechen daher ganz klar der Aussage des Umweltberichts, dass „Weitere streng oder besonders geschützte Arten im Bereich des Plangebiets nicht betroffen (sind)“.

Es fehlt eine Bestandserfassung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen (Grundlage für spezielle artenschutzrechtliche Prüfung). Die im Umweltbericht gemachten Aussagen zu diesem Schutzgut sind aus diesem Grund sehr fehlerhaft und unvollständig (siehe nachfolgende Ausführungen).

Wir fordern eine entsprechende Bestandserfassung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (z.B. Artengruppen Vögel, Heuschrecken und Reptilien).

Am 07.08.2016 erfolgt eine stichprobenhafte Teilbegehung im westlichen Bereich der Fläche durch den NABU Heidelberg. Hierbei wurde folgende nach BartSchV streng geschützte Heuschreckenart festgestellt (Fotobeleg vorhanden): Grüne Strandschrecke (*Aiolopus thalassinus*), ca. 10 Individuen (auf Teilfläche), bundesweit stark gefährdet (RL 2); in Ba-Wü stark gefährdet (RL 2). Dabei wurden neben Imagines auch mehrere Larven (Fotobeleg vorhanden) gefunden, sodass sich die Art auf der Fläche definitiv fortpflanzt. Es von einem landesweit bedeutenden Bestand auf der Fläche auszugehen. Die Grüne Strand-

schrecke ist eine Zielart des Artenschutzprogramms des Landes Baden-Württembergs. Weitere festgestellte Arten waren Chortippus brunneus, Oedipoda caerulescens, Phaneroptera falcata, Acheta domesticus, Oecanthus pellucens.

Mauereidechsen (*Podarcis muralis*) wurden innerhalb des Plangebiets im Jahr 2016 ebenfalls festgestellt.

Planungsrelevant ist außerdem das Brutvorkommen des Flussregenpfeifers (*Charadrius dubius*), welches auch im Umweltbericht erwähnt wird. Die Art steht auf der Vorwarnliste der Roten Liste der Brutvögel Baden-Württembergs. Aktuell werden für Baden-Württemberg 180-290 Revierpaare angegeben. Sie ist somit als selten einzustufen. Der Flussregenpfeifer bevorzugt ursprünglich Flussauen und Kiesbänke entlang der großen Flusstäler. Als Sekundärlebensräume werden mittlerweile überwiegend verschiedene anthropogen überprägte Pionierlebensräume (z. B. innerstädtische Brachen, Abbaugelände etc.) besiedelt. Der Oberrhein ist ein Hauptverbreitungsgebiet der Art in Baden-Württemberg.

Dem NABU Heidelberg liegen umfangreiche Daten (inkl. Fotodokumentation) vor, die zweifelsfrei belegen, dass **der Flussregenpfeifer ein dauerhafter, regelmäßiger und etablierter Brutvogel im Plangebiet ist**. Eine Übersicht über die Brutvorkommen des Flussregenpfeifers innerhalb des geplanten Geltungsbereichs gibt folgende Tabelle (Definition Revierpaar nach Südbeck et al. 2005: B- und C-Nachweis):

Jahr	Anzahl Revierpaare	Bruterfolg
2013	mind. 2	ja, flügge Jungvögel
2014	2	ja, flügge Jungvögel
2015	2	nein, Gelegeverlust
2016	3	nein, Brutverlust

Somit stellt das Plangebiet Lebensraum für bis zu 3 Revierpaare dar. Alle dokumentierten Nistmulden liegen innerhalb des künftigen Geltungsbereichs. Auch die für die Jungenaufzucht essentiellen Strukturen befinden sich ausschließlich innerhalb dieser Fläche. Die umgebenden Flächen sind für den Flussregenpfeifer ungeeignet.

Der Flussregenpfeifer genießt einen besonderen Schutz nach BNatSchG. Demnach ist es nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören

Im Umweltbericht wird zwar auf „einen brütenden Flussregenpfeifer“ im Plangebiet in den Jahren 2013 und 2014 eingegangen. Die Bestandsangaben sind jedoch zeitlich wie auch zahlenmäßig unvollständig (siehe oben). Die artenschutzrechtlichen Konsequenzen werden unserer Ansicht nach ebenfalls völlig falsch eingeschätzt. Im Umweltbericht wird lediglich auf eine Bauzeiteneinschränkung eingegangen: „Zu dessen (Flussregenpfeifer) Schutz erfolgt eine Festsetzung bezüglich Bauzeitraum, so dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können“. Dadurch wird lediglich der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 vermieden. Auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird nicht eingegangen, obwohl dieser Verbotstatbestand ohne weitere Maßnahmen ebenfalls erfüllt sein wird

(siehe nachfolgende Ausführungen).

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die Fortpflanzungsstätten von bis zu drei Flußregenpfeiferpaaren zerstört. Für Brutvögel, die sich jedes Jahr einen neuen Nistplatz suchen, ist zwar das Nest (hier: Nistmulde) nach dem Ausflug der letzten Jungvögel (hier: Nestflüchter) funktionslos geworden, doch ist in diesen Fällen das Brutrevier als relevante Lebensstätte bei der Abprüfung der Verbotstatbestände heranzuziehen. In diesem Fall ist zu klären, inwieweit die vom Vorhaben betroffenen Habitatstrukturen eine essenzielle Voraussetzung für die Brut sind. Werden die betroffenen Habitatstrukturen im Folgejahr wieder benötigt, so sind sie auch außerhalb der Brutzeit geschützt. Es ist zwar richtig, dass die einzelnen Nistmulden des Flussregenpfeifers i. d. R. nicht über mehrere Jahre genutzt werden, die Art gilt aber aufgrund der besonderen Lebensraumsprüche als reviertreu. Zudem werden oftmals über Jahre die gleichen Bereiche zur Anlage der Nistmulde genutzt. Da jedoch durch die geplante Bebauung und Versiegelung des Geländes die über vier Jahre dokumentierten, regelmäßig besetzten Reviere vollständig entwertet und zerstört werden (sämtliche nutzbaren Strukturen der regelmäßig genutzten Reviere, die für den Bruterfolg essentiell sind, sowie alle für den Nestbau geeigneten Brutplätze gehen verloren), **ist nach rechtlicher Einschätzung des NABU der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfüllt.** Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bestärkt unsere Einschätzung (z. B. BVerwG, Urteil vom 18.03.2009, 9 A 39/07, RN 75, „Ratingen-Velbert“). Auch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG greift hier nicht: Die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang wird ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls nicht weiterhin erfüllt, denn der gesamte geeignete Lebensraum des Flussregenpfeifers wird für die Art entwertet. Ein Ausweichen der Revierpaare ohne Beeinträchtigung wird ebenfalls nicht möglich sein, da die Verfügbarkeit von geeigneten Brutlebensräumen aufgrund der Spezialisierung der Art auf Pionierlebensräume stark eingeschränkt ist.

Im Umweltbericht wird zum Gesamtkonzept „Bahnstadt“ und zur vorliegenden artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung folgendes ausgeführt:

„Lediglich Teilbereiche stellen Lebensräume für verschiedene Arten dar. In den Jahren 2013 und 2014 wurde auf der Fläche des Plangebietes ein brütender Flussregenpfeifer beobachtet. Weitere streng oder besonders geschützte Arten sind im Bereich des Plangebiets nicht betroffen. Grundsätzlich werden durch das geplante Vorhaben Flächen versiegelt, wodurch Lebensraumstrukturen verloren gehen. Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, die Anlage einer Grünfläche und die Dachbegrünung werden jedoch neue Lebensräume geschaffen, die zukünftig zur Verfügung stehen.“

Für das Plangebiet liegt mit Schreiben vom 06.04.2008 eine artenschutzrechtliche Genehmigung vor.

Folgende Vorgaben wurden in der Genehmigung formuliert, die auf dem Antrag vom 21.12.2007 basieren:

Ziff. 5 der Ausnahme: „Bei allen Maßnahmen ist der Maßnahmenzeitpunkt so zu wählen, dass die streng und besonders geschützten Arten in geringst möglicher Weise betroffen werden. Auf Ziffer 5.1 ff des Antrags wird verwiesen.“

Ziff. 6 der Ausnahme: Bei allen Maßnahmen ist die Art und Weise der Maßnahmendurchführung so zu wählen, dass die streng und besonders geschützten Arten in **geringst möglicher Weise betroffen werden.**“

Ziff. 7 der Ausnahme: „Die im Antrag beschriebenen Maßnahmen gemäß der Ziffern 6.2 ff - einschließlich der in Ziffer 6.2.11 beschriebenen Maßnahmen - sind antragsgemäß durchzuführen. Umsiedlungen dürfen erst dann durchgeführt werden, wenn die Zielflächen vorbereitet und optimiert sind. Bei der Umsiedlung ist

eine maximale Erfassung der Individuen **anzustreben.**“

Ziff. 8 der Ausnahme: „Fünf Jahre und zehn Jahre nach Abschluss des Vorhabens ist ein Artenschutzmonitoring durchzuführen. Die Einzelheiten sind mit der höheren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn abzustimmen...“

Teil dieser artenschutzrechtlichen Genehmigung ist u. a. die erforderliche Dachbegrünung, die im Antrag als Maßnahme formuliert wurde.

Unter Berücksichtigung der Dachbegrünung und der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen.

Die im Antrag formulierten Maßnahmenflächen betreffen die Gesamtplanung **„Bahnstadt“ und sind nicht im vorliegenden Bebauungsplan** zu regeln.

Die darüber hinaus wirksamen Maßnahmen, die zum Artenschutz beitragen, wie die Dachbegrünung und Verwendung einheimischer Pflanzen wurden im vorliegenden Bebauungsplan bereits berücksichtigt und vorgesehen.

Für den vorliegenden Planbereich, der im Beräumungsabschnitt (BA) Igb liegt, wurden keine Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes oder Vorgaben hinsichtlich der Umsiedlung von Arten formuliert.

Da nicht auszuschließen ist, dass der Flussregenpfeifer nochmals auf der Fläche des Plangebietes brüten wird, sollen die geplanten Baumaßnahmen außerhalb der **Brutzeiten des Flussregenpfeifers stattfinden.**“

Nach unseren Informationen beziehen sich die artenschutzrechtlichen Genehmigungen des Regierungspräsidiums KA auf die Umsiedlung von Zaun-, Mauereidechse sowie verschiedenen Heuschreckenarten und stellen keine pauschalen artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen für sämtliche besonders geschützten Arten innerhalb der Bahnstadt dar. **Daher greift diese in Bezug auf die Zerstörung von bis zu drei Fortpflanzungsstätten des Flussregenpfeifers unserer Ansicht nach definitiv nicht (siehe oben).** Auch die streng geschützte Grüne Strandschrecke wurde bisher nicht bei der Rahmenplanung berücksichtigt. **Im Rahmen des Gesamtkonzeptes „Bahnstadt“ wurden naturschutzfachliche** Maßnahmenflächen für den Ausgleich festgelegt. Abermals beziehen sich diese Ausgleichsflächen im Wesentlichen auf die oben genannten Artengruppen und nicht auf den Flussregenpfeifer sowie die Grüne Strandschrecke. Für diese Arten wurden keine geeigneten Maßnahmen im Rahmen des Gesamtkonzeptes Bahnstadt umgesetzt. Daher widersprechen wir aus den oben genannten Gründen deutlich den Aussagen des Umweltberichts: „Darüber hinaus wird durch das Maßnahmenkonzept für die **Gesamtplanung „Bahnstadt“ dafür Sorge getragen, die lokalen Populationen** der besonders streng geschützten Arten am Südwestrand von Heidelberg und deren Integration in artspezifische Biotopverbundsysteme dauerhaft zu erhalten. (...) **Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind somit** nicht zu erwarten.“

Wir wertschätzen die bisherigen Bemühungen der Grundstücksverwaltung das Brutgeschehen der Flussregenpfeifer in der Bahnstadt u. a. durch das Aufstellen von Bauzäunen (Schutz vor Störungen) zu unterstützen. Dennoch entbindet dies nicht vor der Einhaltung naturschutzrechtlicher Vorgaben bei der Umsetzung von Bauvorhaben.

Wir fordern daher ein Ausgleichskonzept für den Flussregenpfeifer sowie für die bundes- wie landesweit stark gefährdete Grüne Strandschrecke, wie es rechtlich erforderlich ist.

Der NABU Heidelberg steht sehr gerne für Gespräche zur Lösung dieses artenschutzrechtlichen Konflikts zur Verfügung und schlägt einen Gesprächstermin zwischen Stadtverwaltung, Vorhabenträger und NABU vor. Hierzu wurden bereits Ideen entwickelt und z. T. bereits in gelaufenen Gesprächen mit Behörden geäußert.

Zu Kapitel 3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Aussage im Umweltbericht, dass sich ein neuer Lebensraum nach der Bebauung und der Anlage einer Grünanlage entwickelt, stellt eine grobe Übertreibung dar. Um dennoch ein Mindestmaß an geeigneten Naturschutzmaßnahmen umzusetzen, sollen nachfolgende Punkte in die Bebauung eingehen.

Zu Kapitel 7.1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzliste für die neu zu pflanzenden Bäume enthält überwiegend nicht heimische Arten. Der Stadtverwaltung sind geeignete einheimische Gehölzarten bekannt, welche für verbreitete Singvogelarten weit aus geeigneter sind und im Bebauungsplan anstatt der nicht einheimischen Arten aufgeführt werden sollen.

Zu Kapitel 5.3 Grün

Weiterhin sollen auf den Grünstreifen keine Rasenflächen angelegt werden. Hingegen muss eine Aussaat von standortgeeigneten heimischen Pflanzen auf den Grünstreifen sowie anteilig auf der öffentlichen Parkanlage erfolgen.

Zum Schutz vor Kollision von Vögeln an Gebäude-Glasflächen sollen keine durchsichtigen oder spiegelnden Gläser, sondern vogelschutzfreundliche Alternativen verwendet werden (siehe www.vogelglas.info/public/broschuere_voegel_glas:2010.pdf)

Behandlung:

Zu 3.0: *Es wurde eine Strukturkartierung durchgeführt, um alle relevanten Arten innerhalb des Plangebietes zu erfassen und ggf. erforderliche Ausgleichs- und Ersatzflächen und –maßnahmen bestimmen zu können. Auch wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die den Anforderungen des § 44 BNatSchG entspricht.*

Die Mauereidechsen wurden bereits auf eine Ersatzfläche (E2 Nord, 1.BA) rund 30 m südlich des Plangebietes verbracht. Um eine erneute Einwanderung in die Fläche in der nächsten Vegetationsperiode zu verhindern, werden Reptilienzäune aufgestellt.

Für die Arten Kreuz- und Wechselkröte, Grüne Strandschrecke, Nachtkerzenschwärmer sowie Großer Feuerfalter wird eine Ausgleichsfläche E1 Ost, etwa 400 m östlich des Plangebietes, hergestellt.

Ein Teil der adulten Individuen der Grünen Strandschrecke werden in der nächsten Vegetationsperiode abgefangen und auf die Ersatzfläche verbracht. Da es sich jedoch um eine stark expandierende Art handelt, ist davon auszugehen, dass die Ersatzfläche schnell und erfolgreich angenommen wird.

Nach der nächsten Brutzeit erfolgt eine Baufeldfreimachung der Fläche, um die Fläche insbesondere für den Flussregenpfeifer und auch die Grüne Strandschrecke unattraktiv zu machen und ein erneutes Brüten des Flussregenpfeifers auf der Fläche in der darauffolgenden Brutzeit zu vermeiden. Für die Arten Flussregenpfeifer und Schafstelze wird bis Ende des Jahres ein Ersatzlebensraum geschaffen, um ab dem Jahr 2018 eine Brutgelegenheit anzubieten.

Der Umweltbericht des Bebauungsplanes wird um entsprechende Aussagen und Passagen ergänzt.

Zu 3.4: *Für den Flussregenpfeifer und die Grüne Strandschrecke werden Ausgleichs- und Ersatzflächen geschaffen. Die Mauereidechsen wurden bereits abgefangen und auf eine Ersatzfläche verbracht. Es ist richtig, dass durch die Umsetzung des Vorhabens Lebensraum für verschiedene Arten verloren geht, dennoch werden durch die Schaffung von Grünflächen und weiteren Grünstrukturen neue, andere Lebensräume, in kleinteiliger Form geschaffen, die zumindest für störungstolerante, weit verbreitete Arten zur Verfügung stehen werden.*

Zu 7.1.8: Die Pflanzliste besteht derzeit bereits hauptsächlich aus heimischen Arten. Die drei nicht heimischen Baumarten werden durch heimische Baumarten ersetzt. Die Pflanzliste Sträucher umfasst ausnahmslos heimische Arten.

Zu 5.3: In Abstimmung mit der Stadt Heidelberg wird an der Festsetzung, den Grünstreifen entlang der Henkel-Teroson-Straße mit einer Unterpflanzung aus Stauden zu bepflanzen, festgehalten. Für die Grünstreifen an der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze wird die Rasen- bzw. Wiesenansaat beibehalten, da hierdurch eine bessere Pflege und somit ein geordnetes Bild gewährleistet werden kann.

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag aufgenommen.

8.3.13 terranets bw GmbH., mit Schreiben vom 05.07.2016

In dem bezeichneten Gebiet (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.

Wie Sie den beigefügten Planunterlagen der terranets bw entnehmen können, verlaufen westlich Ihrer Baumaßnahme in einer Trasse der Stadtwerke Heidelberg Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH.

Sollte sich Ihr Bauvorhaben in diesen Bereich fortbewegen, bitten wir Sie um eine erneute Beteiligung.

Behandlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Telekommunikationslinien befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.

8.3.14 Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Schreiben vom 09.08.2016

Die Prüfung der Planunterlagen hat ergeben:

1. Elektrizität

Wir verweisen auf unser Schreiben vom 17.03.2016 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Versorgung des Einrichtungshauses mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Mittelspannungsnetz der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH. Hierfür ist die Errichtung einer kundeneigenen Transformatorenstation notwendig.

Die Heranführung der 20-kV-Kabelanlage muss über die Henkel-Teroson-Straße und bis max. 10,00 m ins Grundstück erfolgen. Einer Verlegung der 20-kV-Kabelanlagen in der Tiefgarage können wir im Hinblick auf die Garagenverordnung nicht zustimmen.

Wie bereits im Schreiben vom 17.03.2016 erwähnt, muss die Transformatorenstation aus netztechnischen Gründen auf der südlichen Grundstücksseite platziert werden.

Der im Plan dargestellten Lage im Gebäude können wir nicht zustimmen. Wir schlagen vor, die Station an die südwestliche Seite der Tiefgarage zu verschieben (siehe beigefügte Skizze). Für das Betriebspersonal der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH ist ein direkter Zugang zu der Trafostation von öffentlichen Flächen vorzusehen.

Die Trafostation ist unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften, insbesondere der TAB Mittelspannung 2008 (<http://www.swhd.de/SWH/Netze/Kundenanlagen/Strom/Infos-und->

[Downloads/tab-mittelspannung-bdew2008-05-291.pdf](#)) einschließlich der ergänzenden Bestimmungen (<http://www.swhd.de/SWH/Netze/Kundenanlagen/Strom/Infos-und-Downloads/Technische-Anforderungen-SWH-N.pdf>), zu errichten.

Die vorhandenen Beleuchtungsanlagen entlang der südlichen, westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze sind zu beachten. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass die vorhandenen Leuchten nicht abgeschattet werden, d. h. ein Baum zwischen zwei Lichtmasten und nicht direkt daneben, oder hinter einem Mast. Die Leitungsschutzanweisungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH sind zu beachten. Dies gilt besonders für den Abstand der geplanten Bäume zu den Leitungstrassen.

Die Ein- und Ausfahrten sind so zu bauen, dass keine Lichtmasten versetzt werden müssen. Ein eventuelles Versetzen ist frühzeitig mit den Stadtwerken Heidelberg Netze GmbH abzustimmen. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Verursachers.

Die vorhandenen TK-Anlagen (Kupfer und LWL) entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze sind zu beachten.

2. Gas- und Wasserversorgung

Der Wasseranschluss für das Anwesen ist von der Westseite her von der dort vorhandenen Versorgungsleitung aus vorgesehen. Die Übergabe erfolgt unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze in einem Wasserzählerschacht.

Die Bereitstellung von Löschwasser ist möglich über einen Löschwasserbevorratung innerhalb des Grundstücks abzudecken.

3. Fernwärme

Der Fernwärmeanschluss für das Anwesen ist von der Westseite her aus vorgesehen. Im Zuge des Anschlusses würden wir die Fernwärmeversorgungsleitung - wenn möglich da, wo schon ein bestehendes Leitungsrecht existiert - durch das Grundstück laufen lassen, um die Fläche F1.1 zu erschließen. Das hat den Vorteil, dass sich die Hausanschlusskosten für den Fernwärmeanschluss XXXL-Möbelmarkt verringern.

Den Fernwärmeanschluss bitten wir frühzeitig zu beantragen.

Schäden und Folgeschäden gehen zu Lasten des Verursachers.

Das o. g. Bauvorhaben haben Sie uns zur Kenntnis gegeben. Sofern und soweit sich dieses an unsere Vorgaben hält, bestehen hier keine Einwände. Wir weisen darauf hin, dass wir für die Richtigkeit der eingereichten Planunterlagen und Zeichnungen und deren Übereinstimmung mit unserer Planauskunft bzw. der tatsächlichen Lage keine Gewähr übernehmen. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten.

Behandlung:

Zu 1.: Die Hinweise bezüglich der Lage und Ausgestaltung der Trafostation und der Beachtung der Beleuchtung wurden zur Kenntnis genommen und werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Die Transformatorstation wird verschoben. Die Änderungen werden in den Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet.

Zu 2.: Die Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Zu 3.: Die Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

8.3.15 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 14.07.2016

Gegen Ihren Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir möchten jedoch auf Folgendes hinweisen:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989,; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Behandlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Hinweis zu den vorhandenen Telekommunikationslinien ergänzt.

8.3.16 Eisenbahn-Bundesamt, mit Schreiben vom 12.07.2016

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden in der Planung ausreichend berücksichtigt, da die Grundstücke inzwischen freigestellt sind. Insofern bestehen keine Bedenken.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnfernstromleitungen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.

Behandlung:

Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

8.3.17 Deutsche Bahn AG, mit Schreiben vom 26.07.2016

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Folgende Belange sind aus Sicht der Deutschen Bahn AG zu beachten:

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Leuchtreklame, Werbeschilder etc.) in der Nähe der Gleise hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen oder Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

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 etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Im Falle der Einrichtung von Schutzmaßnahmen gegen diese Immissionen sind die entstehenden Kosten durch die Betroffenen bzw. Betreiber der Anlage zu tragen. Da es sich ausschließlich um neue Bebauung handelt, wird sich die DB Netz AG in keiner Form finanziell an etwaigen Schutzmaßnahmen beteiligen.

Wir bitten Sie darum, uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen und uns zu

gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Behandlung:

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

8.3.18 IHK Rhein-Neckar, mit Schreiben vom 04.08.2016

Die Rolle der IHK Rhein-Neckar im Planungsprozess und ihre Grundsatzpositionen mit Blick auf den Einzelhandel

Die IHK Rhein-Neckar ist als Trägerin öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren zu beteiligen. In den abwägenden Stellungnahmen vertritt die IHK das Gesamtinteresse der Wirtschaft. Mit Blick auf die Einzelhandelslandschaft steht die IHK hier in einem Spannungsfeld. Einerseits steht sie für Wettbewerb, Vielfalt und Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Vertriebsformen, andererseits im gesamtwirtschaftlichen Interesse, für funktionsfähige Innenstädte und Stadtteilzentren. Die IHK Rhein-Neckar beurteilt Einzelhandelsprojekte und deren Zulässigkeit anhand des zentralörtlichen Gefüges der Standortgemeinde sowie nach ihren städtebaulichen Auswirkungen. Entscheidend ist die Frage, ob mit der Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen den innerstädtischen Zentren oder Stadtteilzentren Entwicklungschancen genommen werden oder Kaufkraftabflüsse zu einem Verlust innerstädtischer Vielfalt, Nahversorgungslücken oder gar Verödung führen.

Die IHK Rhein-Neckar setzt sich in ihren Stellungnahmen grundsätzlich für den Erhalt lebendiger und attraktiver Innenstädte und Stadtteilzentren ein. Maßstab für die Bewertung ist das gesamtwirtschaftliche Interesse, denn Innenstädte ohne Charme sind ein Verlust für den Wirtschaftsstandort insgesamt. Die IHK Rhein-Neckar vertritt unter anderem folgende Grundsatzpositionen mit Blick auf den Handel:

- 1.) Die IHK Rhein-Neckar befürwortet die Einhaltung des Zentrale-Orte-Systems für die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben.
- 2.) Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für die Einhaltung der raumordnerisch vorgegebenen Gebote ein.
- 3.) Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für die Aufstellung und Umsetzung kommunaler und regionaler Einzelhandelskonzepte ein. 4.) Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für eine Sicherung der Nahversorgung ein.

Einschätzung und Bewertung des Vorhabens durch die IHK Rhein-Neckar

Aus Sicht der IHK Rhein-Neckar ist es wichtig, dass es einen verbindlichen Rahmen gibt, in dessen Grenzen Wettbewerb zwischen Standorten und Betriebsformen möglich ist. Wir gehen davon aus, dass bei Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung (raumordnerischen Gebote) eine hohe Planungssicherheit bei Genehmigungsverfahren für den großflächigen Einzelhandel erreicht wird.

Die IHK Rhein-Neckar prüft als Trägerin öffentlicher Belange bei großflächigen Einzelhandelsprojekten grundsätzlich die Einhaltung der raumordnerischen Ziele der Landes- und Regionalplanung. Unter anderem sind folgende Zielsetzungen zu prüfen:

- Konzentrationsgebot (Zentralitätsgebot)
- Kongruenzgebot
- Beeinträchtungsverbot
- Integrationsgebot

Ziel dieser Vorgaben ist es unter anderem, großflächige Einzelhandelsansiedlungen so zu lenken, dass die städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbe-
reiche, also die Innenstädte und die Ortskerne, ebenso wie das Netz der zentralen
Orte als Ganzes in ihrer Funktion bewahrt werden.

An dieser Stelle weisen wir darauf hin, dass wir die Einhaltung der aktuell gültigen
raumordnerischen Vorgaben prüfen. Hierzu wird der Landesentwicklungsplan
2002 Baden-Württemberg und der „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“ her-
angezogen. Durch den „Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“ wurde u.a. die
Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 Einzel-
handel außer Kraft gesetzt.

Unsere Einschätzungen und Bewertungen zu den genannten raumordnerischen
Zielsetzungen lauten (vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar sowie Lan-
desentwicklungsplan Baden-Württemberg):

1. Konzentrationsgebot (Zentralitätsgebot)

„Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-
Württemberg in den Unterzentren zulässig. Ausnahmsweise kommen für
Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinde in Betracht, wenn
dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine
negativen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.“

Der Stadt Heidelberg ist als Oberzentrum eingestuft. Entsprechend der Vor-
gaben der Landes- und Regionalplanung sind hier Einzelhandelsgroßprojekte
zulässig. Somit kann das Konzentrationsgebot als erfüllt betrachtet werden.

2. Kongruenzgebot

„Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandels-
großprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortge-
meinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funkti-
onsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich
nicht wesentlich überschritten werden.“ Nach dem Einzelhandelserlass Baden-
Württemberg ist eine wesentliche Überschreitung in der Regel dann ge-
geben, wenn mehr als 30 Prozent des Umsatzes aus Räumen außerhalb
des Verflechtungsbereiches erzielt werden. Die Gutachter kommen in der
städtebaulichen Wirkungsanalyse zum Ergebnis, dass mindestens 80 Pro-
zent des Umsatzes mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie mindes-
tens 90 Prozent des Umsatzes mit zentrenrelevanten Sortimenten aus dem
definierten Untersuchungsgebiet/Einzugsbereich stammen werden. Da Hei-
delberg als Oberzentrum u.a. die Aufgabe hat, die gesamte Region mit
hochqualifizierten Leistungen im sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und
wissenschaftlichen Bereich zu versorgen, ist davon auszugehen, dass eine
wesentliche Überschreitung des Verflechtungsbereiches nicht vorliegen soll-
te. Wir weisen an dieser Stelle aber darauf hin, dass der ermittelte Untersu-
chungsraum/Einzugsgebiet deutlich über die Grenzen des im „Einheitlichen
Regionalplan Rhein-Neckar“ festgelegten Mittelbereiches hin- ausgeht. Es ist
aber davon auszugehen, dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.

3. Beeinträchtigungsverbot

„Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung
und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde und
der Nachbar- gemeinden sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Ein-
zugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.“ Nach dem Einzelhandelser-
lass Baden-Württemberg ist das Beeinträchtigungsverbot dann verletzt,
wenn aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses
Geschäftsaufgaben drohen und dadurch die Funktionsfähigkeit des zentral-
örtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähig-
keit anderer zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt wird. Anhalts- punkt für

eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentrenrelevanten Sortimenten von ca. 10 Prozent und bei nicht zentrenrelevantem Sortiment von ca. 20 Prozent. In der Begründung zum Einheitlichen Regionalplan ist hierzu aufgeführt, dass sehr sorgfältig zu prüfen ist, ob durch ein konkretes Vorhaben das Beeinträchtigungsverbot verletzt wird.

Die Gutachter kommen in der Wirkungsanalyse u.a. zu dem Ergebnis, dass Umsatzumverteilungsquoten im Kernsortiment Möbel von bis zu 30 Prozent und im Randsortiment Teppiche von bis zu 31 Prozent möglich sind. Auch in anderen Warengruppen (z.B. Heimtextilien) werden teilweise sehr hohe Umsatzumverteilungswerte prognostiziert. Dennoch kommen die Gutachter zum Schluss, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Heidelbergs, als auch auf die Nachbarkommunen nicht zu erwarten sind.

Aus unserer Sicht besteht jedoch noch Klärungsbedarf bei der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes/Einzugsgebietes, welches unserer Meinung nach sehr groß gewählt wurde. Die räumliche Ausstrahlung und damit die Ausdehnung des Untersuchungsgebietes/Einzugsgebietes hängen aus unserer Sicht in hohem Maße von der Attraktivität und der Ausstrahlung der typgleichen Mitbewerber ab. Der Einzugsbereich des Planstandortes wird somit nicht nur durch die Attraktivität des Planvorhabens sowie durch die Siedlungsstruktur und die Verkehrsanbindung beeinflusst, sondern er wird auch wesentlich durch die Ausstrahlung von Wettbewerbern vergleichbarer Größenordnung und Zielgruppenorientierung begrenzt. Insbesondere der bestehende XXXL Mann Mobilia Markt in Mannheim (mit ca. 42.000 m² Verkaufsfläche) sollten daher einen größeren Einfluss auf das Einzugsgebiet haben, als in der Wirkungsanalyse dargestellt. Durch einen enger gefassten Untersuchungsraum/Einzugsgebiet würden die Umsatzumverteilungsquoten noch höher ausfallen. Dies würde dann wiederum Auswirkungen auf das Beeinträchtigungsverbotes haben.

Zudem weisen wir darauf hin, dass bei der Anwendung der Umsatzumverteilungsquoten der „10 Prozent bzw. 20 Prozent Schwellenwert“ nicht pauschal anwendbar sind. Es sind vielmehr der Einzelfall und die Gegebenheit vor Ort zu prüfen. So ist es durchaus denkbar, dass sich auch bei „Nichterreichen“ der „10 Prozent bzw. 20 Prozent Schwelle“ negative städtebauliche Auswirkungen ergeben und Geschäftsaufgaben drohen können. Gleichzeitig ist es auch möglich, dass sich bei Überschreitung der zulässigen Umsatzumverteilungsquote keine gravierenden Auswirkungen für bestehende Einzelhandelsstrukturen ergeben.

Eine abschließende Bewertung der Einhaltung dieser raumordnerischen Zielvorgabe kann aus den oben genannten Gründen aktuell nicht erfolgen.

4. Integrationsgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten entsprechend Z 1.7.2.2 auch andere Standorte in Betracht.“

Der Planstandort kann als integriert eingestuft werden. Im einheitlichen Regionalplan wird er zudem als zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte eingestuft. Somit wird das Integrationsgebot eingehalten.

Zusammenfassende Bewertung:

Die IHK Rhein-Neckar stellt nach Prüfung der raumordnerischen Zielvorgaben und der Gegebenheit vor Ort fest, dass am geplanten Standort grundsätzlich großflächiger Einzelhandel zulässig und raumordnerisch gewollt ist. Heidelberg als Oberzentrum, als auch der geplante Standort (zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte) sind geeignet, um ein großflächiges Möbelhaus

anzusiedeln. Die Gutachter der Wirkungsanalyse kommen zudem zum Ergebnis, dass infolge der Vorhabenrealisierung in der untersuchten Dimensionierung (rd. 28.000 m² Verkaufsfläche) keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass in bestimmten Teilbereichen ein deutlich verschärfter Wettbewerb zu erwarten ist.

Trotz der grundsätzlichen Eignung des Standortes für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes und der Ergebnisse der Wirkungsanalyse stehen wir dem Planvorhaben mit den maximal zulässigen 28.100 m² nicht unkritisch gegenüber. Insbesondere können wir die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes nicht abschließend bewerten (vgl. hierzu die Hinweise zum Beeinträchtigungsverbot auf den Seiten 3-6). Neben der Abgrenzung des Einzugsgebietes sind die teilweise sehr hohen Umverteilungsquoten, beispielsweise auf den zentralen Versorgungsbereich Heidelbergs (vgl. Seite 42 der Wirkungsanalyse), kritisch zu hinterfragen. Diese hohen Werte unter anderem in den Sortimenten Möbel (17 – 24%), GPK/Haushaltswaren (11 – 14%) und Heimtextilien (20 – 26%) bedeuten, dass negative städtebauliche Auswirkungen nicht in Gänze ausgeschlossen werden können. Wie bereits auf der Seite 4 unserer Stellungnahme aufgeführt, würden sich diese Werte bei einer engeren Eingrenzung des Untersuchungsgebietes tendenziell sogar noch erhöhen. Daher sind die maximal zulässigen und in der Wirkungsanalyse untersuchten Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente (insgesamt max. 28.000 m² Verkaufsfläche) zum aktuellen Zeitpunkt kritisch zu beurteilen.

Zudem weisen wir darauf hin, dass mit dem geplanten Vorhaben erhebliche zusätzliche Verkehre verbunden sind. Diese zusätzlichen Verkehre dürfen die umliegenden Unternehmen in ihren wirtschaftlichen Tätigkeiten und Abläufen nicht negativ beeinträchtigen. Die Gutachter der erarbeiteten Verkehrsanalyse kommen zu dem Ergebnis, dass die Knotenpunkte ausreichend dimensioniert seien und nur geringe Auswirkungen auf den Verkehrsablauf zu erwarten sind. An dieser Stelle weisen wir darauf hin, dass der Verkehrsuntersuchung nicht die maximal zulässige Verkaufsflächenzahl zu Grunde liegt, sondern nur die in einem ersten Schritt zu realisierenden 22.750 m² Verkaufsfläche. Im Bebauungsplan soll aber eine maximale Verkaufsfläche von 28.100 m² Verkaufsfläche festgesetzt werden. Auch in der Wirkungsanalyse zu möglichen städtebaulichen Auswirkungen werden die rund 28.000 m² Verkaufsfläche als Bewertungsmaßstab angesetzt. Wir empfehlen daher, auch die verkehrlichen Auswirkungen, die durch eine maximale Ausbaustufe entstehen können zu untersuchen und darzulegen. Auch für die maximale Ausbaustufe, sollte nachgewiesen werden, dass die angrenzenden Unternehmen durch die verkehrlichen Folgen nicht übermäßig belastet werden und die Knotenpunkte ausreichend dimensioniert sind.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass das Planvorhaben und die sich damit ergebenden verkehrlichen Auswirkungen in einem engen Dialog mit den angrenzenden Unternehmen abzustimmen sind. Nur so kann davon ausgegangen werden, dass sich keine negativen Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Tätigkeiten ergeben.

Am Fortgang der Planungen bleiben wir interessiert.

Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.

Behandlung:

Ein gemeinsamer Termin mit allen Beteiligten wurde durchgeführt und die Vorgaben für die Wirkungsanalyse gemeinsam festgelegt. Die Wirkungsanalyse wurde entsprechend neu erstellt und mit den Beteiligten abgestimmt.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- *negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen*

im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO infolge der Vorhabenrealisierung sind nicht zu erwarten,

- *es können keine Umsatzumverteilungen ermittelt werden, die zu einer Aufgabe von konkurrierenden Hauptanbietern im Untersuchungsraum führen,*
- *für alle Umlandkommunen wird auch bei Realisierung des Vorhabens die Erfüllung der landesplanerisch zugewiesenen Versorgungsfunktion gewährleistet sein,*
- *die Vorhabenrealisierung trägt zu einer Stärkung und Ausweitung der branchenspezifischen Versorgungsfunktion der Stadt Heidelberg im Bereich Möbel bei,*
- *das Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Regionalplanung.*

Insgesamt lässt sich als Ergebnis festhalten, dass der Ansiedlung des Einrichtungshauses keine Gründe entgegenstehen.

Das Verkehrsgutachten wurde überarbeitet, hierfür wurde ebenfalls die Verkaufsfläche von 28.100 qm zugrunde gelegt. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

8.3.19 Handelsverband Nordbaden, mit Schreiben vom 04.08.2016

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 BauGB nehmen wir zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wie folgt Stellung.

Geplant ist die Ansiedlung in Form eines Möbelmarktes der Firma XXXLutz mit einer Gesamtverkaufsfläche von 28.000 m² im Bereich der Bahnstadt. Ca. 5.100 m² der vorgesehenen Verkaufsfläche sollen für zentrenrelevante Sortimente vorgesehen werden.

Mit Blick auf die berücksichtigungsfähigen Belange des Einzelhandels in der Region nehmen wir zu diesem Vorhaben wie folgt Stellung.

Im Einzelnen:

Heidelberg ist ein Oberzentrum, das als solches grundsätzlich einen Versorgungsauftrag hat, der auch über den eigenen Standortbereich hinaus geht und in die Umlandkommunen strahlt. Dies gilt selbstverständlich auch für den hier maßgeblichen Sortimentsbereich.

Dennoch ist bei der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Rahmen der vorgeschalteten Verträglichkeitsanalyse zu ermitteln, ob die Ansiedlung des geplanten Möbelmarktes in der Stadt Heidelberg, aber auch in den Umlandgemeinden zu Umlenkungen von Kaufkraftströmen führt, in deren Ergebnis negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen in der Stadt Heidelberg oder den Nachbargemeinden zu befürchten sind. Nach hiesiger Einschätzung kommt das vorliegende Gutachten allzu leichtfertig zu dem Ergebnis, dass signifikante Beeinträchtigungen der Versorgungsstruktur nicht zu erwarten sind.

Das Gutachten hat die zu erwartenden Auswirkungen anhand des sogenannten Gravitationsmodelles ermittelt. Dabei soll anhand von Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppen und den zu erwartenden räumlichen Widerständen zwischen den Nachfrage- und Angebotsstandorten ermittelt werden, zu welchen Umsatzverlagerungen die geplante Ansiedlung führen wird.

Dabei wurden allerdings die räumlichen Widerstände lediglich in Zeitdistanzen berücksichtigt. Das heißt, es wurde lediglich zugrunde gelegt, von wo aus das neue Möbelhaus innerhalb einer angesetzten Fahrtzeit von 20 Minuten mit dem PKW zu erreichen ist. Diese Bereiche wurden dann zum Einzugsbereich hinzuge-

rechnet. Je größer dieser Einzugsbereich am Ende gewählt wird, umso größer ist am Ende die im Einzugsgebiet vorhandene Kaufkraft, und umso leichter lassen sich dann vergleichsweise geringe Umverteilungsquoten darstellen.

Ein derartiges Distanzmodell lässt aber die möglicherweise viel höheren Widerstände aufgrund von Konkurrenzstandorten am Wohnort außer Betracht. Immerhin geht das Gutachten davon aus, dass der Umsatz des neuen Objektes zu 13,5 - 16,3% mit Mannheimer Kunden gemacht werden wird (vgl. S. 18 und 57 des Gutachtens). Wollte man derart signifikante Umsatzanteile aus Mannheim für den hiesigen Standort berücksichtigen, wäre eine Auseinandersetzung mit der Frage, warum Mannheimer zum gleichen Anbieter nach Heidelberg fahren sollten, wenn dieser doch in Mannheim ein viel größeres Einrichtungshaus mit größerem Sortiment unterhält, hilfreich gewesen, um das Ergebnis nachvollziehen zu können.

Ebenfalls nicht berücksichtigt wurden strukturelle Unterschiede auf der Nachfrage- und Angebotsseite, bspw. die Aufteilung der Kaufkraft in unterschiedliche Vertriebs- und Nachfragestrukturen (Discountorientierte, vertikalintegrierte Anbieter wie IKEA vs. Fachhandelsbetriebe wie XXXL Lutz oder Breitwieser). Es erscheint nicht sachgerecht, die Marktanteile der verschiedenen Vertriebsformen nicht differenziert und nachvollziehbar in die Überlegung mit einzubeziehen, sondern den Möbelmarkt insgesamt als einheitlicher Markt zu betrachten. Diese Unterschiede mag die Blackbox des Gutachters im Rahmen der Marktanteilsberechnungen berücksichtigen, jedenfalls plausibel und nachvollziehbar ist es nicht dargestellt.

Schließlich bleibt auch vollkommen außer Betracht, welche Auswirkungen der Onlinehandel auf das hier zu beurteilende Nachfrageverhalten hat. Immerhin macht der Onlinehandel im Bereich Möbel mittlerweile einen mit etwas über 10 % liegendem Marktanteil aus. Damit wären ca. 10% der Kaufkraft gar nicht zu berücksichtigen, weil sie am stationären Handel vollkommen vorbeigehen. Derartige Ungenauigkeiten müssen zwangsläufig zu verzerrten Analyseergebnissen führen, die die zu erwartenden Auswirkungen kaum realitätsnah abbilden können.

Das Gutachten geht von einer Zentralitätssteigerung beim Warenangebot Möbel und verwandten Sortimenten 0,9 auf 1,16 in der Zentralitätskennziffer aus. Das bedeutet zum einen, dass rein rechnerisch schon fast die gesamte, am Heidelberger Standort vorhandene Kaufkraft für Möbel und verwandte Sortimente in Heidelberg ausgegeben wird. Wenn sich diese Kennziffer jetzt rechnerisch nahezu verdoppelt, bedeutet dies, dass der Umsatz zu weiten Teilen aus den Umlandgemeinden kommen muss, mithin aus anderen Gemeinden im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Die nach dem Beeinträchtigungsverbot dafür heranzuziehende Umsatzumverteilungsquote von 20 % wird nach dem Gutachten mehrfach überschritten.

In Heidelberg erreichen die ermittelten Umsatzumverteilungen im Kernsortiment Möbel die höchsten Werte von bis zu 30 % (vgl. Gutachten S. 52). Auch in den Randsortimenten wird die 20 %- Schwelle innerhalb Heidelbergs deutlich überschritten. In den Umlandgemeinden erreicht sie teilweise auch bis zu 30 %, aber auch Vielfachwerte um die 20 %. Insgesamt kommen laut Gutachten ca. 25- 30% des Umsatzes des neuen Objektes von anderen Heidelberger Händlern.

Das Gutachten selbst versucht diese ermittelten Werte auf Seite 52 zumindest insofern herunterzuspielen als es formuliert, „womit insbesondere versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht per se ausgeschlossen werden können“.

In Heidelberg sind dennoch laut Gutachten überraschenderweise negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten (vgl. S. 56f).

Die größten Umverteilungen im Kernsortiment Möbel treffen Rohrbach Süd. Für diesen Standort fehlt eine intensive Auseinandersetzung mit den strukturellen Folgen eines Umsatzverlustes von 7 Mio. Euro völlig. Es wird weder darauf ein-

gegangen, wie wettbewerbssensibel die dortigen Anbieter sind, noch wird der Frage nachgegangen, ob die dortigen Wettbewerber in der Lage wären, derartige Umsatzverluste zu kompensieren, oder ob sie damit mglw. zum Marktaustritt gezwungen wären. Genau das wären dann aber versorgungsstrukturelle Auswirkungen, deren Wahrscheinlichkeit geprüft werden sollte.

Demgegenüber gibt sich der Gutachter zumindest für die Wettbewerber am Standort Mannheim in seiner Aussage viel klarer. Dort wird auf Seite 58 konstatiert: „Während sich die Hauptanbieter XXXLUTZ, Westfalia Möbel, Segmüller, SB Boss, Poco und Mömax aufgrund ihrer Konkurrenzfähigkeit aller Voraussicht nach auf den verschärften Wettbewerb einstellen werden, könnten insbesondere kleinteilige Anbieter in ihrem Bestand gefährdet werden.“

Eine derartige qualitative Auseinandersetzung mit den für die konkreten Standorte in Heidelberg zu erwartenden Auswirkungen kommt viel zu kurz. Von knapp 70 Seiten Gutachten beschäftigen sich ganze 7 Seiten mit der „Städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Bewertung“. Das meiste davon beschränkt sich auf die Wiederholung von Zahlen, die bereits zuvor dargestellt wurden.

Nach alledem fällt es schwer, dem Gutachten zu folgen und es als qualifizierten Nachweis, dass durch die Ansiedlung städtebaulicher Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten sind, anzuerkennen.

Behandlung:

Ein gemeinsamer Termin mit allen Beteiligten wurde durchgeführt und die Vorgaben für die Wirkungsanalyse gemeinsam festgelegt. Die Wirkungsanalyse wurde entsprechend neu erstellt und mit den Beteiligten abgestimmt.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- *negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO infolge der Vorhabenrealisierung sind nicht zu erwarten,*
- *es können keine Umsatzumverteilungen ermittelt werden, die zu einer Aufgabe von konkurrierenden Hauptanbietern im Untersuchungsraum führen,*
- *für alle Umlandkommunen wird auch bei Realisierung des Vorhabens die Erfüllung der landesplanerisch zugewiesenen Versorgungsfunktion gewährleistet sein,*
- *die Vorhabenrealisierung trägt zu einer Stärkung und Ausweitung der branchenspezifischen Versorgungsfunktion der Stadt Heidelberg im Bereich Möbel bei,*
- *das Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Regionalplanung.*

Insgesamt lässt sich als Ergebnis festhalten, dass der Ansiedlung des Einrichtungshauses keine Gründe entgegenstehen.

8.3.20 Stadt Mannheim, mit Schreiben vom 02.08.2016

Die Stadt Heidelberg beabsichtigt mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einrichtungshauses mit insgesamt ca. 28.000 qm Verkaufsfläche in der Bahnstadt zu schaffen.

Die der Planung zugrunde liegende städtebauliche Wirkungsanalyse hat ergeben, dass von dem geplanten Vorhaben auf das Mannheimer Stadtgebiet nur geringfügige Auswirkungen ausgehen sollen.

Einige Aussagen in der städtebaulichen Wirkungsanalyse sind hinsichtlich der Nachfrageseite, die die Stadt Mannheim betreffen, aus unserer Sicht aber nicht ganz nachvollziehbar.

Als Untersuchungsraum wird im Text S. 12 für Mannheim das gesamte Stadtgebiet außer den Stadtteilen Neckarstadt-West und Sandhofen angegeben.

Die Karten auf S. 24 und S. 35 zeigen den Untersuchungsraum für Mannheim ohne Sandhofen, aber auch ohne Schönau. Die Friesenheimer Insel (als Teil der Neckarstadt-West) ist ebenso nicht berücksichtigt. Der bevölkerungsmäßig wichtigere Teil der Neckarstadt-West ist auf den Karten im Widerspruch zum Text Bestandteil des Untersuchungsraums.

Die Einwohnerzahl wird in der Tabelle auf S. 27 für Mannheim mit 190.800 Einwohnern und einer Kaufkraft von insgesamt 155,6 Mio. Euro im untersuchungsrelevanten Teilraum angegeben. Auf welcher Berechnungsgrundlage bzw. Quelle diese Einwohnerzahl beruht und auf welchen Zeitpunkt sie sich bezieht, wird in der Wirkungsanalyse nicht erwähnt.

Zum Vergleich hier die Bevölkerungszahlen (Hauptwohnsitz 31.12.2011) aus der Mannheimer Kommunalstatistik:

Mannheim gesamt:	303.198
Sandhofen:	12.822
Schönau:	12.932
Neckarstadt-West:	19.013 (ohne Friesenheimer Insel)
Friesenheimer Insel:	841

Bezieht man sich auf den im Text genannten Untersuchungsraum, so erhält man die folgende Einwohnerzahl:

303.198 Mannheim gesamt
außer

19.854 Neckarstadt-West (einschließl. Friesenheimer Insel)
12.822 Sandhofen

Dies ergibt für den untersuchungsrelevanten Teilraum 270.522 Einwohner.

Bezieht man sich auf das in den Karten dargestellte Untersuchungsgebiet, so erhält man die folgende Einwohnerzahl:

303.198 Mannheim gesamt
außer

12.822 Sandhofen
12.932 Schönau

841 Friesenheimer Insel

Dies ergibt für den untersuchungsrelevanten Teilraum 276.663 Einwohner.

Im Ergebnis weichen beide Berechnungswege deutlich von der in der Tabelle genannten Einwohnerzahl von 190.800 ab.

Es ist daher nicht ersichtlich, auf welcher Grundlage diese für die Wirkungsanalyse angesetzte Einwohnerzahl beruht. Sie stellt aber einen grundlegenden Baustein der Analyse dar, auf dem weitere Aussagen aufbauen, insbesondere die Berechnung der im Untersuchungsraum vorhandenen Kaufkraftpotenziale.

Nimmt man beispielsweise die einzelhandelsrelevante Kaufkraft für das Sortiment Möbel, so wird diese in der Wirkungsanalyse für Mannheim mit 85,1 Mio. Euro angegeben (S. 27). Bei einer Einwohnerzahl von 190.800 (ebenfalls S. 27) ergibt sich ein rechnerischer Wert von ca. 446 Euro pro Kopf für das Sortiment Möbel in Mannheim. Dieser Wert erscheint nicht plausibel. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft für das Sortiment Möbel in Deutschland liegt nach Angaben des IfH durchschnittlich bei ca. 300 Euro pro Kopf. Ein Wert von ca. 446 Euro für Mann-

heim ist unser Erachten zu hoch angesetzt.

Wir regen daher die Überprüfung der Datengrundlagen der Wirkungsanalyse an und bitten Sie, uns das Ergebnis mitzuteilen, damit wir unsere Stellungnahme zu dem Planvorhaben abschließen können.

Behandlung:

Ein gemeinsamer Termin mit allen Beteiligten wurde durchgeführt und die Vorgaben für die Wirkungsanalyse gemeinsam festgelegt. Die Wirkungsanalyse wurde entsprechend neu erstellt und mit den Beteiligten abgestimmt.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- *negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO infolge der Vorhabenrealisierung sind nicht zu erwarten,*
- *es können keine Umsatzumverteilungen ermittelt werden, die zu einer Aufgabe von konkurrierenden Hauptanbietern im Untersuchungsraum führen,*
- *für alle Umlandkommunen wird auch bei Realisierung des Vorhabens die Erfüllung der landesplanerisch zugewiesenen Versorgungsfunktion gewährleistet sein,*
- *die Vorhabenrealisierung trägt zu einer Stärkung und Ausweitung der branchenspezifischen Versorgungsfunktion der Stadt Heidelberg im Bereich Möbel bei,*
- *das Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Regionalplanung.*

Insgesamt lässt sich als Ergebnis festhalten, dass der Ansiedlung des Einrichtungshauses keine Gründe entgegenstehen.

9.0 Durchführung und Kosten

Zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Vorhabens regelt.

B Umweltbericht

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 BauGB zu erstellen.

Das Vorhaben unterliegt der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Diese erfolgt gemäß § 17 UVPG im Rahmen der Umweltprüfung im Umweltbericht gemäß Anlage 1 BauGB.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die betroffenen Arten Mauereidechse, Flussregenpfeifer und Grüne Strandschrecke erfolgt über externe Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen und Ausgleichs-/Ersatzflächen.

1.0 Beschreibung des Vorhabens (vgl. Teil A)

Ziel des Vorhabens der Löwengrund Immobilien GmbH ist der Bau eines Einrichtungshauses, XXXLutz-Möbelhaus mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 28.100 qm.

Das Bauvorhaben soll auf der Fläche F2 des Rahmenplanes Bahnstadt, westlich angrenzend zum bestehenden Baumarkt Bauhaus errichtet werden. Das Gelände liegt derzeit brach.

Das Vorhaben trägt zu einer Stärkung und Ausweitung der branchenspezifischen Versorgungsfunktion der Stadt Heidelberg im Bereich Möbel bei.

Die vorgesehene Festsetzung eines Einrichtungshauses (Fachmarktes) entspricht den Zielvorstellungen für diesen Bereich des Rahmenplans Bahnstadt. Mit dem geplanten Einrichtungshaus erfolgt eine sinnvolle Ergänzung des angrenzend bereits vorhandenen Baumarktes. Das Vorhaben wird dem Ziel der Schaffung eines Fachmarktzentrum gerecht.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Flächennutzung	Bestand	Planung
Öffentliche Verkehrsflächen	9.600 qm	9.600 qm
Sondergebietsfläche „Einrichtungshaus“ davon:		24.500 qm
- Baufenster		11.300qm
- Stellplatzflächen		9.450 qm
- Anpflanzflächen		3.750 qm

Änderungen hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme haben sich gegenüber dem Planstand der Frühzeitigen Beteiligungen lediglich dahingehend ergeben, dass der im Norden verlaufende Weg aus dem Geltungsbereich heraus genommen wurde.

Die grundsätzliche Entscheidung hinsichtlich einer Bebauung des Plangebietes wurde bereits auf Basis der informellen Planung „Rahmenplan Bahnstadt“ getroffen somit fand auf Basis des Rahmenplans bereits eine Abwägungsentscheidung zugunsten einer Bebauung statt.

2.0 Ziele des Umweltschutzes

Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan relevant sind, sind insbesondere im NatSchG Baden-Württemberg formuliert. Darüber hinaus sind die Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) und der von der Gemeinde beschlossenen sonstigen Planungen (MRO, STEP, Rahmenplan) zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung der in diesen Fachplanungen genannten Ziele wurde bereits in Teil A dargelegt.

3.0 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

3.1 Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft

Es handelt sich bei der Fläche um eine brachliegende Konversionsfläche, die vormals als Bahnfläche genutzt wurde. Das Grundstück ist als stark verdichtete Ruderalfläche einzustufen. Die Randbereiche sind mit typischen Ruderal-Strukturen bewachsen, im Kernbereich ist eine nur sehr schütterere Ruderalvegetation vorhanden. Weite Teile sind vegetationsfrei.

Schutzgut Mensch

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Brachfläche handelt, erfüllt diese keine Erholungs- oder Aufenthaltsfunktion. Zu Wohnzwecken steht das Plangebiet nicht zur Verfügung. Das Brachliegen führt aufgrund der Gestaltungsdefizite und deren negativen Einflüsse zu einer Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsumfeldqualität.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Ein Großteil der Fläche ist stark verdichtet, so dass sich nach Regenfällen temporäre Wasserflächen bilden. Die Fläche weist eine lückige Pioniervegetation verschiedener Ruderalarten auf, insbesondere Weidenröschen-Arten (*Epilobium spec.*). Die trockenen Bereiche des Plangebietes werden von annueller und grasreicher Ruderalvegetation dominiert. Die im südlichen Teil des Plangebietes aufgebrachte Schotterdecke ist mit Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*) bewachsen. Im Westen und Osten des Plangebietes haben sich vorwiegend neophytische Gehölze wie Schmetterlingsflieder (*Buddleja davidii*) und Götterbaum (*Ailanthus altissima*) etabliert. Im Süden des Plangebietes, entlang der Henkel-Teroson-Straße dominieren Weißer Steinklee (*Melilotus alba*), Rainfarn und Bunte Kronwicke (*Segurigera varia*).¹⁷

Lediglich Teilbereiche stellen Lebensräume für verschiedene Arten dar. Seit 2013 brütet jährlich der Flussregenpfeifer im Plangebiet. Darüber hinaus konnte auf der Fläche auch die Heuschreckenart „Grüne Strandschrecke“ festgestellt werden, die ähnliche Habitatstrukturen wie der Flussregenpfeifer nutzt. Darüber hinaus wurde als weitere Art die Mauereidechse registriert.

Da der Flussregenpfeifer bereits das vierte Jahr in Folge im Plangebiet gebrütet hat, kann man davon ausgehen, dass es sich hierbei inzwischen um eine regelmäßige Fortpflanzungsstätte handelt. Mehrere Larvenfunde der Grünen Strandschrecke belegen, dass die Fläche von der Heuschreckenart als Fortpflanzungsstätte genutzt wird. Die geplanten Baumaßnahmen zerstören die Fortpflanzungsstätte dauerhaft. Daher ist vor Beginn der Bauarbeiten eine Ersatzfortpflanzungsstätte anzulegen, die geeignete Lebensraumbedingungen für beide Arten Flussregenpfeifer und Grüne

¹⁷ Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung, IUS Weibel & Ness, Heidelberg, April 2017

Strandschrecke bietet.

Für die Bahnstadt und somit das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Genehmigung vor, die jedoch nicht die Arten Flussregenpfeifer und Grüne Strandschrecke umfasst und zwischenzeitlich aufgrund der Daten aus 2007 nicht mehr herangezogen werden kann. Dennoch werden die nachfolgend formulierten Vorgaben der artenschutzrechtlichen Genehmigung bei den weiteren Planungen berücksichtigt.

Für das Plangebiet liegt mit Schreiben vom 06.04.2008 eine artenschutzrechtliche Genehmigung¹⁸ vor. Folgende Vorgaben wurden in der Genehmigung formuliert, die auf dem Antrag vom 21.12.2007 basieren:

Ziff. 5 der Ausnahme: „Bei allen Maßnahmen ist der Maßnahmenzeitpunkt so zu wählen, dass die streng und besonders geschützten Arten in geringst möglicher Weise betroffen werden. Auf Ziffer 5.1 ff des Antrags wird verwiesen.“

Ziff. 6 der Ausnahme: „Bei allen Maßnahmen ist die Art und Weise der Maßnahmendurchführung so zu wählen, dass die streng und besonders geschützten Arten in geringst möglicher Weise betroffen werden.“

Ziff. 7 der Ausnahme: „Die im Antrag beschriebenen Maßnahmen gemäß der Ziffern 6.2 ff – einschließlich der in Ziffer 6.2.11 beschriebenen Maßnahmen – sind antragsgemäß durchzuführen. Umsiedlungen dürfen erst dann durchgeführt werden, wenn die Zielflächen vorbereitet und optimiert sind. Bei der Umsiedlung ist eine maximale Erfassung der Individuen anzustreben.“

Ziff. 8 der Ausnahme: „Fünf Jahre und zehn Jahre nach Abschluss des Vorhabens ist ein Artenschutzmonitoring durchzuführen. Die Einzelheiten sind mit der höheren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn abzustimmen...“

Teil dieser artenschutzrechtlichen Genehmigung ist u.a. die erforderliche Dachbegrünung, die im Antrag als Maßnahme formuliert wurde.¹⁹ Unter Berücksichtigung der Dachbegrünung und der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen.

Grundsätzlich werden durch das geplante Vorhaben Flächen versiegelt, wodurch Lebensraumstrukturen verloren gehen. Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, die Anlage einer Grünfläche und die Dachbegrünung werden jedoch neue Lebensräume geschaffen, die zukünftig, zumindest für störungstolerante Allerweltsarten, zur Verfügung stehen.

Die im Antrag formulierten Maßnahmenflächen betreffen die Gesamtplanung „Bahnstadt“ und sind nicht im vorliegenden Bebauungsplan zu regeln.

Die darüber hinaus wirksamen Maßnahmen, die zum Artenschutz beitragen, wie die Dachbegrünung und Verwendung einheimischer Pflanzen wurden im vorliegenden Bebauungsplan bereits berücksichtigt und vorgesehen.

Für den vorliegenden Planbereich, der im Beräumungsabschnitt (BA) I Gb liegt, wurden keine Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes oder Vorgaben hinsichtlich der Umsiedlung von Arten formuliert.

Zum Schutz der streng bzw. besonders geschützten Arten, Flussregenpfeifer, Grüne Strandschrecke und Mauereidechse werden entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, bzw. –flächen bestimmt. Die Mauereidechsen wurden in Abstim-

¹⁸ Bahnstadt Heidelberg, Artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß §§ 42, 43 BNatSchG, Schreiben vom 06.04.2008 des Regierungspräsidiums Karlsruhe

¹⁹ Antrag gemäß § 43 (8) BNatSchG auf Befreiung von den Bestimmungen des § 42 (1) BNatSchG für Beeinträchtigungen besonders/streng geschützter Arten, Antragsteller: LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, bearbeitet von: IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Heidelberg, Dezember 2007

mung mit der Stadt Heidelberg bereits abgefangen und auf eine geeignete Ersatzfläche verbracht. Neben den erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden darüber hinaus Maßnahmen formuliert, um ein Wiedereinwandern streng bzw. besonders geschützter Arten in die Fläche zu verhindern. U.a. wird vor Beginn der nächsten Vegetationsperiode ein Reptilienzaun aufgestellt.

Für die streng geschützte Art „Flussregenpfeifer“ wird in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg und der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausgleichs-/Ersatzfläche bestimmt und hergestellt.

Die Grüne Strandschrecke, Rote Liste Art, ist eine stark expansive Art. Für diese wird ebenfalls eine Ersatzfläche in unmittelbarer Nähe des Plangebietes hergestellt. Ein Umsiedeln bzw. Abfangen der Art ist nur bedingt möglich. Da es sich aber um eine Art handelt, die sich schnell verbreitet, ist davon auszugehen, dass die Ersatzflächen schnell angenommen werden.

Um zukünftige Beeinträchtigungen der genannten Arten zu vermeiden, bzw. ein Wiedereinwandern zu verhindern, wird die Fläche nach dem Ende der Brutzeit bzw. nach der Vegetationsperiode unattraktiv gemacht. Hierfür soll eine Baufeldfreimachung erfolgen.

Im Rahmen einer Habitatpotentialanalyse und einer Begehung des Geländes im September 2016 wurde festgestellt, dass aufgrund der Habitatstrukturen die Betroffenheit der Arten und Tiergruppen Vögel, Amphibien, Reptilien, Heuschrecken und Schmetterlinge möglich ist. Aufgrund der Lebensraumausstattung kann ein Vorkommen weiterer relevanter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

Vögel:

Neben dem bekannten Vorkommen des Flussregenpfeifers können aufgrund der derzeitigen Habitatausstattung auch Bruten der Schafstelze möglich sein. Beide Arten bevorzugen wechsellässige, spärlich bewachsene Offenlandbiotope, wie sie sich auf der Fläche des Plangebietes gebildet haben.

Darüber hinaus wird die Fläche von durchziehenden Vögeln als Rastgebiet genutzt.

Reptilien:

Da das Vorkommen der Mauereidechse auf der Fläche des Plangebietes bereits bekannt war, wurden die Individuen im September 2016 von der Fläche abgefangen und in einen eigens dafür angelegten Ersatzlebensraum, etwa 20 m südlich des Plangebietes, umgesiedelt. Weitere Reptilienarten konnten nicht nachgewiesen werden.

Amphibien:

Ein Vorkommen der beiden im Anhang IV geführten Arten Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Wechselkröte (*Bufo viridis*) ist aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen möglich. Beide Arten nutzen als Laichgewässer besonnte flache Klein- und Kleinstgewässer im Offenland mit spärlichem Pflanzenwuchs. Die vegetationsfreien temporären Stillgewässer stellen für andere Arten wie z.B. den Kleinen Wasserschwamm (Rana lessonae) kein geeignetes Fortpflanzungsgewässer dar.

Schmetterlinge:

Aufgrund des Vorkommens von Weidenröschen- (*Epilobium spec.*) und Ampferarten (*Rumex spec.*), die den Schmetterlingsarten als Raupenfutterpflanzen dienen, ist das potentielle Vorkommen des Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) und dem Großen Feuerfalter (*Lycaea dispar*) möglich.

Heuschrecken:

Aufgrund der niederen und schütterten Pflanzendecke und den wechselfeuchten

Standortbedingungen bietet das Plangebiet typischen Pionierarten wie der Grünen Strandschrecke (*Aiolopus thalassinus*) günstige Lebensbedingungen. Baden-Württemberg hat für die streng geschützte Art eine besondere nationale Verantwortung.

Flora:

Die wechselfeuchten Standortbedingungen mit einer Vielzahl an temporären Stillgewässern auf der Fläche bieten zwar streng geschützten, hoch spezialisierten Pflanzenarten einen potentiellen Lebensraum, aber die nächsten aktuellen Nachweise, wie z.B. des Gewöhnlichen Büchsenkrautes (*Lindernia procumbens*), liegen am mittleren Oberrhein, in 50 km Entfernung. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.²⁰

Schutzgut Boden

Aufgrund der Vornutzung des Geländes handelt es sich um anthropogen stark überformte Böden. Natürliche Bodenverhältnisse sind nicht mehr vorhanden.

Im Rahmen des Bodenmanagements wurde der Großteil des Plangebietes bis zu 3 % gekalkt. Lediglich ein Bereich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wurde nicht gekalkt.

Durch die Begrünungsmaßnahmen werden die Eingriffe in den Boden durch erforderliche Versiegelungen kompensiert.

Im Rahmen der Abschlussdokumentation zum vorliegenden Baufeld F2 wird ausgeführt, dass 85 % des Baufeldes F2 innerhalb der Kampfmittelverdachtsfläche lagen. Es wurde eine Kampfmittelsondierung durchgeführt. Bis auf zwei kleine Teilflächen, die aufgrund von Störsignalen (Abwasserkanal und Stromleitungen) nicht freigegeben werden konnten, liegen für die restlichen Bereiche Freimeldebescheinigungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg (KMBD) vor.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Die Rechtsverordnung vom 07.01.2014 für das Wasserschutzgebiet WSG-031-WW Rheinau Rhein Necker AG MA legt das Plangebiet als Wasserschutzzone III B fest.

Schutzgüter Klima und Luft

Grundsätzlich entstehen durch die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Gebäuden Oberflächen und Strukturen mit anderen Wärme- und Strahlungseigenschaften. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus.

Des Weiteren finden die Energiekonzeption und die Satzung zur Fernwärmeversorgung Berücksichtigung, somit wird zu einer Minderung der CO₂- und Schadstoffemissionen beigetragen.

Im Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg²¹ befindet sich die Fläche des Plangebietes innerhalb des dargestellten Ausgleichsraumes (Ba-A2) im Stadtteil Bahnstadt. Weiter wird ausgeführt, dass die Fläche ein Bindeglied für den Kaltluftstrom des Neckartalabwinds ist und den angrenzenden Pfaffengrund mit Kalt-/Frischlufte versorgt und die Fläche von Bebauung freizuhalten ist. In dem Klimagut-

²⁰ Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung, IUS Weibel & Ness, Heidelberg, April 2017

²¹ Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg, Fortschreibung des Gutachtens von 1995, GEO-NET Umweltconsulting GmbH und ÖKOPLANA, Hannover, Juni 2015

achten wurde nicht berücksichtigt, dass im Rahmenplan Bahnstadt bereits eine Bebauung für die Fläche des Plangebietes vorgesehen ist, womit auf der Ebene des Rahmenplans bereits die grundsätzliche Abwägungsentscheidung getroffen wurde. Auch entspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Mit der vorliegenden Planung wird jedoch gewährleistet, dass mit Hilfe der grünordnerischen Festsetzungen auch nach der Realisierung Frei- und Grünflächen zur Verfügung stehen, die nach wie vor die Funktion als „Trittsein“ erfüllen. Da der Ausgleichsraum Ba-A2 nicht nur die Fläche des Plangebietes umfasst, ist nach wie vor die Funktion als „Trittstein“ für die Kaltluftströme des Neckartals gewährleistet.

Schutzgut Landschaft

Durch Berücksichtigung des Rahmenplanes Bahnstadt wird dafür Sorge getragen, dass sich das geplante Vorhaben in die Landschaft einfügt. Derzeit handelt es sich um eine unattraktive brachliegende Ruderalfläche. Mit der Realisierung des Vorhabens und den vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen erfährt die Fläche eine Aufwertung und trägt u.a. aufgrund der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen zu einer Verbesserung des Stadtbildes bei.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind neben den bereits als Hinweis aufgenommenen Ver- und Entsorgungsleitungen keine weiteren Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes vorhanden.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Sollten die Planungsabsichten nicht umgesetzt werden, wird die Fläche vorerst als Brachfläche verbleiben. Allerdings ist die beabsichtigte Entwicklung zu einem Fachmarktzentrum im Rahmenplan Bahnstadt bereits vorgesehen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Wenn die Planung nicht umgesetzt wird, verbleibt die Fläche in ihrem derzeitigen Zustand als Brachfläche. Erholungsfunktionen erfüllt die Fläche derzeit nicht und wird diese bei Beibehaltung des Istzustandes auch zukünftig nicht erfüllen. Durch den Verbleib im Ist-Zustand werden die Wohn- und Arbeitsumfeldqualität weiterhin beeinträchtigt, da die Fläche in ihrem derzeitigen Zustand verbleiben würde. Die Gestaltungsdefizite und deren negative Einflüsse auf die Wohn- und Arbeitsqualität würden bestehen bleiben.
Tiere und Pflanzen	Grundsätzlich wird der derzeitige Zustand des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung nicht aktiv verändert, jedoch wird die Sukzession weiter voranschreiten, was bedeutet, dass sich die bereits vorhandene Vegetation weiter ausbreitet. Daher ist davon auszugehen, dass langfristig keine Offenlandbereiche, oder nur noch in geringerem Umfang zur Verfügung stehen werden. Somit bietet die Fläche dann langfristig keine Habitatstrukturen mehr für z.B. den Flussregenpfeifer. Bei der Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche grundsätzlich weiter-

	hin verschiedenen Tier- und Pflanzenarten zur Verfügung stehen, jedoch kann sich die Artzusammensetzung verändern.
Boden	Bereits derzeit ist der Boden im Bereich des Plangebietes anthropogen stark überformt aufgrund der vorherigen Nutzung bzw. aufgrund des bereits durchgeführten Bodenmanagements. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt das Plangebiet im Ist-Zustand, somit finden auch keine Begrünungsmaßnahmen statt, die zumindest in den Randbereichen zu einer Verbesserung beitragen würden.
Wasser	Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Oberflächengewässer befinden sich keine innerhalb des Plangebietes.
Klima und Luft	Grundsätzlich würde die Fläche bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin als Bindeglied für den Kaltluftstrom des Neckartalabwindes zur Verfügung stehen.
Landschaft	Wenn die Planung nicht durchgeführt wird, handelt es sich weiterhin um eine Brachfläche und stellt somit einen städtebaulichen Missstand dar. Eine Aufwertung des städtebaulichen Bildes erfolgt somit nicht und auch die Ziele des Rahmenplans Bahnstadt werden nicht umgesetzt.
Kultur- und Sachgüter	Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes verschiedene Sachgüter (Kanal und Stromleitungen). Diese würden bei Nichtdurchführung der Planung ebenfalls im Plangebiet verbleiben. Veränderungen entstehen keine.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Fläche erfüllt derzeit keine Erholungs- oder Aufenthaltsfunktionen. Im Umfeld befinden sich nur wenige stöempfindliche Nutzungen. Südlich der Henkel-Teroson-Straße befinden sich Notunterkünfte, die als stöempfindliche Nutzung einzustufen sind. Aufgrund der vorhandenen Mischnutzung (Gewerbebetrieb und Stadtwerke) ist der Bereich als Mischgebiet einzustufen. Weitere stöempfindliche Nutzungen stellen die Wohnnutzungen des Wohngebietes „Ochsenkopf“ dar, diese werden als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Um Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu verhindern, erfolgt die geräuschintensive Anlieferung des geplanten Möbelhauses auf der Gebäuderückseite im Bereich des Tiefhofes.

Während der Bauphase ist mit temporären immissionsbedingten Belastungen, wie Lärm und Staub zu rechnen. Negative anlagenbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die durch das Vorhaben zu erwartenden Gewerbelärmzusatzbelastungen zu keinen Beeinträchtigungen der relevanten schutzbedürftigen Immissionsorten führen.²²

²² Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bahnstadt Einrichtungshaus“ in Heidelberg, FIRU GfL-Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, April 2017

Die Neunutzung der derzeit brachliegenden Fläche führt nicht zuletzt auch zu einer gestalterischen Aufwertung und damit zu einer Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes.

Derzeit ist nicht davon auszugehen, dass sich durch betriebs-, anlagen- oder bau- bedingte Prozesse erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ergeben, so dass für die Bevölkerung und deren Gesundheit keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die Neunutzung einer intensiv vorgenutzten, innerstädtischen Konversionsfläche dient dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung. Dies ist auch vor dem Hintergrund relevant, dass die Fläche aufgrund der Vornutzung und der Nutzungssituation im weiteren Umfeld derzeit nur bedingt Funktionen als Lebensraum für Flora und Fauna erfüllt.

Mit den Begrünungsmaßnahmen werden neue kleinteiligere Lebensräume geschaffen, die der Fauna, zumindest für störungstolerante Allerweltsarten, nach Fertigstellung als Lebensraum zur Verfügung stehen.

Sofern gewährleistet werden kann, dass der Flussregenpfeifer und die Grüne Strandschrecke eine neue geeignete Fortpflanzungsstätte in Heidelberg erhalten und annehmen, kann eine Gefährdung der lokalen Population ausgeschlossen werden. Ohne den Ersatz funktionsfähiger Fortpflanzungsstätten wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen des Flussregenpfeifers bzw. der Grünen Strandschrecke verschlechtern.

Darüber hinaus wird durch das Maßnahmenkonzept für die Gesamtplanung „Bahnstadt“ dafür Sorge getragen, die lokalen Populationen der besonders/streng geschützten Arten am Südwestrand von Heidelberg und deren Integration in artspezifische Biotopverbundsysteme dauerhaft zu erhalten.

Die Mauereidechsen wurden bereits auf eine Ersatzfläche (E2 Nord, 1.BA) rund 30 m südlich des Plangebietes verbracht. Für die Arten Kreuz- und Wechselkröte, Grüne Strandschrecke, Nachtkerzenschwärmer sowie Großer Feuerfalter wird eine Ausgleichsfläche E1 Ost, etwa 400 m östlich des Plangebietes, hergestellt. Für die Arten Flussregenpfeifer und Schafstelze wird bis Ende des Jahres ein Ersatzlebensraum geschaffen, um ab dem Jahr 2018 eine Brutgelegenheit anzubieten. Somit wird der Verlust der Lebensräume innerhalb des Plangebietes an anderer Stelle kompensiert.

Abb.: Lage der Flächen E1 Ost und E2 Nord



Ein Überlassen der Flächen der Sukzession würde einen höheren Verlust von hochwertigen Flächen für die erfassten besonders/streng geschützten Arten mit sich bringen.²³

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind nicht auszuschließen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen tragen dazu bei, dass die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen minimiert werden. Nach Realisierung werden neue, kleinteiligere Lebensräume in geringerem Umfang zur Verfügung stehen, die aber dennoch von verschiedenen Arten, meist störungstolerante und weit verbreitete Arten, angenommen werden.

Schutzgut Boden

Der Boden ist durch die intensive Vornutzung bereits anthropogen überformt und in Teilen stark verdichtet. Die natürlichen Bodenfunktionen sind dadurch stark beeinträchtigt.

Da die Fläche derzeit brachliegt, bedeutet die geplante Nutzung natürlich eine Intensivierung. Mit der baulichen Nutzung einer Konversionsfläche wird jedoch den Grundsätzen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen. Die bauliche Wiedernutzung der Fläche entspricht den Zielen des Stadtentwicklungsplanes Heidelberg und des Rahmenplanes Bahnstadt.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und die Begrenzung der möglichen Versiegelung minimieren und kompensieren einen diesbezüglichen Eingriff und tragen dazu bei, dass in Teilbereichen eine Verbesserung erfolgt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Da sich innerhalb des Plangebietes keine Oberflächengewässer befinden, ist mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes nicht zu rechnen. Auch sind keine Beeinträchtigungen auf das Wasserschutzgebiet durch die Planung zu erwarten.

Schutzgüter Klima und Luft

Versiegelungen und Errichtung von Gebäuden sind grundsätzlich mit Auswirkungen auf das Kleinklima verbunden. Aufgrund der Größe und der Lage der Fläche im intensiv baulich genutzten städtebaulichen Kontext sind diese potentiellen Auswirkungen jedoch im vorliegenden Fall nicht als erheblich einzuschätzen, zumal sie durch festgesetzte Begrünungsmaßnahmen und weiterhin baulich nicht genutzte Teilflächen des Grundstücks minimiert und kompensiert werden.

Bei der Abwägung über diese möglichen Auswirkungen ist außerdem zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit dem Boden entspricht und aus den informellen, bereits abgewogenen städtebaulichen Konzepten der Stadt hergeleitet ist.

Die Berücksichtigung der Energiekonzeption und der Anschluss an die Fernwärme tragen zur Minderung der CO₂- und Schadstoffemissionen bei.

²³ Antrag gemäß § 43 (8) BNatSchG auf Befreiung von den Bestimmungen des § 42 (1) BNatSchG für Beeinträchtigungen besonders/streng geschützter Arten, Antragsteller: LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, bearbeitet von: IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Heidelberg, Dezember 2007

Darüber hinaus wird mit den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen gewährleistet, dass die Funktion als „Trittstein“ für die Kaltluftströme des Neckartals erhalten bleibt. Darüber hinaus bleiben weiterhin Teilflächen des Ausgleichsraumes Ba-A2 unbebaut.

Schutzgut Landschaft

Es ergeben sich durch die Realisierung des Vorhabens Veränderungen am Landschaftsbild, diese sind jedoch als positiv zu bewerten, da es sich derzeit um eine umgestaltete Brachfläche handelt.

Bau- und Begrünungsmaßnahmen tragen dazu bei, dass das Plangebiet aufgewertet wird.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind nicht zu erwarten.

3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Genehmigung²⁴ vor. Teil dieser Genehmigung ist u.a. die Dachbegrünung, die gemäß „Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ im Bebauungsplan festgesetzt wird. Da die artenschutzrechtliche Genehmigung bereits aus dem Jahr 2008 datiert und auch nur Ausgleichsmaßnahmen für die Mauereidechse vorgesehen hat, wurde eine artenschutzrechtliche Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, um die potentiell betroffenen Arten sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen zu bestimmen.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen und die damit verbundenen umfangreichen Grünflächen entstehen neue Lebensräume, die grundsätzlich zu einer Minderung und zu einem Ausgleich beitragen.

Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen vorgesehen, die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Sorge tragen sollen.

- Beschränkung von Fällzeiten: Baumfällungen sowie das Entfernen sonstiger oberirdischer Teile von Gehölzbeständen dürfen gemäß den Vorgaben des § 39 BNatSchG nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September und somit nicht während der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden. Hiermit wird sichergestellt, dass keine Gelege zerstört oder Jungvögel verletzt oder getötet werden und der Tötungsbestand i.S.v. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG nicht eintritt.
- Beschränkung von Rodungszeiten: Da Mauereidechsen in den Bodensubstraten der Gehölzbestände geeignete Überwinterungsquartiere vorfinden, muss die Rodung der im Winterhalbjahr gefällten und geschnittenen Gehölze während der Aktivitätszeit der Eidechsen im späten Frühjahr und Sommer erfolgen, um den Verbotstatbestand der Tötung oder Verletzung von Mauereidechsen auszuschließen.
- Umsiedlung von Mauereidechsen: Die Mauereidechsen wurden bereits im September 2016 auf die neu geschaffene Ersatzfläche (E2 Nord, 1. BA) südlich des Plangebietes umgesiedelt, zur Vermeidung der Tötung.

²⁴ Bahnstadt Heidelberg, Artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß §§ 42, 43 BNatSchG, Schreiben vom 06.04.2008 des Regierungspräsidiums Karlsruhe

Abb.: Lage der Flächen E2 Nord und E4



Eventuell verbliebene bzw. erneut zugewanderte Individuen werden in zwei Kontrollgängen im April/Mai abgefangen und in den Ersatzlebensraum (Fläche E4) nordwestlich des Plangebietes umgesiedelt.

Gemäß den Vorgaben von § 44 (5) BNatSchG wird durch Maßnahmen, mit denen die ökologische Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben, das Eintreten des Verbotstatbestandes der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Arten vermieden.

- Aufstellen von Amphibien-/Reptilienschutzzäunen: Damit ein Wiedereinwandern von Mauereidechsen bzw. von Kreuz- und Wechselkröten auf die Fläche des Plangebietes vermieden wird, wurde ein Amphibien-/Reptilienschutzzaun errichtet und unterhalten.
- Umsiedlung der Grünen Strandschrecke: Zwischen Mitte Juni und Mitte Juli wird die Grüne Strandschrecke im letzten Larvalstadium abgefangen und umgesiedelt. Die Fangquote ist in diesem Stadium höher, da die Tiere noch nicht flugfähig sind, auch wird dadurch eine Rückwanderung eingeschränkt. Als Ersatzlebensraum steht ein Entwässerungsgraben an der künftigen Ausgleichsfläche E1 Ost zur Verfügung. Durch Abflachung der Böschungen zu einer Mulde wird der Lebensraum für die Heuschrecke optimiert. Dies ist auch die zukünftige Ausgleichsfläche.
- Mahd außerhalb der Falterflugzeit: Die Flächenmahd muss außerhalb der Larval- und Falterflugzeit erfolgen, um einen Tötungstatbestand für die beiden FFH-Arten Großer Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer möglichst ausschließen zu können. Die Mahd mit einem Messerbalken-Mähwerk oder mit einer Motorsense darf daher nur erfolgen, wenn die Tiere noch verpuppt sind (meist zweite Maidekade 10. bis 20. Mai). Das Mähgut muss anschließend auf der Fläche verbleiben.

Um eine erneute Ansiedlung der Falterarten zu vermeiden, muss die Fläche in der zweiten Junidekade (20.06. bis 30.06.) erneut komplett mit einem Messerbalken-Mähwerk oder einer Motorsense abgemäht werden. Bis zum Beginn der Flächeninanspruchnahme ist anschließend ein 4-wöchiger Mährhythmus beizubehalten.²⁵

Darüber hinaus wird, um die ökologische Funktion der von der Planung betroffenen

²⁵ Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung, IUS Weibel & Ness, Heidelberg, April 2017

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Amphibien (Kreuz- und Wechselkröte) , Reptilien (Mauereidechse), Heuschrecken, Schmetterlingen sowie von Brutvogelarten (Gebüsch- und Bodenbrüter) im räumlichen Zusammenhang aufrecht zu erhalten, wird für die betroffenen Arten zusätzlicher Lebensraum außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geschaffen. Hierfür sind folgende CEF-Maßnahmen vorgesehen:

- Entwicklung eines Lebensraumes für die Mauereidechse:

Die rund 2.200 qm große Ausgleichsfläche (Fläche E2 Nord, 1. BA) dient zur Erfüllung der ökologischen Funktionen von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der streng geschützten Mauereidechse, die durch das Vorhaben zerstört wurden.

Auf der Ausgleichsfläche wurden folgende Maßnahmen zur Schaffung eines geeigneten Ersatzlebensraumes für die Mauereidechse durchgeführt:

- Anlage von Gabionen, Schotterflächen und eines Steinsatzes
- Ausbringen von Reisigbündeln und weiteren Totholzelementen
- Anlage von Sandflächen zur Eiablage
- Etablierung von artenreichem Grünland der Magerstandorte
- Optimierte Pflege der Fläche

- Anlage von Ersatzlebensräumen für Kreuz- und Wechselkröte, Grüne Strandschrecke, Nachtkerzenschwärmer sowie Großer Feuerfalter:

Die Maßnahmen werden auf der Ausgleichsfläche E1 Ost, etwa 400 m östlich des Plangebietes, durchgeführt. Um die ökologische Funktion für die Arten Grüne Strandschrecke, Nachtkerzenschwärmer, Großer Feuerfalter sowie Kreuz- und Wechselkröte aufrecht zu erhalten, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Ein Entwässerungsgraben an der künftigen Ausgleichsfläche E1 Ost wird durch Abflachung der Böschungen und Ausbildung zu einer Mulde für die Kreuz- und Wechselkröte sowie die Grüne Strandschrecke modelliert. Da ein angrenzender Parkplatz zukünftig in die Mulde entwässern wird, ist von einer regelmäßigen Wasserführung auszugehen. Zusätzlich wird an zwei Stellen die Mulde verdichtet. Darüber hinaus sind auf der Fläche die Anlage von Trockenmauern, Gabionen sowie Totholzstapel als zusätzliche Habitatelemente geplant. Durch den Auftrag von Kiessand sowie Gleisschotter entstehen Rohboden- und Schotterflächen.

Abb.: Lage der Flächen E2 Nord und E1 Ost



Im Bereich der Kiessandflächen werden Samen von Futterpflanzen des Nachtkerzenschwärmers sowie des Großen Feuerfalters eingesät. Hierzu wurden bereits im Herbst 2016 Samen der Futterpflanzen Weidenröschen (*Epilobium spec.*) und großblättrige Ampferarten (*Rumex obtusifolius* und *R. crispus*) vom Plangebiet abgesammelt und eingelagert. Die Ampferbestände sollen möglichst ganzjährig nicht abgemäht werden. Zwischen November und Februar können die Weidenröschen abgemäht werden, wobei das Mahdgut für eine Woche auf dem Gelände verbleiben sollte.

- Anlage eines Ersatzlebensraumes für den Flussregenpfeifer und die Schafstelze:

Für die Anlage eines Ersatzlebensraumes für den Flussregenpfeifer und die Schafstelze wird im Stadtteil Kirchheim, auf der nördlich der Deponie Feilheck vorgelagerten Biotopfläche ein Ersatzhabitat angelegt und dauerhaft funktionsfähig gehalten.

Zur Anlage des externen Ersatzhabitats für den Flussregenpfeifer wurden verschiedene Flächen in Betracht gezogen. Die Prüfung der Alternativen mit der Stadt Heidelberg ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Der Ersatzlebensraum ist auch für die Schafstelze geeignet.

Die Konkretisierung der Lage und Ausgestaltung des externen Ersatzhabitats erfolgt im weiteren Verfahren.

Durch die genannten Maßnahmen werden die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Maßnahmen dienen zur Erfüllung der ökologischen Funktionen von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der streng geschützten Mauereidechse, der Kreuz- und Wechselkröte, der Grünen Strandschrecke sowie des Flussregenpfeifers, die durch das Vorhaben zerstört werden.²⁶

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

Die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Fachmarkt) im überplanten Bereich und die diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan entsprechen den Zielen des Rahmenplanes Bahnstadt der Stadt Heidelberg, der hier, ebenso wie auf der benachbarten Fläche, wo bereits ein Baumarkt entstanden ist, die Entwicklung eines Fachmarktzentrums vorsieht. Die Festsetzung des Bebauungsplanes ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim entwickelt, der hier eine Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant“ mit der Zeitstufe 1 (bis 2015) dargestellt. Die grundsätzliche Abwägungsentscheidung für die Fläche wurde also bereits getroffen, so dass sich in Bezug auf die bauliche Nutzung der Fläche und die Nutzungsart „Sondergebiet Einzelhandel“ eine Diskussion von Standortalternativen erübrigt.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte und im Bebauungsplan mit den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzte Baukörperplatzierung ist das Ergebnis einer Modifizierung der Planung, um einen möglichst großen Abstand (hier: 200 m) zu einem im weiteren Umfeld vorhandenen potentiellen Störfallbetrieb einzuhalten. Die Konzeption stellt also bereits eine optimierte Konzeptvariante dar.

Grundsätzlich wäre gemäß Rahmenplan Bahnstadt auch ein anderer Fachmarkt denkbar, jeder andere Fachmarkt würde jedoch mit einem ähnlichen Flächenver-

²⁶ Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung, IUS Weibel & Ness, Heidelberg, April 2017

brauch bzw. erforderlichen Versiegelung einhergehen.

Innerhalb der Bahnstadt existieren keine Alternativstandorte, die über die Voraussetzungen für die Realisierung des vorliegenden Vorhabens verfügen.

4.0 Zusätzliche Angaben

4.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Für die Umweltprüfung werden vorhandene Datengrundlagen und zur Verfügung stehende Gutachten ausgewertet.

Die Umweltprüfung erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB i.V.m. § 17 UVPG. Hierbei werden die Schutzgüter und ihre Bewertung mit den vorhabenspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt.

Entsprechend dieser Auswertung werden Art und Umfang der erforderlichen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt. Hierfür wurde eine Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt.

Ggf. erfolgt eine Ergänzung im Zuge des weiteren Verfahrens.

4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die fachliche Betreuung, Umsetzung und Koordinierung der beschriebenen Maßnahmen werden durch ein Fachbüro im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung betreut.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Kurzbeschreibung Vorhaben	
Planverfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Art der baulichen Nutzung/Vorhaben	Errichtung eines Einrichtungshauses
Grundstücksgröße	ca. 24.500 qm (ohne angrenzende bestehende Verkehrsflächen)
Baulich genutzte Fläche (einschl. Stellplätzen, Zufahrten)	ca. 20.250 qm 4.250 qm Grünflächen einschließlich Stellplatzbegrünung
Stellplätze	insgesamt 473, die teilweise in einer Tiefgarage untergebracht werden
Übergeordnete Zielvorgaben	Ziel Flächennutzungsplan / Rahmenplan Bahnstadt: Konversionsfläche im städtebaulichen Kontext entwickeln und einer Neunutzung zum Fachmarktzentrum zuführen.
Beschreibung der Umwelt	
Derzeit brachliegender Teilbereich des ehemaligen Bahngeländes; intensive Vornutzung hat den Standort geprägt, indem beispielsweise keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr vorzufinden sind.	
Fläche wurde im Zuge Baureifmachung / Bodenmanagement lagenweise aufgeschüttet und verdichtet, da bereichsweise (Kampfmittelverdachtsflächen) ein flächiger Aushub erfolgt war und das Areal als Bereitstellungsfläche für Bodenaushub benachbarter Erschließungsmaßnahmen diente. Bis auf zwei kleinere Teilflächen (Störungen aufgrund Abwasserkanal und	

<p>Stromleitung) liegen für alle Bereiche Kampfmittelfreimessungen vor.</p> <p>Ruderalfläche; Seit 2013 brütet jährlich der Flussregenpfeifer im Plangebiet. Darüber hinaus konnte auf der Fläche auch die Heuschreckenart „Grüne Strandschrecke“ festgestellt werden, die ähnliche Habitatstrukturen wie der Flussregenpfeifer nutzt. Als weitere Art wurde die Mauereidechse registriert.</p>	
<p>Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen</p>	
<p>Schutzgüter</p>	<p>Kurzerläuterung</p>
<p>Schutzgut Mensch</p>	<p>Keine Funktion im Bereich Freizeit/Erholung → keine Beeinträchtigung</p> <p>Gestaltungsdefiziten (Brachfläche) und deren negativen Einflüsse auf die Wohn- und Arbeitsqualität im Umfeld wird mit Realisierung des Vorhabens entgegengewirkt.</p> <p>Um Beeinträchtigungen durch Geräuschimmissionen auf im weiteren Umfeld vorhandene Wohnnutzung (Notunterkünfte) zu vermeiden, erfolgt die Andienung auf der Ostseite des Gebäudes im Bereich des Tiefhofes. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet, dies wird durch das erarbeitete Immissionsgutachten bestätigt.</p>
<p>Schutzgüter Tiere und Pflanzen</p>	<p>Ruderalvegetation in den Randbereichen, seit 2013 brütet der Flussregenpfeifer auf der Fläche des Plangebietes. Darüber hinaus konnte auch die Heuschreckenart „Grüne Strandschrecke“ festgestellt sowie die Art Mauereidechse registriert werden. Die Mauereidechsen wurden bereits abgesammelt und auf eine Ersatzfläche verbracht. Ein Wiedereinwandern wird durch einen Reptilienzaun verhindert. Für den Flussregenpfeifer und die Grüne Strandschrecke werden Ersatzhabitats angelegt. Darüber hinaus finden Bautätigkeiten und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten statt.</p> <p>Auch für die weiteren potentiell betroffenen Arten (Amphibien, Schmetterlinge) wurden entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen formuliert, um Verbotstatbestände zu vermeiden. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung der Dachbegrünung.</p> <p>Im Rahmen des Gesamtkonzeptes „Bahnstadt“ wurden Maßnahmenflächen für den Ausgleich für die Mauereidechse festgelegt. Weitere Ausgleichsflächen wurden für den Flussregenpfeifer und die Grüne Strandschrecke bestimmt.</p>
<p>Schutzgut Boden</p>	<p>Boden ist durch intensive Vornutzung bereits überformt und in Teilen stark verdichtet; natürliche Bodenfunktionen sind dadurch stark beeinträchtigt.</p> <p>Bauliche Nutzung einer Konversionsfläche entspricht den Grundsätzen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und der Innen- vor Außenentwicklung.</p> <p>Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen und Begrenzung der möglichen Versiegelung minimieren und kompensieren einen diesbezüglichen Eingriff.</p>

	Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
Schutzgut Wasser	Keine Oberflächengewässer, Lage in der WSZ III B des Wasserschutzgebietes; Festsetzungen im Sinne des Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes; mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes ist nicht zu rechnen.
Schutzgüter Klima und Luft	Größe und Lage der Fläche lassen keine erheblichen Auswirkungen erwarten, zumal durch festgesetzte Begrünungsmaßnahmen und weiterhin baulich nicht genutzte Teilflächen des Grundstücks eine Minimierung erfolgt. Berücksichtigung der Energiekonzeption und Anschluss an Fernwärme tragen zur Minderung der CO ₂ - und Schadstoffemissionen bei.
Schutzgut Landschaft	Realisierung der Planung auf der Brachfläche führt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung; Begrünungsmaßnahmen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nicht zu erwarten.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Denkmäler oder sonstigen schutzbedürftigen Kultur-/Sachgüter vorhanden; erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen sind nicht zu erwarten.
Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	
Grundsätzliche Abwägungsentscheidung für die Neunutzung der Fläche wurde im FNP sowie im Rahmenplan bereits getroffen, so dass sich in Bezug auf die bauliche Nutzung und die Nutzungsart „Sondergebiet Einzelhandel“ eine Diskussion von Standortalternativen erübrigt. Die Standortalternativen auf der Fläche wurden im Vorfeld abgestimmt. Aufgrund eines einzuhaltenden Achtungsabstandes verbleibt nur die vorliegende Lage des Gebäudes, um eine sinnvolle Erschließung und Gebäudestruktur zu erlangen.	
Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen	
Keine besonderen Schwierigkeiten.	

C Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt.