

**Bauleitplanung
Stadt Heidelberg**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Pfaffengrund "Nahversorgungsmarkt Kranichweg"

NR. 61.32.08.01.02.

Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Fassung vom 06.12.2018
(Fassung zum Satzungsbeschluss)

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Städtebauliche Begründung	4
1. Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1 Geltungsbereich.....	4
1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	4
1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	5
2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	5
2.1 Regionalplan Unterer Neckar / Einheitlicher Regionalplan	5
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3. Einordnung in bestehende informelle Planungen	5
3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP).....	5
3.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)	6
3.3. Stadtteilrahmenplan Pfaffengrund.....	6
3.4. Nahversorgungskonzept für Heidelberg	6
4. Städtebauliche Planungskonzeption	7
4.1 Städtebauliches Konzept	7
4.1.1 Nutzungskonzept	7
4.1.2 Gestaltungskonzept	8
4.2 Verkehrs- und Parkierungskonzept.....	10
4.2.1 Erschließungssituation	10
4.2.2 Verkehrsentwicklung und Leistungsfähigkeit	10
4.2.3 Parken	11
4.2.4 Anlieferungsverkehr	12
4.2.5 Öffentlicher Personenverkehr.....	13
4.2.6 Fußgänger- und Radverkehr / Barrierefreiheit	13
4.3. Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption	13
4.4 Ver- und Entsorgung.....	15
5. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften	15
5.1 Art der baulichen Nutzung: "Nahversorgungsmarkt"	15
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
5.2.1 Höhe der baulichen Anlagen	16
5.2.2 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR).....	16
5.3 Überbaubare Flächen	17
5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
5.5 Bindungen für das Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	17
5.5.1 Baumpflanzungen	17
5.5.2 Dachbegrünung.....	18
5.6 Örtliche Bauvorschriften.....	18
5.6.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
5.6.2 Anforderungen an Werbeanlagen.....	19
5.6.3 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen	19
6. Verfahren und Abwägung	19

7.	Gutachten	19
	Teil B: Umweltbericht / Umweltbelange.....	20
1.	Einleitung, Verfahren	20
1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans	20
1.2	Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen	20
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	21
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	21
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante").....	24
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen	24
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	27
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	27
3.	Zusätzliche Angaben	27
3.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	27
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen.....	28
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28

Teil A: Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen die derzeitigen Verkehrsflächen im Bereich des Kranichweges Nr. 37 bis 49, Teilfläche des Flurstücks 3554 (Straßengrundstück) und das Flurstück 3554/3 (Baugrundstück). Der Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist im Süden und Westen etwas größer, da hier Anpassungsmaßnahmen bei der Umgestaltung der öffentlichen Flächen erforderlich sind.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 4.750 m². Die Fläche des zu bildenden Privatgrundstücks ca. 2.900 m².

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat auf Antrag des Vorhabenträgers, der Tiryaki Projektentwicklung Projektmanagement, am 13.03.2014 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens in die Wege geleitet.

Ziel des Vorhabens ist der Neubau eines Lebensmittelmarktes auf einem Teilbereich der derzeitigen Parkplatz- und Straßenfläche sowie eine Neugestaltung und Aufwertung der angrenzenden öffentlichen Platz- und Wegeflächen. Mit dem Neubau soll ein Ersatz für den nicht mehr zeitgemäßen und gefährdeten Markt im Gebäude Kranichweg Nr. 47/49 geschaffen und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert werden.

1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

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

Bezogen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- die Belange der Wirtschaft, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzeptes,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung bzw. Aufwertung einer bereits überwiegend versiegelten Fläche,
- die Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie
- die barrierefreie Erreichbarkeit und Nutzung des Bauvorhabens.

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gesamtplan Pfaffengrund" Nr. 08.08.01 vom 09.08.2000. Der derzeitige Bebauungsplan setzt für den zu überplanenden Bereich "öffentliche Verkehrsfläche" fest.

Das Vorhaben mit einer Teilüberbauung der öffentlichen Verkehrsfläche war zu Beginn des Planverfahrens nicht genehmigungsfähig. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat daher in öffentlicher Sitzung am 13.03.2014 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Die öffentliche Verkehrsfläche des ehemaligen Parkplatzes ist bereits entwidmet. Das neu gebildete Baugrundstück mit der Flurstücksnummer 3554/3 wurde vom Vorhabenträger erworben. Der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im November/Dezember 2016 abgeschlossen. Am 17.02.2017 wurde die Baugenehmigung erteilt.

2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Regionalplan Unterer Neckar / Einheitlicher Regionalplan

Der am 15.12.2014 in Kraft getretene "Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020" stellt das Plangebiet in der Raumnutzungskarte als "Regionale Siedlungsstruktur – Siedlungsfläche Wohnen/Bestand" dar.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Im Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, rechtswirksam seit dem 15.07.2006, aktualisierter Stand vom 07.07.2014, ist die betroffene Fläche als "Wohnbaufläche" dargestellt. Der Bebauungsplan mit der Festsetzung einer großflächigen Einzelhandelsfläche kann daher nicht aus dem FNP entwickelt werden.

Der geplante Nahversorgungsmarkt in integrierter Lage entspricht den Zielen der Flächennutzungsplanung. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan entsprechend §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Einordnung in bestehende informelle Planungen

3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

Der Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 vom November 2006 zeigt für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren Leitlinien und Ziele auf. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen in den Zielbereichen "Städtebauliches Leitbild" relevant:

- Bauland ist sparsam zu verwenden
- Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale

- dem Trend zur Zersiedlung soll entgegengesteuert werden
- Flächeninanspruchnahme bremsen
- Stadt der kurzen Wege
- Bauliche Barrieren vermeiden

Durch das Vorhaben werden bereits überwiegend versiegelte Flächen in Anspruch genommen.

3.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)

Das Modell räumliche Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan und zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Planungspotenziale auf. Es legt die Entwicklung für bestehende und neu auszuweisende Wohn- und Gewerbegebiete, für Versorgungszentren und Freiflächen dar und war damit Grundlage für die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Bei den Zielen des MRO hat eine nachhaltige Stadtentwicklung und die Wiedernutzung städtischer Brachflächen höchste Priorität.

In der Plandarstellung des MRO ist die Fläche des Bebauungsplanes als Platzfläche mit angrenzenden Wohn- und Mischgebietsflächen gekennzeichnet. Des Weiteren ist ein Symbol "Quartiersversorgung" dargestellt.

3.3. Stadtteilrahmenplan Pfaffengrund

Der Stadtteilrahmenplan Pfaffengrund besteht aus einem Teil I (Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung) aus dem Jahr 1995 sowie Teil II (Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge) aus dem Jahr 1999. Er ist die Beurteilungsgrundlage für die künftige räumliche und strukturelle Entwicklung des Stadtteils Pfaffengrund und zeigt sowohl Entwicklungspotenziale als auch Entwicklungsgrenzen auf.

Vorrangige Ziele des Stadtteilrahmenplans sind u.a. die Stärkung der Wohnfunktion, das Miteinander der Generationen, die Bewahrung des eigenständigen Charakters, Stadtteil der kurzen Wege, stadt- und umweltverträglicher Verkehr, die Stärkung der Innenentwicklung, sowie die Verbesserung der Grundversorgung.

Der Platzbereich am Kranichweg ist als "Handlungsschwerpunkt" hinsichtlich der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität benannt. Im Kapitel Arbeiten und Einkaufen wird zudem auf die notwendige Verbesserung der fußläufigen, wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere im Lebensmittelbereich hingewiesen.

Insgesamt entspricht das Vorhaben den Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplans.

3.4. Nahversorgungskonzept für Heidelberg

Die Situation und Rahmenbedingungen für den Standort am Kranichweg werden in der stadtteilbezogenen Bewertung des Nahversorgungskonzeptes aus dem Jahr 2013 wie folgt zusammengefasst:

- Der im zentralen Bereich ansässige Lebensmitteldiscounter (Netto) gewährleistet die Versorgung der Bevölkerung mit dem Grundbedarf. Durch seine integrierte Lage und der damit einhergehenden fußläufigen Erreichbarkeit aus weiten Teilen des Stadtteils, besitzt er eine sehr hohe Bedeutung für die Nahversorgung im Stadtteil.

- Der Netto-Markt ist in seinem Fortbestand akut gefährdet. Sollte keine Neubauentwicklung ermöglicht werden, droht eine Geschäftsaufgabe. Durch perspektivische Entwicklungsmöglichkeit am gleichen Standort (Kranichplatz), kann das Angebot in integrierter Lage gestärkt und ausgebaut werden. Er übernimmt eine zukünftige Magnetfunktion.
- Ergänzend bietet der Wochenmarkt auf dem Gehweg am Kranichplatz entlang des Kranichwegs eine Auswahl an frischen Produkten.
- Wesentlich für Pfaffengrund ist der Erhalt bzw. Ausbau der integrierten Nahversorgungsstruktur insbesondere auch für das neue Wohnen "Im Kranichgarten".

Als Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgung wird eine aktive Unterstützung der Standortentwicklung, die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen und die Ansiedlung ergänzender Angebote in der Ladenzeile des Kranichwegs sowie ein Wochenmarktmanagement vorgeschlagen.

4. Städtebauliche Planungskonzeption

4.1 Städtebauliches Konzept

4.1.1 Nutzungskonzept

Mit dem Neubau eines Nahversorgungsmarktes soll das vorhandene Stadtteilzentrum gestärkt und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert werden. Darüber wird durch die Um- und Neugestaltung des Platzbereiches und der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Gehwegflächen die Verbesserung Aufenthaltsqualität und des Wohnumfeldes angestrebt.

Von einem neuen zeitgemäßen Nahversorgungsmarkt und der Aufwertung der angrenzenden Flächen wird auch eine Stärkung und Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes in der angrenzenden Erdgeschosszone Kranichweg Nr. 37-49 erwartet.

Im Vorfeld der Planung wurden Erweiterungsmöglichkeiten des vorhandenen Marktgebäudes und ein alternativer Standort an der nördlichen Seite des Kranichplatzes (Kranichweg Nr. 37 und 38) geprüft. Beide Alternativen konnten aufgrund der Eigentums- und Grundstücksverhältnisse jedoch nicht weiterverfolgt werden. Baulücken oder in absehbarer Zeit verfügbare und geeignete Grundstücke sind in der Umgebung nicht vorhanden. Die Vorteile des Standortes liegen besonders in der Zentralität bzw. in der Integration in das vorhandene Stadtteilzentrum.

Das Marktgebäude beinhaltet eine Bäckereiverkaufsstelle mit einer Sitzgelegenheit im Innern und im Außenbereich.

Der Betreiber des Aufbackshops (Kranich Café und Gaststätte, Kranichweg 37) hatte im Rahmen der mitgestaltenden Bürgerbeteiligung am 06.11.2013 Bedenken hinsichtlich der künftigen Konkurrenzsituation durch den Backshop des Nahversorgungsmarktes vorgetragen. Daraufhin wurden in mehreren Gesprächen mit der Wirtschaftsförderung und anderen städtischen Ämtern, mit Mitgliedern des Gemeinderates bzw. des Bezirksbeirates Pfaffengrund verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt. Weiterhin wurden auch die Wirtschaftssenioren eingeschaltet um den Betreiber bei einer möglichen Neukonzeption bzw. Angebotsdifferenzierung /-Erweiterung seiner Unternehmung zu beraten und zu unterstützen. Unter anderem wurde auch die Möglichkeit erörtert, den zukünftigen Backshop innerhalb des Marktes selbst zu betreiben. Der Vorhabenträger stand dieser Lösung positiv gegenüber.

Zwischenzeitlich wurden die Bäckereiverkaufsstelle und das Café in einen Döner- Imbiss umgenutzt.

Aus Gründen des Schallschutzes werden die Öffnungszeiten des Marktes im Durchführungsvertrag von 6:00 bis max. 21:30 Uhr begrenzt.

4.1.2 Gestaltungskonzept

Ziel des städtebaulich-architektonischen Konzeptes ist eine Architektursprache die sich deutlich von den bekannten Merkmalen vergleichbarer Märkte auf der grünen Wiese abhebt und für das Quartier eine identitätsstiftende und adressbildende Wirkung entfaltet.

Durch die klare Formensprache, eine differenzierte Fassade und die Auswahl von hochwertigen Materialien aus Klinkern in Grau- bzw. Anthrazittönen bekommen der Platz- und das Quartiersbereich ein "neues Gesicht". Die Materialien und Farbtöne der Fassade finden sich auch in der Außenanlagengestaltung wieder und unterstreichen den abgestimmten, integrierten Gestaltungsansatz.

Der Lebensmittelmarkt ermöglicht durch große Glasflächen Einblicke ins Ladeninnere und stellt sich insbesondere zum Platzbereich transparent und offen dar.

Für die bauliche Entwicklung wird etwa die südliche Hälfte des Platzbereiches für das künftige Marktgebäude in Anspruch genommen. Das Gebäude ordnet sich in der Höhenentwicklung den Bestandgebäuden unter und begrenzt sowohl die nördlich angrenzende Platzfläche als auch die anliegenden öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen.

Der Eingang des Gebäudes ist an der Nordfassade, an der Schnittstelle des Parkplatzes zum straßenbegleitenden Gehweg des Kranichweges vorgesehen. Die Anlieferungszone ist an der südwestlichen Gebäudeecke mit direkter Anbindung an den Kranichweg und wird vollständig eingehaust, um Störungen der Nachbarschaft so weit wie möglich zu vermeiden.

Werbeanlagen am Gebäude sind auf die Nord- und Westfassade begrenzt und in Art und Umfang entsprechend festgesetzt. Im Freibereich sind 2 Infotafeln im Bereich der Einkaufswandbox sowie eine Stele im Bereich der Parkplatzzufahrt vorgesehen.

Auf der Dachfläche ist neben den erforderlichen Technikaufbauten zur Lüftung und Kühlung eine Dachbegrünung festgesetzt. Es besteht die Option für die Errichtung von Photovoltaikanlagen.

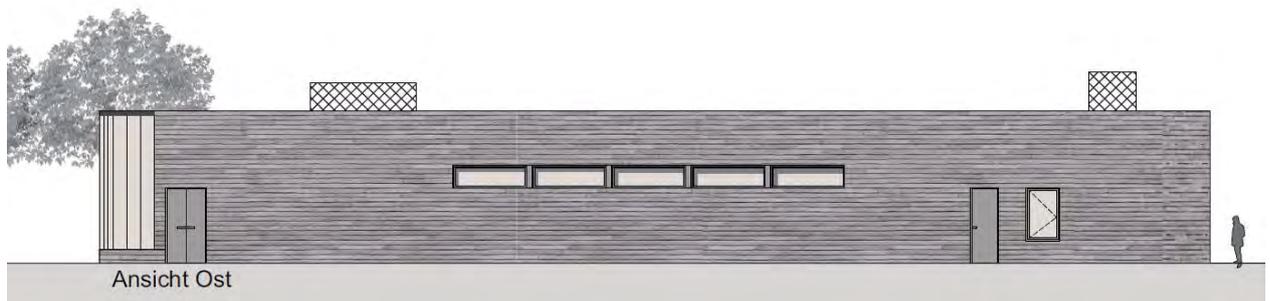
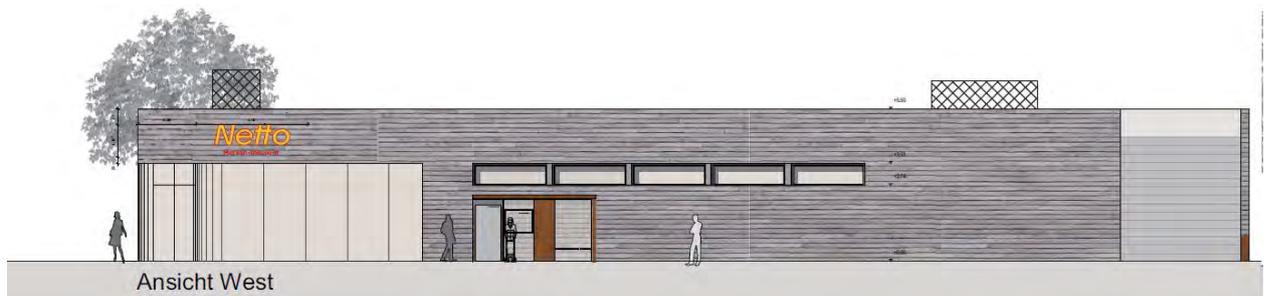
Im Gehwegbereich an der Westseite des Gebäudes wird die vorhandene Bushaltestelle neu und behindertengerecht errichtet. Der bisherige Wochenmarkt wurde berücksichtigt; im Bereich der öffentlichen Flächen am Kranichweg ist die Aufstellung von ca. 4-6 Marktständen berücksichtigt. Die Standorte der bisherigen Glascontainer und der "Öko-Säule" sind südlich des Gebäudes zwischen dem neuen Gehweg und der vorhandenen Grünfläche geplant.

Nördlich des Gebäudes liegt der Stellplatzbereich mit 42 Stellplätzen einschließlich Behindertenparkplatz, Parkplatz für einen Kleinbus sowie Bereiche für Fahrradstellplätze. Die Stellplatzzufahrt erfolgt wie bisher von Norden. Die Nutzung der Kundenstellplätze soll zeitlich begrenzt auch für die Allgemeinheit bzw. für die Anwohner ermöglicht werden. Der Stellplatzbereich wird durch 9 mittelkronige Bäume gegliedert und beschattet. Ein- und Ausfahrten außerhalb der gekennzeichneten Anschlüsse sind nicht zulässig.

Die bisherige Zufahrt zu den Gebäuden Kranichweg Nr. 37 bis 49 bleibt in ihrer Funktion erhalten und wird als verkehrsberuhigte Mischfläche gestaltet. Die bisherige Ausfahrt über den Parkplatz entfällt. Als Ersatz wird für die Anwohner und für Müllfahrzeuge etc. der südlich angrenzende Gehweg verbreitert und ertüchtigt und ebenfalls als Mischfläche hergestellt. Durch

die vorgegebene Schrittgeschwindigkeit und das geringe Verkehrsaufkommen sind keine Beeinträchtigungen des Fußgänger- und Radverkehrs zu erwarten.

Im nördlichen Bereich sind Baumpflanzungen sowie eine Fläche für Außengastronomie / "Café-Terrasse" im Bereich des Imbisses vorgesehen. Durch einen stärkeren Aufenthaltscharakter als bisher, sollen sowohl der Geschäftsbereich als auch das Wohnumfeld gefestigt werden.



4.2 Verkehrs- und Parkierungskonzept

Für das Vorhaben wurde eine Verkehrsuntersuchung einschließlich einer Parkraumerhebung erstellt^{1,2}. Da die ursprüngliche Parkraumerhebung aus dem Jahr 2012 stammt, wurde am 29.10. 2015 erneut eine Parkraumerhebung durchgeführt um mögliche Veränderungen zu erfassen. Die Rahmenbedingungen und Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst.

4.2.1 Erschließungssituation

Der Kranichweg dient als eine Sammelstraße im Stadtteil Pfaffengrund in Nord- Süd-Richtung. Nördlich der Einmündung Im Heimgarten befindet sich auf der östlichen Straßenseite der sogenannte Kranichplatz mit öffentlichen Parkplätzen. Erschlossen werden dieser Bereich und die angrenzende Bebauung durch eine vom Kranichweg abgehende Anliegerstraße. Für Fußgänger gibt es straßenbegleitende Gehwege. Statt der bisherigen Ausfahrt über den Parkplatz erfolgt die Ausfahrt für Anlieger, Müllfahrzeuge etc. über eine Verbreiterung und Ertüchtigung des südlich angrenzenden Geh- und Radweges zur Verkehrsmischfläche. Die Verkehrs- und Wegeflächen werden in Gestalt- und Oberflächenqualität aufgewertet. Trotz der Befahrbarkeit soll der Platz- und Aufenthaltscharakter überwiegen. Der gesamte Bereich, einschließlich der Privatflächen, ist für Fußgänger durchlässig; eine Einfriedigung ist nicht geplant.

4.2.2 Verkehrsentwicklung und Leistungsfähigkeit

Bei der Abschätzung der zu erwartenden Verkehrsmengen wurden neben dem Vorhaben auch eine Folgenutzung des vorhandenen Marktes (z.B. Drogeriemarkt) sowie eine Nutzung derzeit leerstehender Ladengeschäfte (z.B. Blumenladen, Optiker...) berücksichtigt.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem Kunden-, Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr wurde über die Verkaufsflächen ermittelt. Unter Berücksichtigung der schon bestehenden Fahrten des vorhandenen Marktes ergibt sich ein Neuverkehr von ca. 960 Kfz-Fahrten pro Tag. In der nachmittäglichen Spitzenstunde resultieren daraus knapp 60 neue Ein- und Ausfahrten.

Das Gesamtverkehrsaufkommen (Alt- und Neunutzungen) beträgt ca. 1.220 Kfz-Fahrten am Tag. Damit ist die Zu- und Ausfahrt in der nachmittäglichen Spitzenstunde jeweils mit ca. 70 Kfz belastet.

Bei einer durchschnittlichen Belegungszeit eines Parkplatzes während eines Einkaufs beim Discounter von ca. 30 Minuten werden demnach ca. 35 Stellplätze benötigt. Die angebotenen 42 Stellplätze auf dem Platz decken somit die Nachfrage voll ab.

Der Verkehr der Ein- und Ausfahrten verteilt sich in Anbetracht des Einzugsbereichs des Marktes zu ca. 20-25% nach Süden und zu ca. 75-80 % nach Norden. Im Hinblick auf die Querschnittbelastung der Kranichstraße kann diese Verkehrsbelastung als gering eingestuft werden. Die Parkplatzausfahrten und die Zu- und Ausfahrten in den Kranichweg können ohne weitere Regelungen sicher abgewickelt werden.

Mit Einschränkungen oder Behinderungen für die Buslinie bzw. die Bushaltestelle ist nicht zu rechnen.

¹ Verkehrsuntersuchung "Nahversorgungsmarkt Kranichweg", Planungsbüro von Möerner, Darmstadt, Juli 2015

² Parkraumerhebung, Planungsbüro von Möerner, Darmstadt, September 2012 und November 2015

4.2.3 Parken

Bestandssituation

Als Planungsgrundlage und zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf den ruhenden Verkehr wurden an einem normalen Wochentag und an einem Markttag im September 2012 der Parkraumbestand, die Parkierungsregelungen und die Parkraumbelastung erfasst. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich von der Straße „Im Buschgewann“ bis zur Straße „Im Schnepfenfad“ und von der Straße „In der Siedlerruh“ bis zum „Blütenweg“. Am Donnerstag, den 20.10.2015 wurde eine weitere Parkraumerhebung durchgeführt um mögliche Veränderungen zu erfassen. Im Ergebnis wurden die bisherigen gutachterlichen Aussagen bestätigt.³

Bei der aktuellen Erhebung ergab sich im Detail folgende Parkraumbelastung:

- Im Untersuchungsgebiet sind insgesamt 580 Parkplätze vorhanden.
- Die mittlere Auslastung im Gesamtgebiet im Tagesverlauf (417 Fahrzeuge) entspricht rund drei Vierteln und liegt damit deutlich unter der maximalen Zielauslastung von 85%.
- Die maximale Auslastung im Gesamtgebiet tritt mit 470 geparkten Fahrzeugen am Donnerstag um 18:00 Uhr auf; dies entspricht einer Stellplatzauslastung von etwa 80 Prozent.
- Die Betrachtung des Bereichs um den geplanten Einkaufsmarkt zeigt maximale Auslastungen von 136 Stellplätzen bei einem Angebot von 207 – somit ist in dem von der Ansiedlung betroffenen Bereich kleinräumig eine Reserve von mindestens 35 Prozent gegeben.
- Die Auswertung für den Parkplatz am Kranichweg allein (Kapazität: 107 grundsätzlich, 88 zur Markt-Zeit; maximale Nachfrage: 59 Fahrzeuge am Donnerstag) weist keinerlei Defizite auf. Hier sind Reserven von 48 Stellplätzen, entsprechend 45 Prozent vorhanden.
- Der öffentlich nutzbare Parkplatz des südlich gelegenen AWO-Seniorenheims bietet zu den Zeiten der maximalen Auslastung in den Abendstunden Reserven von etwa zehn Stellplätzen. Die maximale Auslastung liegt hier, anders als bei den übrigen Parkplätzen, vormittags zwischen 10 und 11 Uhr.
- Mit dem Umbau des Kranichplatzes wird die Zahl der Stellplätze von 107 (88 zur Wochenmarktzeit) auf 42 Kundenstellplätze zuzüglich 4 Längsparkplätzen am Kranichweg reduziert. Diese Reduktion des Stellplatzangebotes ist aufgrund der im Umfeld vorhandenen Reserven möglich.

Zusammenfassend stellt der Gutachter fest, dass insgesamt eine hohe Nachfrage nach öffentlichen Pkw-Stellplätzen besteht. Diese konzentriert sich im Wesentlichen aber weniger auf den zentralen Bereich, sondern viel mehr auf die umliegenden Wohnstraßen, die insbesondere morgens und abends eine sehr hohe Auslastung aufweisen.

Im Abgleich mit dem im Verkehrsgutachten vom Juli 2015 ermittelten Stellplatzbedarf des Verbrauchermarktes für die nachmittägliche Spitzenstunde von durchschnittlich 36 Stellplätzen (im Maximum bis zu 48) bleibt die Nachfrage auch zukünftig unter dem Angebot.

Bedarf

Aus der prognostizierten Anzahl an Kfz-Fahrten für Kunden-/Besucher-, Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr lässt sich überschlägig die notwendige Stellplatzzahl ermitteln. Bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer der Kunden im Markt von ca. 30 Minuten ergibt sich für die nachmittägliche Spitzenstunde ein durchschnittlicher Stellplatzbedarf von ca. 36 Plätzen. Dies beinhaltet den Zusatzbedarf durch die Marktvergrößerung und mögliche Nutzungen Randbereich (Drogerie, Blumenladen).

³ Parkraumerhebung Nahversorgungsmarkt Kranichweg, Planungsbüro von Möerner, Darmstadt, November 2015

Dieser Bedarf wird durch das Angebot von 42 Stellplätzen auf dem Parkplatz des Marktes komplett abgedeckt.

Die derzeit auf dem Kranichplatz abgestellten Fahrzeuge müssen überwiegend in die umliegenden Bereiche ausweichen.

In der näheren Umgebung (Kranichplatz einschließlich angrenzender Straßenräume) entsteht im ungünstigsten Fall ein Defizit in der Spitzenstunde.

In der weiteren Umgebung und im Gesamtgebiet verbleibt in der Spitzenstunde noch eine Reserve von 22 Stellplätzen.

Fazit: Durch die Verringerung des Parkplatzangebots wird zwar immer noch ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung stehen. In Spitzenzeiten muss aber länger nach einem freien Parkplatz gesucht werden. Wege zwischen dem Parkplatz und den zu erreichenden Zielen (Wohnung, Grundschule, KITA, Arzt, Veranstaltungen) werden länger. Dafür wird die Nahversorgungssituation insbesondere für mobilitätseingeschränkte Bewohner verbessert.

Parkdauer

Entsprechend dem Einleitungsbeschluss des Gemeinderates vom 13.03.2014 soll im Durchführungsvertrag aufgenommen werden, dass für die baurechtlich notwendigen Stellplätze des Marktes eine Mitbenutzung durch Kunden der angrenzenden Ladengeschäfte, Dienstleistungseinrichtungen oder Arztpraxen erlaubt wird. Die Parkzeit soll innerhalb der Geschäftszeiten mittels Parkscheibe für die Kunden des Stadtteilzentrums auf 2 Stunden begrenzt werden. Außerhalb der Geschäftszeiten ist eine öffentliche Nutzungsmöglichkeit der Stellplätze des Marktes vertraglich zu vereinbaren.

Aus Sicht des Betreibers wäre eine zeitliche Beschränkung auf 1 Stunde ausreichend um einzukaufen und ggf. weitere Nutzungen am und um den Platz zu tätigen. Bei längeren Belegungszeiten wird befürchtet, dass keine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zum Einkaufen im Nahversorgungsmarkt zur Verfügung steht.

Die Parkraumbegehung zeigt, dass im näheren Umfeld immer eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen im öffentlichen Raum zur Verfügung steht, so dass für längere Nutzungsdauern auch geringfügig weiter entfernte Stellplätze genutzt werden können.

Im Verkehrsgutachten wird daher vorgeschlagen zunächst eine Parkscheibenregelung mit einer Stunde maximaler Parkdauer zu beschildern, Erfahrungen zu sammeln und bei Bedarf die Nutzungsrahmenbedingungen anzupassen.

Alternativ wird der Vorschlag aus der Bürgerbeteiligungsveranstaltung am 16.09.2015 geprüft, zunächst keine Regelung vorzusehen.

4.2.4 Anlieferungsverkehr

Die Anlieferung für das Marktgebäude erfolgt über den Kranichweg an der Südwestecke des Gebäudes. Durch eine vollständige Einhausung der Anlieferungszone und die direkte Zufahrt vom Straßenraum sollen die Schallemissionen so gering wie möglich gehalten werden. Die Anlieferungszeit findet nur am Tag, d.h. zwischen 6 und 22 Uhr statt. Anlieferungsverkehr und Müllfahrzeuge für die nördlich und östlich angrenzende Wohn- und Geschäftsbebauung werden über die Fläche der Anliegerstraße im Einbahnverkehr von Nord nach Süd geführt. Die Ausfahrt zum Kranichweg erfolgt über die Verkehrsfläche zwischen dem Marktgebäude und der

südlich gelegenen Grünfläche. Die genannte "Erschließungsschleife" mit Ein- und Ausfahrt in den Kranichweg soll als verkehrsberuhigte Mischfläche ausgebaut und gestaltet werden.

4.2.5 Öffentlicher Personenverkehr

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist unmittelbar durch die Haltestellen "Im Heimgarten" der Buslinie 34 im 20-Minuten-Takt sowie durch die Straßenbahnlinie 22 (Haltestelle "Pfaffengrund-Stotz") des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar (VRN) im Norden in angemessener Weise gegeben.

Die vorhandene Haltestelle wird an der Westseite des Gebäudes verlegt und barrierefrei einschließlich Überdachung, Fahrscheinautomat und Blindenleitsystem neu errichtet.

Bei dem vorhandenen Verkehrsaufkommen sind Behinderungen des Busverkehrs nicht zu erwarten. Behinderungen durch den einmündenden Parkplatzverkehr oder durch den Lieferverkehr sind nicht zu erwarten.

4.2.6 Fußgänger- und Radverkehr / Barrierefreiheit

Der Fußverkehr wird im Kranichweg im Bereich des Marktes auf einem 3m breiten Gehweg geführt. Im Platzbereich und im Anwohnerbereich werden die Verkehrsanlagen als Mischfläche niveaugleich ausgebaut, so dass alle Einrichtungen barrierefrei erreicht werden können. Der gesamte Bereich, einschließlich der Privatflächen, ist für Fußgänger durchlässig; eine Einfriedung ist nicht geplant. Die Querungsstelle des Kranichwegs für Fußgänger wurde auf die neue Situation abgestimmt. Sie wird künftig im Bereich des Gehweges südlich des Marktgebäudes liegen. entsprechende Absenkungen des Bordsteins und Veränderungen der vorhandenen Absperrgitter sind Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Das Gebiet befindet sich in einer Tempo 30-Zone - gesonderte Vorsorge für den fließenden Radverkehr ist nicht zu treffen. Im Bereich des Marktgebäudes sind insgesamt 20 Fahrradabstellplätze geplant.

Der südlich an das Marktgebäude angrenzende Gehweg in Ost-West-Richtung bleibt in seiner Funktion erhalten und wird als Mischfläche gestaltet.

4.3. Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption

Das Plangebiet ist derzeit eine weitgehend überbaute bzw. befestigte Fläche mit vereinzelt Bäumen, Sträuchern und einer kleinen Grünfläche. Insgesamt gibt es 16 Bäume im Straßen- und Stellplatzbereich mit den Arten Berg-, Spitz- und Feldahorn. Die Gehölzgruppen im südlichen Platzbereich bestehen aus Gewöhnlicher Mahonie, Schneebeere, Heckenrose, Strauchheckenkirsche, Immergrüne Berberitze, Frühlingsspiere, Liguster, Kolkwitzie und Efeu. Im Südwesten befindet sich eine kleine Grünfläche, die durch Buntsandsteinmauern gegliedert und mit Zierkirsche und Tulpenbaum überstanden ist. Die ehemaligen Blumenbeete der Grünfläche sind mittlerweile mangels Pflege teilweise ruderalisiert. Der Baum- und Strauchbestand ist in Größe und Vitalität recht unterschiedlich. Der vorhandene Vegetationsbestand kann aufgrund der geplanten Bebauung und Neugestaltung des Platzes und der Verkehrsflächen nicht erhalten werden.

Ziel der Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption ist eine abgestimmte, möglichst einheitliche Gestaltung und eine Aufwertung der öffentlichen und privaten Flächen. Bei der Neuordnung und Umgestaltung der Flächen soll neben der Gewährleistung der Funktionalität insbesondere die Aufenthaltsqualität gestärkt werden.

Öffentliche Flächen

Entlang der nördlichen und östlichen Platzfassaden entsteht, neben kleineren Aufenthaltsbereichen eine Fahrgasse für die Anlieger und die Müll- und Feuerwehrfunktionen. Südlich des Marktes wird eine vorhandene Geh- und Radwegeverbindung in den Platzbelag integriert und verbreitert. Westlich wird der vorhandene, breite Gehweg entlang des Kranichwegs ebenfalls in die Platzgestaltung integriert. Dort befinden sich weiterhin die Wochenmarktflächen, sowie die Bushaltestelle mit Überdachung. Vier kleinkronige Bäume im Aufenthaltsbereich des nördlichen Platzes überstellen kleinere Intarsienflächen im Belag, die als Quartier-Informationspunkt, als Café-Terrasse, sowie als „Teppich“ vor dem Hoteleingang einen Anlaufpunkt bilden. Ergänzt wird die Ausstattung der öffentlichen Flächen durch punktuelle "Gräserinseln" mit horstartigen, straff aufrecht wachsenden Gräsern, Sitzbänken und Fahrradständern.

Im Süden des Plangebietes grenzt an den Geltungsbereich ein platanenüberstandener Parkplatz. Zum Schutz der Bäume sind bei der Ertüchtigung des vorhandenen Geh- und Radweges zur Mischverkehrsfläche in Abhängigkeit von den erforderlichen Unterbauarbeiten wurzelschonende Baumaßnahmen (Handarbeit im Wurzelbereich, Verfüllung mit verdichtungsfähigem Baums substrat) vorgesehen.

Private Fläche

Im Bereich des künftigen Parkplatzes werden 9 größere Bäume gepflanzt. Vorgesehen ist der Schnurbaum (*Sophora japonica*) der stadtklimaverträglich und trockenresistent ist und ein lichtdurchlässiges Blattwerk hat. Durch das Baumraster und das entstehende "Grüne Dach" soll der Platzcharakter gestärkt werden.

Als weitere Vegetation ist auf der Dachfläche des Marktgebäudes eine extensive Dachbegrünung mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung vorgesehen.

Materialität

Die privaten und öffentlichen Gehweg- und Erschließungsflächen erhalten übergreifend einen einheitlichen höhengleichen Belag aus hellgrau-/anthrazitfarbigem Betonpflaster aus verschiedenen Formaten. Öffentliche Fahrbahnflächen erhalten einen farblich gestalteten hellgrauen/beigen Farbasphaltbelag.

In den Aufenthaltsbereichen sind Intarsien aus dem vor Ort vorhandenen Natursteinpflaster eingelegt. Die Parkplätze des Netto-Marktes sind durch den Wechsel von grau-beigem auf anthrazitfarbigem Pflasterbelag harmonisiert in das Belagsmuster integriert.

Für die abgrenzenden, raumbildenden Elemente, die überwiegend die Intarsien mit ihren unterschiedlichen Funktionen begrenzen, sowie für die den öffentlichen vom privaten Bereich markierenden Poller und die Fahrradständer wird Cortenstahl vorgeschlagen. Die Sitzbankflächen sind aus Holz. Die Beleuchtung erfüllt mit Lichtpunkthöhen von 4,5 m und 6 m verschiedene Funktionen, wird aber für beide Bereiche in einer einheitlichen Gestaltungssprache ausgeführt. Die Überspannung des Kranichwegs durch Hängeleuchten wird durch 7 m hohe Mastenleuchten ersetzt.

Die Grün- und Freiflächenplanung der öffentlichen und privaten Freiflächen sowie der Dachbegrünung sind Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes und somit Gegenstand der künftigen Satzung.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist durch die vorhandene bzw. geplante Infrastruktur in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vollständig erschlossen.

Im Bereich des Platzes und des Baufeldes ist die Verlegung und Anpassung vorhandener Stromversorgungsleitungen, der öffentlichen Beleuchtung sowie von Fernmeldekabeln erforderlich. Ebenso ist die Verlegung der den Platz querenden Wasserversorgungsleitung bzw. eine Erneuerung notwendig.

Die Wärmeversorgung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Fernwärmeleitung im Kranichweg. Bei den Bodenarbeiten ist die bestehende Fernwärmeleitung insbesondere im Bereich der Gebäude Kranichweg Nr. 39-43 zu beachten.

Das Niederschlagswasser soll durch die geplante Dachbegrünung so weit wie möglich zurückgehalten bzw. verzögert abgegeben werden.

Die Beleuchtung der öffentlichen und privaten Flächen erfolgt voraussichtlich mit energiesparenden LED-Leuchten.

5. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

5.1 Art der baulichen Nutzung: "Nahversorgungsmarkt"

Zulässig ist:

Ein Nahversorgungsmarkt einschließlich Backshop / Bäckereiverkaufsstelle / Café und den dazugehörigen Stellplätzen und ihren Zufahrten. Die zulässige Verkaufsfläche (VK) beträgt insgesamt max. 900 m².

Auf den Privatflächen außerhalb des Gebäudes sind keine Verkaufsflächen / Verkaufsstände oder Verkaufswagen zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsanlass und den Planungsvorstellungen des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg.

Die Festsetzung eines "Nahversorgungsmarktes" resultiert aus der Notwendigkeit zur Erhaltung und Verbesserung des Nahversorgungsangebotes für die Bevölkerung im Stadtteil Pfaffengrund. Zur Ergänzung und besseren Tragfähigkeit des Konzeptes ist neben dem Lebensmittelmarkt eine ergänzende Nutzung in Form eines Backshops/ Bäckereiverkaufsstelle mit Café vorgesehen.

Die festgesetzte Nutzung entspricht dem Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg aus dem Jahre 2012 und dem 2013 vom Gemeinderat beschlossenen Nahversorgungskonzept zum Erhalt und zur Stärkung des Nahversorgungszentrums am Kranichweg.

Die festgesetzte Verkaufsfläche resultiert aus den Anforderungen des Betreibers nach einer zeitgemäßen und marktgerechten Betriebsform und berücksichtigt das eingeschränkte Flächenangebot auf der bisherigen Parkplatzfläche. Im Vergleich zu Mitbewerbern und anderen

Nahversorgungsstandorten ist die festgesetzte Verkaufsfläche an der unteren Grenze der erforderlichen Flächengröße. Um die Funktionalität des Außenbereichs, insbesondere des Parkplatzes und des Eingangsbereichs sowie die Anbindung an öffentliche Flächen nicht einzuschränken sind Verkaufsflächen außerhalb des Gebäudes unzulässig. Mit dem Ausschluss von Verkaufsständen und Verkaufswagen soll auch die Gestalt- und Aufenthaltsqualität gesichert werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan ist die zulässige Höhe der baulichen Anlage durch Planeintrag der Oberkante baulicher Anlagen (OK) festgesetzt.

Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen beträgt max. 5,80 m

Bezugspunkt ist die Höhe im Eingangsbereich entsprechend Planeintrag mit 108,00 m ü.NN.

Eine Überschreitung der Oberkante baulicher Anlagen ist in folgendem Umfang zulässig:

Technikaufbauten bis zu max. 1,50 m Höhe. Die Technikaufbauten sind entsprechend Planeintrag von der Außenwand abzurücken.

Photovoltaikanlagen, Solarmodule und deren Aufbauten bis zu max. 0,5 m Höhe. Diese Anlagen sind von der Außenwand um mind. 1,0 m abzurücken.

5.2.2 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR)

Die zulässige Grundfläche (GR) für das Marktgebäude beträgt max. 1.500 m²

Die zulässige Grundfläche (GR) für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO beträgt max. 1.400 m²

Begründung:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den konkreten Anforderungen des geplanten Vorhabens. Die Gebäudehöhe liegt deutlich unterhalb der Höhen des mehrgeschossigen Gebäudebestands in der Nachbarschaft.

Mit der Festsetzung der zulässigen Grundfläche des Gebäudes von max. 1.500 m² wird die Grundfläche des neu zu errichtenden Marktgebäudes einschließlich Backshop/ Bäckereiverkaufsstelle, Lager-, Kühl-, Sozial- und Vorbereitungsräumen sowie der Anlieferungszone und Mülleinhausung erfasst.

Für die Stellplatz- und Zufahrtsflächen sowie den Vorbereich des Marktes mit Einkaufswagenbox und Fahrradständern werden entsprechende Flächen festgesetzt.

Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung genannte Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 kann angesichts der verfügbaren Grundstücksfläche und der öffentlichen und privaten Nutzungsanforderungen im bisherigen Platzbereich nicht eingehalten werden.

Die Grundflächen für Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen entstehen auf bisher bereits weitgehend befestigten und versiegelten Parkplatz- und Fahrflächen.

Die negativen Auswirkungen durch Bodeninanspruchnahme und Versiegelung sind entsprechend begrenzt.

Den negativen Auswirkungen der Überbauung und Flächenversiegelung wird durch Dachbegrünung auf dem Marktgebäude sowie durch Pflanzbeete und die Anpflanzung von Bäumen im Parkplatzbereich entgegengewirkt.

5.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sind durch Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt. An der Süd- und Ostseite des Nahversorgungsmarktes ist ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzung der Baugrenze ist so gewählt, dass die erforderliche Grundfläche des Marktgebäudes realisiert werden kann und zu den östlich, südlich und westlich angrenzenden, öffentlichen Erschließungs- und Wegeflächen eine begleitende Raumkante entsteht und die im Norden liegende Platzfläche begrenzt wird. Um den an der Süd- und Ostseite direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum nicht einzugrenzen, ist ein Vortreten von Gebäudeteilen nicht zulässig.

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (z.B. LED-Leuchten) einzusetzen.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen dem Artenschutz und entsprechen den Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung.

5.5 Bindungen für das Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.5.1 Baumpflanzungen

Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m³ durchwurzelbares Baums substrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft-Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.) -Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen. Die Substratmenge kann auch geringer ausfallen, wenn sichergestellt ist, dass im direkten Anschlussbereich des Baumquartiers zum Untergrund ein Wurzelraum von mindestens 16 m³ mit Boden, der für vegetationstechnische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist. Die Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu sichern.

Als Bäume sind zu verwenden:

- für den Parkplatzbereich standortgerechte, großkronige und schattenspendende Arten wie z.B. Schnurbaum (Sophora japonica)*
- für den Gehweg- und Aufenthaltsbereich standortgerechte, mittelkronige, mit Blüten oder Herbstfärbung wie z.B. Zierkirsche (z.B. Prunus yedonensis) oder Kobushi-Magnolie (Magnolia kobus)*

5.5.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen sind zu mind. 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung unter Berücksichtigung des "Handlungsleitfadens extensive Dachbegrünung in Heidelberg" anzusäen oder zu bepflanzen. Die Substrathöhe muss durchschnittlich mindestens 10 cm betragen. Eine Teilüberdeckung durch Photovoltaikanlagen / Solarmodule ist entsprechend des Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Zur Umgestaltung und Neuordnung der öffentlichen und privaten Flächen wurde in Abstimmung mit der baulichen Konzeption eine Freiflächenplanung erstellt, die Teil des vorhabenbezogenen Bauungsplans ist.

Im Sinne einer Qualitätssicherung wurden die Anzahl, Pflanzgröße und Pflanzqualität, sowie die erforderlichen Substratmengen/-höhen festgesetzt. Grundlage ist der Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg.

Die Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den privaten Stellplatzflächen dienen insbesondere der Begrünung und Gestaltung des Straßen- und Platzraumes. Neben den räumlichen und ökologisch positiven Wirkungen soll hier vorrangig die Aufenthaltsqualität gestärkt und eine "Adressbildung" unterstützt werden.

Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen haben positive Auswirkungen auf Mensch und Umwelt und bieten Lebens- und Nahrungsbereich für Mikroorganismen, Insekten und Vögel. Durch Verschattung und Wasserverdunstung verbessern Bäume das Kleinklima und dienen auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Nicht zuletzt tragen Bäume in hohem Maße zur Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Die Festsetzungen zur extensiven Flachdachbegrünung dienen neben den o.g. Effekten der Regenrückhaltung und verzögerten Wasserabgabe und haben eine positive Wirkung auf das lokale Kleinklima. Die Trockenstandorte der begrüneten Dachflächen haben darüber hinaus eine gewisse Funktion als Habitat bzw. Teilhabitat für Insekten.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

5.6.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Fassade des Marktgebäudes ist in Klinkeroberfläche, Farbe grau / anthrazit, herzustellen.

Technikaufbauten sind dunkel zu lackieren oder einheitlich "einzuhausen" bzw. mit Sichtschutzwänden (z.B. Metallgitter, Steckmetall, Lamellen o.ä.) zu umfassen. Eine Überdachung ist nicht erforderlich.

Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen – Technikaufbauten, ist eine maximale Grundfläche / Aufstellfläche der Anlagen auf max. 1/3 der festgesetzten Fläche zulässig.

Photovoltaikanlagen, Solarmodule und deren Aufbauten sind unter Beachtung der Höhenbegrenzung, des Abrückens von der Außenwand und des Handlungsleitfadens der Stadt Heidelberg zur extensiven Dachbegrünung auf der gesamten Dachfläche zulässig.

5.6.2 Anforderungen an Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig:

Am Gebäude an der Westfassade und an der Nordfassade im Eingangsbereich in Form eines Schriftzuges mit einer Breite von max. 4,00 m und einer Gesamthöhe von max. 1,20 m.

Am Gebäude an der Nordfassade in Form eines weiteren Schriftzuges (Leergutrückgabe") mit einer Breite von max. 3,40 m und einer Höhe von max. 0,40 m.

Am Gebäude an der Nordfassade im Bereich der Bäckereiverkaufsstelle eine fassaden- oder schaufensterintegrierte Werbung mit max. 2 m² Fläche.

Im Bereich der Einkaufswagenbox 2 Vitrinen / Infotafeln, jeweils mit einer Breite von max. 2,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m

Im Einfahrtsbereich des Parkplatzes zum Kranichweg auf privater Fläche in Form einer Stele / Hinweistafel aus Cortenstahl, mit dem Schriftzug in einer Breite von max. 1,40 m und einer Höhe von max. 2,90 m.

Eine Hinterleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig.

5.6.3 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

Öffentliche Fahrbahnflächen sind mit hellgrauer/beiger Farbasphaltoberfläche herzustellen. Gehwegflächen und private Erschließungsflächen sind als Pflasterflächen mit hellgrauer / anthrazitfarbiger Oberfläche herzustellen.

Begründung:

Mit den Örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung, zu Werbeanlagen und Technikaufbauten soll dem Gestaltungsanspruch an einen zentralen, öffentlichen Platzbereich und an ein Versorgungszentrum Rechnung getragen werden. Die festgesetzten Werbeanlagen wurden als Teil des architektonischen Konzeptes entwickelt und auf die Fassaden abgestimmt. Damit soll eine visuelle Dominanz der Werbeanlagen vermieden und eine gestalterisch schlüssige Gesamtkonzeption gesichert werden.

Durch die Gestaltung und Differenzierung der befestigten öffentlichen und privaten Flächen soll der Aufenthaltscharakter gestärkt und die rein verkehrliche Ausprägung minimiert werden. Die Festsetzungen zur Gestaltung, Höhenbeschränkung und Verortung der Technikaufbauten sollen eine gestalterische Einbindung in das architektonische Konzept gewährleisten und visuell störende Elemente auf der Dachlandschaft so weit wie möglich vermeiden.

6. Verfahren und Abwägung

- wird im Zuge der Ausfertigung nachgetragen-

7. Gutachten

Verkehr: Verkehrsuntersuchung, Planungsbüro von Mörner und Jünger, Darmstadt, Juli 2015
Parkraumerhebung, Planungsbüro von Mörner und Jünger, Darmstadt, November 2015

Artenschutz: Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, BIOPLAN, Heidelberg, 20.10.2014

Lärm: Schalltechnische Untersuchung, goritzka akustik, Leipzig, 17.07.2015
Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung, goritzka akustik, Leipzig, 16.10.2015

Boden: Geotechnischer Bericht und Erkundung Oberbau, CDM Smith, Mannheim, 18.02.2015

Teil B: Umweltbericht / Umweltbelange

1. Einleitung, Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Innenentwicklung wird daher entsprechend Gemeinderatsbeschluss als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die festgesetzte Grundfläche i.S. des § 19 Abs.2 BauNVO liegt deutlich unter den in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 genannten 20.000 m² Grundfläche. Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer UVP nach UVP-Gesetz. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Schutz der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

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

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da der Neubau überwiegend auf bisher bereits befestigten und versiegelten Erschließungsflächen errichtet wird und die gesamte Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Für das Verfahren wurde eine Freiflächenplanung erstellt, die Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist.

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Ziel des Vorhabens der Tiryaki Projektentwicklung / Projektmanagement ist der Neubau eines Nahversorgungsmarktes einschließlich der dazugehörigen Stellplätze sowie die Aufwertung des angrenzenden öffentlichen Raumes. Das Vorhaben entspricht den Zielen und Empfehlungen der informellen städtischen Planungen und des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Heidelberg. Ohne eine Neubauentwicklung droht aufgrund der beengten Verhältnisse die Geschäftsaufgabe des vorhandenen Marktes. Damit wäre die Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des Grundbedarfs nicht mehr gewährleistet. Von dem Vorhaben wird auch eine "Magnetwirkung" zur Stabilisierung der angrenzenden Nutzungen und des Wochenmarktangebotes sowie die Ergänzung des Angebotes in der angrenzenden Ladenzeile erhofft (vgl. auch Teil A Städtebauliche Begründung).

1.2 Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der eine Fläche für das Marktgebäude und die dazugehörigen Stellplätze sowie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen beinhaltet. Im Wesentlichen werden festgesetzt:

- Die zulässige Nutzung als Nahversorgungsmarkt
- Grundflächen, Gebäudehöhen und überbaubare Flächen
- Private Stellplatzflächen
- öffentliche Verkehrsflächen,
- Baumpflanzungen, Dachbegrünung
- Gestalterische Regelungen und Werbeanlagen

Die Inanspruchnahme des Bodens stellt sich überschlägig wie folgt dar:

	Bestand	Planung
öffentliche Verkehrs-, Stellplatz- und Wegeflächen	ca. 4.300 m ² = 91 %	ca. 1.840 m ² = 39 %
private Verkehrs-, Stellplatz- und Wegeflächen	-	ca. 1.410 m ² = 30 %
Pflanzbeete, unversiegelte Flächen	ca. 450 m ² = 9 %	ca. 30 m ² < 1%
Gebäudeflächen mit Dachbegrünung	-	ca. 1.470 m ² = 31 %
Gesamtfläche Bebauungsplan	ca. 4.750 m ² = 100 %	ca. 4.750 m ² = 100%

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der derzeitige Umweltzustand ist durch die überwiegende Oberflächengestaltung als Straßen und Verkehrsfläche mit einem hohen Versiegelungsgrad sowie durch einige Pflanzbeete und Bäume gekennzeichnet.

- **Schutzgut Mensch**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ansässigen Bevölkerung sind insbesondere das Schutzziel Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion
- die Erholungsfunktion

Im Hinblick auf die Wohnnutzung sind die umliegenden Wohngebäude im Kranichweg zu beachten. Zur Beurteilung der Schallsituation und ggf. erforderlicher Schutz- und Minimierungsmaßnahmen wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse in das weitere Planverfahren eingestellt wurden.

Bäume und Sträucher haben eine gewisse positive Wirkung auf das Wohnumfeld, insgesamt überwiegt aber der verkehrlich-funktionale Charakter. Für die Erholung hat die Plangebietsfläche keine besondere Funktion.

- **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Biotopfunktion und
- die Biotopvernetzungsfunktion.

Eine besondere Rolle spielen darüber hinaus besonders geschützte Gebiete, vor allem die potenziellen FFH- und Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sowie die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB im Sinne des oben genannten Schutzgedankens.

- Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine FFH- bzw. Vogelschutzgebiete ausgewiesen
- Im Plangebiet sind keine Naturschutzgebiete oder Biotop gem. § 24 a NatSchG ausgewiesen

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Das Grundstück ist mit Ausnahme von einigen Pflanzbeeten weitgehend versiegelt und wird derzeit als Parkplatz und Verkehrsfläche genutzt.

Die 16 Bäume im Bestand müssen aufgrund der Bebauung und Neuordnung gefällt werden. Als Ausgleich für die entfallenden Bäume werden 9 mittel- bis großkronige Bäume im Parkplatzbereich und 4 Bäume innerhalb der öffentlichen Fläche neu angepflanzt.

Im Süden des Plangebietes grenzt an den Geltungsbereich ein platanenüberstandener Parkplatz.

Zur Beurteilung möglicher **Artenschutzbelange** wurde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt.⁴

Aufgrund der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotop / Vegetationsstrukturen sind Vorkommen von nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten

- Pflanzenarten,
- Wirbellosen Tieren,
- Fischarten,
- Amphibien und
- Reptilien

nicht zu erwarten, bzw. unwahrscheinlich und es wurden keine Hinweise auf Vorkommen gefunden.

Für **Fledermäuse** ist das Untersuchungsgebiet nur bedingt geeignet: Potentielle Quartiere, die eine Eignung als Überwinterungsquartier oder Wochenstube aufweisen, können für das Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Eine potentielle Nutzung des Planungsgebietes als Jagdhabitat durch kulturfolgende Fledermausarten wie der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) ist jedoch nicht auszuschließen. Einzelne Spaltenquartiere innerhalb des Baumbestandes sind potentiell möglich.

Alle einheimischen **Vogelarten** sind entsprechend der EU-Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt. Das Untersuchungsgebiet kommt für diverse Brutvogelarten in Betracht, darunter Baum-, Höhlen- und Heckenbrüter. Zu erwarten sind überwiegend Arten der Siedlungsbereiche und Gehölzstrukturen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung konnten -außerhalb der Brutzeit-folgende Arten innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden:

- Kohlmeise (*Parus major*)
- Haussperling (*Passer domesticus*)

An den Gebäuden, die das Planungsgebiet begrenzen, konnten an Kranichweg 41 und 49 künstliche und natürliche Nester von Mehlschwalben (*Delichon urbicum*) nachgewiesen werden.

⁴ Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, Büro Bioplan, Heidelberg, 20.10.2014

Bei der Begehung wurden innerhalb des Planungsgebietes 16 Laubbäume gezählt, von denen 9 Bäume potentielle Bruthöhlen für kleine Höhlenbrüter wie Kohl- und Blaumeise aufwiesen. Darüber hinaus bilden Bäume und Sträucher des Planungsgebietes ein potentielles Bruthabitat für freibrütende Vogelarten (Hecken- und Baumbrüter). Für Gebäudebrüter wie den Haussperling finden sich keine geeigneten Brutmöglichkeiten innerhalb des Planungsgebiets. Für das Bruthabitat der Mehlschwalbe an den Haus-fassaden ist durch die geplante Bebauung des Parkplatzes keine Beeinträchtigung zu erwarten.

- **Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und seine Grundwasserschutzfunktion zu schützen.

Innerhalb des Plangebietes sind durch Erschließungsmaßnahmen, Befestigung und Versiegelung die natürlichen Bodenfunktionen bereits weitgehend verloren gegangen bzw. stark verändert.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung⁵ wurden neben dem Baugrund auch Grundwasser-Verhältnisse untersucht und abfalltechnische Untersuchungen durchgeführt:

- keine Hinweise auf das Vorhandensein von Abwurfkampfmittel
- die natürlichen Bodenschichten werden von überwiegend schluffig-sandig-kiesigen Auffüllungen in Stärken von ca. 0,8 bis 2,2 m überlagert
- der Oberbau besteht aus Flächen mit Asphalt, Betongehwegplatten und Naturstein mit dem entsprechenden Unterbau
- bei den abfallrechtlichen Untersuchungsergebnissen wurden von 8 Proben mit 5 Proben mit der Klassifizierung Z0 und 3 Proben mit Z1 bewertet. Der Boden kann auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes vor Ort wieder eingebaut werden
- Die Asphaltproben werden als Ausbaustoff mit teer- /pechtypischen Bestandteilen eingestuft und sind in der "Verwertungsklasse B" in Kaltmischverfahren einsetzbar.

- **Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer sind zu unterscheiden. Als Schutzziel sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Innerhalb des Geltungsbereiches und dessen Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Geltungsbereich liegt im südlichen Randbereich des Wasserschutzgebietes, Zone III b, "031-WW Rheinau" mit Rechtsverordnung vom 07.01.2014. Entsprechend der Baugrunduntersuchung steht das Grundwasser in Tiefen von mehr als 10 m unter dem Gelände an.

- **Schutzgüter Klima und Luft**

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen.

Durch die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Gebäuden entstehen Oberflächen und Strukturen mit anderen Wärme- und Strahlungseigenschaften, die zu einem veränderten energetischen Haushalt der (Ober-) Flächen führt. Die vorgesehene Dachbegrünung wirkt sich kleinklimatisch positiv aus.

⁵ Geotechnischer Bericht und Erkundung Oberbau, CDM Smith, Mannheim, 18.02.2015

Zur Minderung der CO₂- und Schadstoffemissionen ist das Gebäude im Passivhaus- bzw. vergleichbaren Effizienzstandard geplant und wird an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes sind keine klimaökologischen Auswirkungen zu erwarten.

- **Schutzgut Landschaft**

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Die Lage des Vorhabens ist innerhalb des Ortsteiles zwischen Verkehrsflächen, der vorhandenen Bebauung und der südlich gelegenen Grünfläche eingebettet. Auswirkungen auf die Landschaft sind daher nicht gegeben. Für das Ortsbild werden durch die Aufwertung des öffentlichen Raumes und der gestalterischen Vorgaben für die Privatflächen und das Gebäude positive Effekte erwartet.

- **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Unter Kulturgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige, auch im Boden verborgene Anlagen wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere, vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind, zu verstehen. Kulturgüter sind im Bereich des Grundstückes nicht bekannt. Vorhandene Sachgüter wie die angrenzende Bebauung oder der vorhandene Leitungsbestand werden berücksichtigt.

- **Wechselwirkungen**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern des Naturhaushaltes, der Landschaft und auch des Menschen zu betrachten.

Durch die bereits vorhandene Nutzung als Verkehrsfläche, die geringe Flächengröße und angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes sind keine nennenswerten Wechselwirkungen zu erwarten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")

Sofern die Planungsabsichten nicht umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zunächst weiterhin als Verkehrs- und Parkierungsfläche einschließlich der Bäume und Pflanzbeete verbleiben.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Während der Bauphase ist mit immissionsbedingten Belastungen, insbesondere Lärm, zu rechnen. Der Lärm stammt von Baumaschinen und Schwerlastverkehr. Daneben ist mit verkehrsbedingten und optisch-visuellen Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohn- und Erholungsbereiche während der Bauzeit zu rechnen. Negative anlagebedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch Warenanlieferung (Lkw, Handhubwagen), Kundenstellplätze, Einkaufswagen sowie Lüftungs- bzw. Kühlanlagen zu erwarten. Diese Emissionsquellen sowie kurzzeitig auftretende Emissionen wie das Betätigen einer Lkw-Luftdruckbremse und das Zuschlagen einer Kofferraumtür waren Gegenstand der schalltechnischen Beurteilung.

Das Gutachten stellt fest, dass zur Einhaltung der Emissionsrichtwerte im Nachzeitraum (22 - 6 Uhr) ein anlagenbedingter Pkw-Verkehr auf dem Parkplatz sowie eine Anlieferung nicht möglich sind. Es wurde daher empfohlen, die Anlieferungszeit auf den Zeitraum von 6 - 22 Uhr und die Öffnungszeit des Marktes auf 6 - 21:30 Uhr zu begrenzen. Dies ist Gegenstand des Durchführungsvertrags. Für die lufttechnischen Aggregate sind die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Der anlagebedingte Verkehr auf öffentlichen Straßen und damit verbundene Immissionen wurden ebenfalls gutachterlich geprüft. Hier sind keine Maßnahmen erforderlich um die Geräusche des an- und abfahrenden Verkehrs zu vermindern.

Der bisherige Parkplatzbereich und die angrenzenden Verkehrs- und Wegeflächen werden in Ihrer Gestaltung und Aufenthaltsqualität aufgewertet. Durch die Lage, Anordnung und Einhausung der Anlieferungszone werden Immissionen aus diesem Bereich soweit wie möglich minimiert.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durch betriebs-, anlagen- oder baubedingte Prozesse entstehenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch voraussichtlich so gering sind, dass für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

- **Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Insgesamt werden 16 Bäume gefällt und 13 neue Bäume gepflanzt. Für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse werden Nisthöhlen und Nisthilfen entsprechend den Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung in räumlicher Nähe angebracht. Das Fällen von Bäumen und Gehölzen ist zur Vermeidung des Tötungsverbotes nur außerhalb der Vegetationsperiode zulässig.

Die Dachflächen des Marktgebäudes werden mit Ausnahme der Technikaufbauten extensiv begrünt. Die Dachbegrünung wirkt sich u.a. positiv auf die biologische Vielfalt und das Artenspektrum aus.

Vor dem Hintergrund des geringen vorhandenen Potenzials und angesichts der vorgesehenen Maßnahmen sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Der Boden ist aufgrund der vorangegangenen Nutzung und Versiegelung bereits deutlich beeinträchtigt. Die bodenökologischen Funktionen und sonstigen Bodeneigenschaften wurden bereits in der Vergangenheit stark verändert bzw. sind weitgehend verloren gegangen. Vorhandene Böden können voraussichtlich eingebaut bzw. wiederverendet werden.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Baubedingte Auswirkungen sind dort zu erwarten, wo in Folge von Tiefbauarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschicht verringert wird. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt die Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung des Grundwasserkörpers an. Mit der vorhandenen Befestigung und Versiegelung ist die Grundwasserneubildung in diesem Bereich bereits lokal unterbunden. Aufgrund des tief anstehenden Grundwassers sind keine Eingriffe zu erwarten.

Um den Eintrag von Niederschlagswasser in die Kanalisation zu minimieren und zeitlich zu verzögern, wird die Dachfläche des geplanten Gebäudes weitgehend begrünt. Angesichts der geringen Flächengröße der bereits vorhandenen Versiegelung ist nicht mit einer Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Die geplante Nutzung steht dem Schutzzweck des Wasserschutzgebietes, Zone III b, nicht entgegen.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

- **Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

Durch die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Gebäuden entstehen Oberflächen und Strukturen mit anderen Wärme- und Strahlungseigenschaften, die zu einem veränderten energetischen Haushalt der (Ober-) Flächen führt. Die geplanten Bäume und die Dachbegrünung werden sich auf die Wärme- und Strahlungseigenschaften der bebauten und befestigten Oberflächen positiv auswirken und die kleinklimatischen Auswirkungen minimieren.

Zielsetzung zur Minderung der CO₂- und Schadstoffemissionen ist eine Bebauung im Passivhaus- bzw. vergleichbaren Effizienzstandard und ein Anschluss an die Fernwärmeleitung.

Aufgrund der Vorbelastung, des geringen Umfangs der Flächen und des Gebäudevolumens wird weder eine thermische Belastung noch eine anderweitige Beeinträchtigung von Klima oder Luft erwartet.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Für das Landschaftsbild ergeben sich keine Veränderungen. Veränderungen für das Ortsbild entstehen durch den geplanten Neubau, die Veränderung der Platzproportionen und der Neugestaltung der Erschließungsflächen. Insgesamt werden eine Aufwertung des öffentlichen Raumes und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Wohnumfeldes erwartet.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind nicht zu erwarten.

- **Auswirkungen auf die Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und deren Beeinträchtigungen sind aufgrund der vorangegangenen Nutzung und Versiegelung sowie angesichts der geringen Flächengröße insgesamt nicht zu erwarten.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Nutzbarmachung und Nachverdichtung einer bereits überwiegend versiegelten Fläche wird dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Durch die Beschränkung der überbaubaren Flächen wird das Vorhaben auf ein erforderliches Mindestmaß begrenzt. Baumpflanzungen, Gräserinseln und die Dachbegrünung werten das Vorhaben ökologisch und gestalterisch auf und minimieren nachteilige Auswirkungen.

Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf heimische Brutvögel und Fledermäuse werden neben den Anpflanzungen Nistkästen und Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet angebracht und dauerhaft erhalten. Eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Zum Insektenschutz wurde eine Festsetzung für die Außenbeleuchtung mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Zum Schutz des südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Platanenbestandes soll die bisherige Ausfahrt der Erschließungsstraße Kranichweg Nr.37 bis 49 durch den Platanenbestand nach Süden unterbunden werden. Im Zuge der Planung wurde das Marktgebäude von dem vorhandenen Baumbestand weiter abgerückt. Zum Schutz der Bäume sind bei der Eröffnung des Gehweges zur Feuerwehrumfahrt in Abhängigkeit von den erforderlichen Unterbauarbeiten wurzelschonende Baumaßnahmen (Handarbeit im Wurzelbereich, Verfüllung mit verdichtungsfähigem Baums substrat) vorgesehen.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft ist das Gebäude Standard eines Passivhauses bzw. vergleichbarer Energieeffizienz geplant. Zudem ist für das Gebäude der Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz geplant.

Zum Schutz vor Lärm wurden die Öffnungs- und Anlieferungszeiten des Marktes begrenzt.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Planung wurden Erweiterungsmöglichkeiten des vorhandenen Marktgebäudes und ein alternativer Standort an der nördlichen Seite des Kranichplatzes (Kranichweg Nr. 37 und 38) geprüft. Beide Alternativen konnten aufgrund der Eigentums- und Grundstücksverhältnisse jedoch nicht weiterverfolgt werden. Baulücken oder in absehbarer Zeit verfügbare und geeignete Grundstücke sind in der Umgebung nicht vorhanden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik der Umweltprüfung, die dieser Umweltbericht dokumentiert, orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB. Die Schutzgüter und ihre Bewertungen werden mit den jeweiligen vorhabenspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Entsprechend der Konfliktlage wird die Art, die Lage und der Umfang der zu entwickelnden Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Umsetzung der Maßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 13.03.2014 die Einleitung des Verfahrens beschlossen. Ziel des Vorhabens ist die Neuerrichtung eines Nahversorgungsmarktes als Ersatz des nicht zukunftsfähigen vorhandenen Marktes. Mit dem Vorhaben soll die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert werden. Gleichzeitig soll ein positiver Impuls für die Erhaltung und Ergänzung der angrenzenden Handels- und Dienstleistungsnutzungen gesetzt werden. Mit der Neugestaltung der privaten und öffentlichen Flächen soll der Platzbereich aufgewertet und die Aufenthaltsfunktion gestärkt werden. Angesichts der Vorbelastung und des geringen Umfangs des „Eingriffs“ sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.