

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
Kirchheim
„REWE Im Franzosengewann“
Nr. 61.32.07.41.00**

Durchführung des Planverfahrens und
Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Stand: Fassung vom 25.01.2022
(Abwägungs- und Satzungsbeschluss)

1. Verfahren und Abwägung

1.1 Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Gemeinderatsitzung am 17.12.2019 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am 08.01.2020.

1.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Durchführung der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 04.11.2020 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

Die Planung wurde in der Zeit vom 12.11.2020 bis zum 23.12.2020 im Internet und im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. Jedoch gingen im Baugenehmigungsverfahren zum geplanten Vorhaben im Rahmen der Angrenzerbeteiligung gemäß § 55 LBO zwei Schreiben ein, die als Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage gewertet werden.

1.2.1 Stellungnahme: Bürger 1, Schreiben vom 16.10.2020

Die Eigentümer eines benachbarten Grundstücks lehnen den REWE-Neubau gemäß den aktuellen Bauvorlagen ab.

1. Die Bürger erwarten eine massive Zunahme des LKW- und PKW- Verkehrs. Damit einhergehend wird auf die erhöhte Lärmbelastung v.a. in den frühen Morgen- und späten Abendstunden sowie die erhöhte Abgasbelastung hingewiesen. Es wird eine Gefährdung der Gesundheit und Einschränkung der Lebensqualität befürchtet und auf die Vorbelastung durch den Bahnlärm hingewiesen.
2. Als Alternative wird eine Belieferung mit Einfahrt der LKW über den künftigen REWE-Parkplatz und Anlieferung neben dem künftigen Eingangsbereich oder eine Zufahrt der LKW bei entsprechendem Ausbau der Straße an der jetzigen REWE-Rückseite vorgeschlagen.
3. Die Bürger befürchten eine starke Zunahme des LKW und PKW-Aufkommens und eine Beeinträchtigung der Gesundheit durch Lärm und Abgase sowie der Verkehrssicherheit.
4. Das Rückwärtsrangieren der LKWs am Ende des Franzosengewanns im Kreuzungsbereich mit der Hardtstraße wird als Gefahrenquelle für Radfahrer und die Allgemeinheit erachtet. Es wird auf die starke Frequentierung des Radwegs hingewiesen.
5. Durch die zusätzliche Lärmbelastung und Abgasemissionen wird ein Wertverlust des Grundstücks befürchtet.

Erläuterung:

Zur Erhöhung des Verkehrsaufkommens

Durch das Vorhaben ist lokal mit einer Erhöhung des PKW-Verkehrsaufkommens zu rechnen. Betroffen davon ist im Wesentlichen nur der westliche Teil der Straße „Im Franzosengewann“ bis zur Abzweigung „Langgarten“. Im östlichen Teil kommt im Wesentlichen nur der Anlieferungsverkehr, der sich auf wenige LKW am Tag begrenzt, hinzu.

Die lokale Zunahme des Verkehrs wird trotz der damit verbundenen höheren Schall- und Abgasbelastungen aus folgenden Gründen als städtebaulich vertretbar erachtet:

- Die bestehende Bebauung auf der Südseite der Straße „Im Franzosengewann“ ist geprägt durch die Lage in einem Gebiet mit einer Nachbarschaft gewerblicher Nutzungen und Wohnnutzungen. Es besteht eine Gemengelage. Ein mäßiges LKW-Aufkommen in den Straßen ist damit nicht gebietsuntypisch.*
- Die Straße „Im Franzosengewann“ ist bislang und bleibt auch künftig nur mäßig belastet. Sie ist vom Ausbauzustand her ohne weiteres geeignet, deutlich höhere Verkehrsmengen zu bewältigen. Bisherige verkehrliche Probleme ergeben sich vornehmlich durch parkende Fahrzeuge auf der Straße, nicht durch die Verkehrsmenge.*
- Durch die Planung wird eine Gewerbebrache einer städtebaulich sinnvollen Nachfolgenutzung zugeführt. Das Verkehrsaufkommen der ursprünglichen Nutzung (zuletzt Omnibus- und LKW-Abstellplatz) ist entfallen. Das künftige Verkehrsaufkommen wird zumindest im östlichen Teil der Straße „Im Franzosengewann“ unter der früheren Belastung liegen.*
- Bei einem Verzicht auf die Planung ist von einer anderweitigen Nutzung der bestehenden Gewerbebrache auszugehen. Angesichts der gegebenen Rahmenbedingungen kommen hier neben einer wohnbaulichen Nutzung durchaus auch kleingewerbliche Nutzungen in Betracht und wären prinzipiell auch ohne gesonderte planungsrechtliche Absicherung zulässig.*
- Der lokalen Verkehrszunahme steht - bezogen auf den gesamten Stadtteil Kirchheim - gegenüber, dass durch das Vorhaben mit einer Minderung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist. Der bestehende und aus weiten Teilen Kirchheims gut fußläufig bzw. mit dem Fahrrad erreichbare Markt wird durch den geplanten Neubau sein Angebot zeitgemäß erweitern können und damit künftig ein den Märkten in benachbarten Stadtteilen vergleichbares Angebot haben. Es werden daher bisherige Einkaufsfahrten in benachbarte Stadtteile entfallen.*

Zu einer erhöhten Lärmbelastung:

Die mit dem Ersatzneubau des Marktes einhergehende Erhöhung der Verkehrsmengen liegt gemäß den Angaben des Schallgutachtens weit unterhalb der schalltechnisch relevanten Verkehrszunahme von rund 60%, ab der eine Pegelerhöhung von mehr als 2 dB(A) zu erwarten wäre. Es kann also sicher davon ausgegangen werden, dass durch den Kunden-, Mitarbeiter- bzw. Anlieferverkehr der geplanten Nutzung keine erhebliche Pegelerhöhung an der Wohnbebauung entlang der Straße „Im Franzosengewann“ und der „Schwetzinger Straße“ eintreten wird, die eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV und damit einen Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen an der bestehenden schutzbedürftigen Nutzung auslösen würde.

Zum Vorschlag einer Belieferung mit Einfahrt der LKW über den künftigen REWE-Parkplatz

Der Vorschlag wurde geprüft, scheidet jedoch aus Verkehrssicherheitsgründen aus, da dann ein Rückwärtsrangieren im Bereich der Fußgänger- und Radverkehrsachse vom Baugebiet Franzosengewann Richtung Ortslage Kirchheim in Verlängerung der Straße „Langgarten“ nicht vermieden werden könnte. Im Radverkehrsnetz hat die Verbindung zwar eine untergeordnete Bedeutung, ist aber für die Vernetzung der Wohngebiete nördlich und östlich des Vorhabens relevant. Der bestehende Weg bzw. die Fußgänger- und Radverkehrsquerung ist demnach zu erhalten und höher einzustufen als der Fußgänger- und Radverkehr im östlichen Teil der Straße „Im Franzosengewann“.

Zum Vorschlag einer Zufahrt der LKW bei entsprechendem Ausbau der Straße an der jetzigen REWE-Rückseite

Der Vorschlag ist nicht näher konkretisiert und kann daher nicht abschließend bewertet werden. Grundsätzlich stellt sich jedoch bei allen theoretisch möglichen Anlieferungslösungen die Thematik, dass die Anlieferungs-LKW zunächst wenden und dann rückwärts in den Anlieferbereich rangieren müssen. Das Wenden ist aus Verkehrssicherheitsgründen auf der „Schwetzinger Straße“ nicht möglich. Ebenso wenig sind ausreichend Flächen für einen Ausbau der Straße an der jetzigen REWE-Rückseite inklusive Wendemöglichkeit vorhanden. Es ist nicht erkennbar, dass bei einer Zufahrt der LKW entlang der jetzigen REWE-Rückseite eine gegenüber der Planung des Vorhabenträgers grundlegend bessere Lösung gefunden werden könnte. Bei einem Ausbau der Straße an der jetzigen REWE-Rückseite ergeben sich jedoch zusätzliche Belastungen für die nördlich angrenzende Bebauung, zumal die Straße nach einem Ausbau auch für sonstige Verkehre nutzbar wäre. Weiterhin würden sich verkehrliche Zwangspunkte ergeben, die bei der Konkretisierung der Planungen zum Bau einer Fuß- und Radwegebrücke über die Bahnlinie Richtung Rohrbach zu beachten wären und dort zu Erschwernissen führen könnten.

Zur Verkehrssicherheit im Bereich der Hardtstraße:

In Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement wurde eine Konzeption zur Verkehrsführung der anliefernden LKW ausgearbeitet, mit der gewährleistet wird, dass die Rangierbewegungen der LKW im Wesentlichen auf dem Vorhabengrundstück bzw. der Freifläche bis zur „Hardtstraße“ erfolgen. Damit kann eine ausreichende Trennung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Radachse von rangierenden LKW sichergestellt werden. Die Umsetzung dieser Konzeption wurde dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich auferlegt.

Zur Befürchtung eines Wertverlustes der angrenzenden Grundstücke:

Durch das geplante Vorhaben wird es nicht zu einer städtebaulich relevanten zusätzlichen Belastung der ohnehin aus verschiedenen Quellen bereits vorbelasteten Grundstücke kommen. Zugleich wird mit Umsetzung des Vorhabens jedoch eine durchaus auch wertbeeinflussende Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung erreicht.

Zudem wird eine langjährige Gewerbebrache mit entsprechenden nachteiligen Auswirkungen auf das Siedlungsbild beseitigt.

Zusammenfassend wird die Planung trotz der Auswirkungen auf die Nachbarbebauung als städtebaulich im Interesse einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung, aber auch angesichts der Auswirkungen, die eine alternative Nutzung der bisherigen Gewerbebrache im Geltungsbereich des Bebauungsplans auslösen würde, vertretbar erachtet. An der Planung wird daher festgehalten.

1.2.2 Stellungnahme: Bürger 2, Schreiben vom 13.10.2020

Die Eigentümer eines benachbarten Grundstücks sehen sich in ihrem Recht auf körperliche Unversehrtheit gemäß Art. 2 GG verletzt. Sie erwarten eine erhebliche zusätzliche und unzumutbare Lärm- und Abgasbelastung sowie Erschütterungen durch die Anlieferertätigkeiten und die Verkehrszunahme. Es wird auf die Vorbelastung durch den Schienenlärm hingewiesen. Durch die Anlieferung direkt vor den Schlafzimmerfenstern werden nachteilige Auswirkungen auf die Gesundheit (u.a. koronare Herzerkrankungen, Bluthochdruck, Schlaganfälle) und Schlafstörungen befürchtet.

Es wird moniert, dass trotz der Anlieferung direkt vor der Haustür keine baulichen Lärmschutzmaßnahmen an den von der Anlieferung gegenüberliegenden Wohnhäusern vorgesehen sind.

Die Bürger erwarten durch das Vorhaben erhöhte Verkehrs- und Unfallrisiken. Hier wird v.a. auf die Gefahrenquelle im Bereich der geplanten Anlieferung für Radfahrer hingewiesen.

Durch die zusätzliche Lärmbelastung, Erschütterungen und das Verkehrsrisiko wird eine Wert- und Nutzungsbeeinträchtigung der Immobilie befürchtet.

Die vermehrte Lärmbelastung, Verkehrsbehinderungen sowie ein erhöhtes Unfall- und Verkehrsrisiko wird über eine alternative Planung von Anlieferung/Andienung für vermeidbar erachtet, so dass hier keine unmittelbaren Anwohner betroffen wären. Angeregt wird ein Anlieferungskonzept mit Wegführung über den Parkplatz zum rückwärtigen Teil des Neubaus oder über eine verbreiterte rückwärtige Zufahrtsstraße. Es wird für sinnvoller erachtet, den REWE-Parkplatz zur Anlieferung zu nutzen. Durch die Anlieferung auf der rückwärtigen Seite des REWE-Marktes ist durch die angrenzende Grünfläche auf der Rückseite des Gebäudes ein größerer Abstand zur Anwohnerschaft gegeben. Dadurch sei mit einer geringeren Lärmbelastung zu rechnen. Gesundheits-, Verkehrsgefährdungen und Unfallrisiken seien nahezu ausgeschlossen und die Lebensqualität der Anwohnerschaft Im Franzosengewann und gleichzeitig der gegenüberliegenden Anwohnerschaft der Ilse-Krall- und Karl-Menges-Straße würden gewährleistet.

Es wird daher darum gebeten, die nachfolgenden Lösungsvorschläge zu berücksichtigen:

Vorschlag 1:

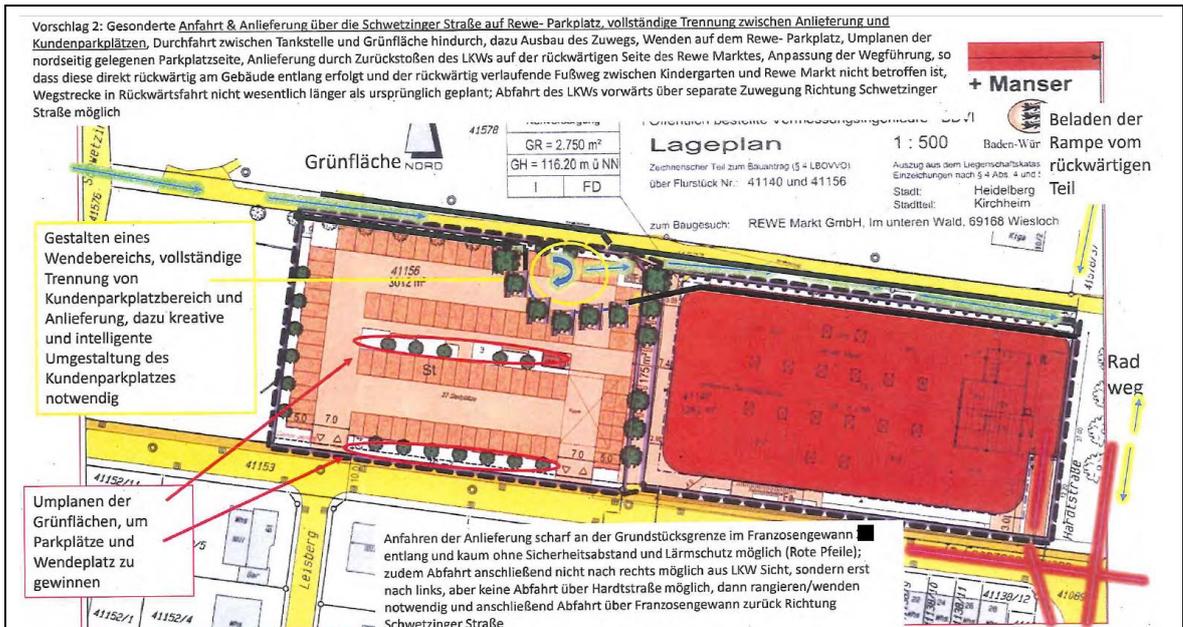
Anfahrt und Anlieferung über den Rewe-Parkplatz (Grüne Pfeile), Anordnung der Anlieferung wie bislang an Ostseite des Gebäudes, jedoch mit Öffnung Richtung Norden statt Richtung Süden. Das Wenden der LKW erfolgt schon auf der Stellplatzanlage; dann Zurückstoßen des LKWs auf der rückwärtigen Seite des Rewe Marktes auf dem Marktgrundstück ohne Beeinträchtigung des rückwärtig verlaufenden Fußwegs zwischen Kindergarten und Rewe Markt. Abfahrt der entladenen LKW vorwärts nördlich des geplanten Gebäudes.

Vorschlag 1: Anfahrt und Anlieferung über den Rewe- Parkplatz (Grüne Pfeile), Wenden schon auf dem Parkplatz, Umplanen von einigen Kundenparkplätzen und Schaffen eines Wendebereichs, Anlieferung durch Zurückstoßen des LKWs auf der rückwärtigen Seite des Rewe Marktes, Anpassung der Wegführung, so dass diese direkt rückwärtig am Gebäude entlang erfolgt und der rückwärtig verlaufende Fußweg zwischen Kindergarten und Rewe Markt nicht betroffen ist, Abfahrt des LKWs vorwärts über Parkplatz möglich, keine baulichen Umplanungen des Rewe- Marktes im Inneren notwendig, Anfahen der geplanten Laderampe von der anderen Seite; Rangieren erfolgt damit ausschließlich auf dem Rewe Gelände, Wegstrecke in Rückwärtsfahrt nicht wesentlich länger als ursprünglich geplant, Anlieferung vermutlich im Wesentlichen außerhalb der Geschäftszeiten auf dem unbelebten Rewe- Parkplatz und nicht scharf entlang Anwohner- Grundstücken/parkenden KFZ,



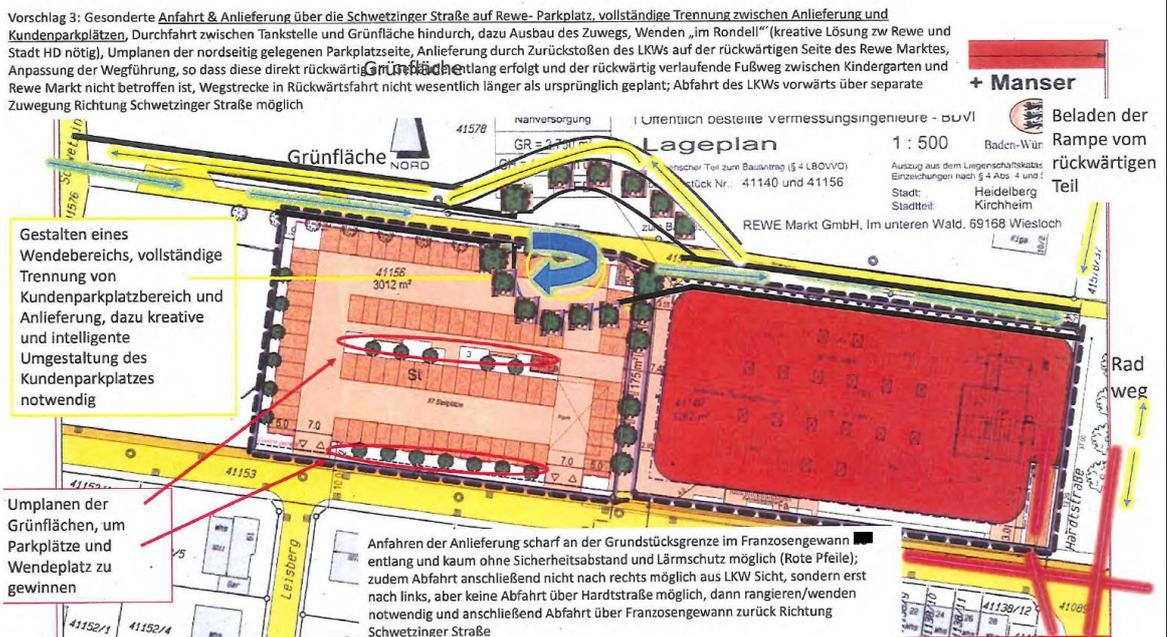
Vorschlag 2:

Wie Vorschlag 1, jedoch Zufahrt der LKW von der Schwetzingen Straße über die nördlich des bestehenden markts verlaufende Straße; Wenden der LKW auf einer eigenen Fläche im Bereich der bislang geplanten Stellplatzanlage, dadurch vollständige Trennung zwischen Anlieferung und Kundenparkplätzen, Anlieferung durch Zurückstoßen des LKWs auf der rückwärtigen Seite des Rewe Marktes.



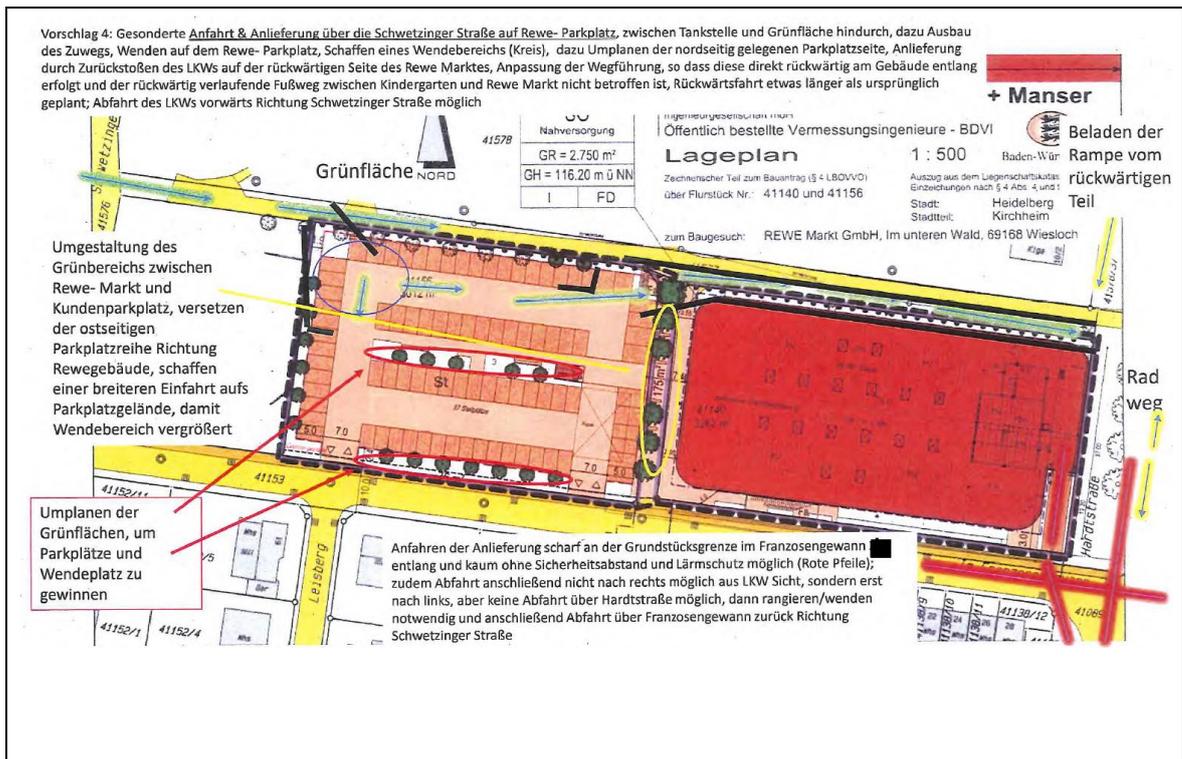
Vorschlag 3:

Wie Vorschlag 2. Allerdings soll das Wenden der LKW nördlich des Marktfläche auf städtischen Flächen erfolgen.



Vorschlag 4:

Wie Vorschlag 2, nur Schaffung eines Wendebereichs auf der ursprünglich geplanten Stellplatzanlage.



Erläuterung:

Zu den Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsbelastung, die Lärmbelastung, die Abgasbelastung, Erschütterungen, die Verkehrssicherheit und die Gesundheit der BewohnerInnen in der Nachbarschaft

Durch das Vorhaben ist lokal mit einer Erhöhung des PKW-Verkehrsaufkommens zu rechnen. Betroffen davon im Wesentlichen nur der westliche Teil der Straße „Im Franzosengewann“ bis zur Abzweigung „Langgarten“. Im östlichen Teil kommt im Wesentlichen nur der Anlieferungsverkehr, der sich auf wenige LKW am Tag begrenzt, hinzu.

Die lokale Zunahme des Verkehrs wird trotz der damit verbundenen höheren Schall- und Abgasbelastungen aus folgenden Gründen als städtebaulich vertretbar erachtet:

- Die bestehende Bebauung auf der Südseite der Straße „Im Franzosengewann“ ist geprägt durch die Lage in einem Gebiet mit einer Nachbarschaft gewerblicher Nutzungen und Wohnnutzungen. Es besteht eine Gemengelage. Ein mäßiges LKW-Aufkommen in den Straßen ist damit nicht gebietsuntypisch.
- Die Straße „Im Franzosengewann“ ist bislang und bleibt auch künftig nur mäßig belastet. Sie ist vom Ausbauzustand her ohne weiteres geeignet, deutlich höhere Verkehrsmengen zu bewältigen. Bisherige verkehrliche Probleme ergeben sich vornehmlich durch parkende Fahrzeuge auf der Straße, nicht durch die Verkehrsmenge.
- Durch die Planung wird eine Gewerbebrache einer städtebaulich sinnvollen Nachfolgenutzung zugeführt. Das Verkehrsaufkommen der ursprünglichen Nutzung (zuletzt Omnibus- und LKW-Abstellplatz) ist entfallen. Das künftige Verkehrsaufkommen wird zumindest im östlichen Teil der Straße „Im Franzosengewann“ unter der früheren Belastung liegen.
- Bei einem Verzicht auf die Planung ist von einer anderweitigen Nutzung der bestehenden Gewerbebrache auszugehen. Angesichts der gegebenen Rahmenbedingungen kommen hier neben einer wohnbaulichen Nutzung durchaus auch kleingewerbliche

Nutzungen in Betracht und wären prinzipiell auch ohne gesonderte planungsrechtliche Absicherung zulässig.

- *Der lokalen Verkehrszunahme steht - bezogen auf den gesamten Stadtteil Kirchheim - gegenüber, dass durch das Vorhaben mit einer Minderung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist. Der bestehende und aus weiten Teilen Kirchheims gut fußläufig bzw. mit dem Fahrrad erreichbare Markt wird durch den geplanten Neubau sein Angebot zeitgemäß erweitern können und damit künftig ein den Märkten in benachbarten Stadtteilen vergleichbares Angebot haben. Es werden daher bisherige Einkaufsfahrten in benachbarte Stadtteile entfallen.*
- *Eine erstmalige Überschreitung von Immissionsrichtwerten, die eine Gesundheitsgefährdung erwarten lassen, ist in Folge der Planung auszuschließen. Soweit entlang der Bahnlinie bereits gesundheitsgefährdende Belastungen erreicht sein sollten, werden diese durch die Planung allenfalls im Tagzeitraum und dort nur minimal erhöht. Im wesentlich kritischeren Nachtzeitraum ergibt sich durch das geplante Vorhaben keine Änderung der Belastung.*

Ergänzend zur erhöhten Lärmbelastung durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens:

Die mit dem Ersatzneubau des Marktes einhergehende Erhöhung der Verkehrsmengen liegt gemäß den Angaben des Schallgutachtens weit unterhalb der schalltechnisch relevanten Verkehrszunahme von rund 60%, ab der eine Pegelerhöhung von mehr als 2 dB(A) zu erwarten wäre. Es kann also sicher davon ausgegangen werden, dass durch den Kunden-, Mitarbeiter- bzw. Anlieferverkehr der geplanten Nutzung keine erhebliche Pegelerhöhung an der Wohnbebauung entlang der Straße „Im Franzosengewann“ und der „Schwetzinger Straße“ eintreten wird, die eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV und damit einen Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen an der bestehenden schutzbedürftigen Nutzung auslösen würde.

Zur Lärmbelastung durch die Anlieferung

Zur Prüfung der auf die Umgebung einwirkenden Gewerbeimmissionen wurde das Schallgutachten „Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'REWE-Markt - Im Franzosengewann 3' – Fachbeitrag Schall“ von dem Büro MODUS CONSULT Dr. Frank Gericke GmbH, Bruchsal, April 2019, eingeholt. Ergebnis des Gutachtens ist, dass die zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen der Anlieferung maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der umliegenden Bebauung an allen Immissionsorten sowohl tags, als auch – bei einer betrachteten Öffnungszeit bis 22 Uhr – in der lautesten Nachtstunde eingehalten werden. Die zulässigen Spitzenpegel werden sowohl im Beurteilungszeitraum Tag als auch in der Nacht an allen maßgebenden Immissionsorten eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Am ungünstigsten Immissionsort unmittelbar gegenüber der Anlieferung berechnet sich unter Berücksichtigung der durch andere Gewerbebetriebe vorliegenden Vorbelastung ein Beurteilungspegel am Tag von 58,6 dB(A). Der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für Mischgebiete wird damit deutlich unterschritten. Im Nachtzeitraum ergibt sich ein Beurteilungspegel von 32,6 dB(A) bei einem Immissionsrichtwert von 45 dB(A).

Bauliche Lärmschutzmaßnahmen an den von der Anlieferung gegenüberliegenden Wohnhäusern sind daher nicht erforderlich.

Zur Verkehrssicherheit im Bereich der Hardtstraße:

In Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement wurde eine Konzeption zur Verkehrsführung der anliefernden LKW ausgearbeitet, mit der gewährleistet wird, dass die Rangierbewegungen der LKW im Wesentlichen auf dem Vorhabengrundstück bzw. der Freifläche bis zur „Hardtstraße“ erfolgen. Damit kann eine ausreichende Trennung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Radachse von rangierenden LKW sichergestellt werden. Die Umsetzung dieser Konzeption wurde dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich auferlegt.

Zur Befürchtung eines Wertverlustes der angrenzenden Grundstücke:

Durch das geplante Vorhaben wird es nicht zu einer städtebaulich relevanten zusätzlichen Belastung der ohnehin aus verschiedenen Quellen bereits vorbelasteten Grundstücke kommen. Zugleich wird mit Umsetzung des Vorhabens jedoch eine durchaus auch wertbeeinflussende Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung erreicht. Zudem wird eine langjährige Gewerbebrache mit entsprechenden nachteiligen Auswirkungen auf das Siedlungsbild beseitigt.

Zu den Vorschlägen einer veränderten Führung des Anlieferverkehrs

Die Vorschläge wurden geprüft. Grundsätzlich stellt sich bei allen theoretisch möglichen Anlieferungslösungen die Thematik, dass die Anlieferungs-LKW zunächst wenden und dann rückwärts in den Anlieferbereich rangieren müssen. Es ist nicht erkennbar, dass bei einer Zufahrt der LKW entlang der jetzigen REWE-Rückseite eine gegenüber der Planung des Vorhabenträgers grundlegend bessere Lösung gefunden werden könnte.

Die konkreten Vorschläge scheiden jedoch aus Verkehrssicherheitsgründen aus, da dann ein Rückwärtsrangieren im Bereich der Fußgänger- und Radverkehrsachse vom Baugebiet Franzosengewann Richtung Ortslage Kirchheim in Verlängerung der Straße „Langgarten“ nicht vermieden werden könnte. Im Radverkehrsnetz hat die Verbindung zwar eine untergeordnete Bedeutung, ist aber für die Vernetzung der Wohngebiete nördlich und östlich des Vorhabens relevant. Der bestehende Weg bzw. die Fußgänger- und Radverkehrsquerung ist demnach zu erhalten und höher einzustufen als der Fußgänger- und Radverkehr im östlichen Teil der Straße „Im Franzosengewann“.

Zusammenfassend wird die Planung trotz der Auswirkungen auf die Nachbarbebauung als städtebaulich im Interesse einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung, aber auch angesichts der Auswirkungen, die eine alternative Nutzung der bisherigen Gewerbebrache im Geltungsbereich des Bebauungsplans auslösen würde, vertretbar erachtet. An der Planung wird daher festgehalten.

1.3 Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 09.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden folgende Behörden beteiligt:

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Dortmund -Sparte Verwaltungsaufgaben - Träger öff. Belange, Fontanestraße 4, 40470 Düsseldorf				
Staatliches Hochbauamt, Bergheimer Str. 147, 69115 Heidelberg				
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung Bau-, Denkmal und Gesundheitswesen, 76247 Karlsruhe	X		10.12.2020	1.3.1
Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 54.1 – 4 – Industrie und Kommunen, 76247 Karlsruhe				
Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 55 – Naturschutz/Recht, Abteilung 5 – Umwelt, 76247 Karlsruhe	X		22.12.2020	1.3.2
Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Postfach 200152, 73712 Esslingen am Neckar	X		02.12.2020	1.3.3
Amt für Umweltschutz, (Amt 31) - Untere Bodenschutz und Altlastenbehörde - Untere Naturschutzbehörde - Untere Immissionsschutzbehörde - Untere Wasserbehörde - Gewerbeaufsicht und Energie	X		24.11.2020 und 15.12.2020	1.3.4
Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Amt 63)				
Kurpfälzisches Museum Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie (Amt 42)	X		07.12.2020	1.3.5

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Stadtplanungsamt, - 61.21 vorbereitende Bauleitplanung -				
Stadtplanungsamt, 61.13 städtebauliche Verträge/Erschließungsbeiträge				
Landschafts- und Forstamt - Abteilung Grünanlagen -				
Verband Region Rhein-Neckar, M 1, 4-5, 68161 Mannheim	X		09.12.2020	1.3.6
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Collinistr. 1, 68161 Mannheim	X		23.12.2020	1.3.7
Abwasserzweckverband Heidelberg, Tiergartenstraße 55, 69121 Heidelberg	X		18.11.2020	1.3.8
Naturschutzbeauftragter (über Amt 31) - Süd - Dr. Karl-Friedrich Raqué, Gutleuthofweg 32/5, 69118 Heidelberg	X		15.12.2020	1.3.9
BUND, Kreisgruppe Heidelberg, Willy-Brandt-Platz 5, 69115 Heidelberg				
Naturschutzbund Deutschland e.V., Naturschutzzentrum Heidelberg, Schröderstraße 24, 69120 Heidelberg				
Netze BW GmbH, Hauptstr. 152, 69168 Wiesloch				
terraneTS bw GmbH, Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart		X	17.11.2020	
Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund		X	13.11.2020	
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 21, Bauleitplanung, Dynamostraße 5, 68165 Mannheim	X		15.12.2020	1.3.10
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Kurfürsten-Anlage 42-50, 69115 Heidelberg	X		27.01.2021	1.3.11
MVV Energie AG, Luisenring 49, 68159 Mannheim		X	16.07.2021	

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Unitymedia BW GmbH, Postfach 102038, 34020 Kassel				
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr. 5, 76137 Karlsruhe	X		22.12.2020	1.3.12
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK) - Standort Mannheim -, L 1, 2, 68161 Mannheim	X		23.12.2020	1.3.13
Einzelhandelsverband Nordbaden, Sitz Heidelberg, Büro Mannheim, O 6, 7, 68161 Mannheim				
Polizeidirektion Mannheim, Führungs- und Einsatzstab, Postfach 100029, 68149 Mannheim	X		17.11.2020	1.3.14
Polizeidirektion Mannheim, Referat Prävention, Postfach 100029, 68149 Mannheim	X		23.11.2020	1.3.15
DP DHL CREM GmbH, Deutsche Post Bauen, - Niederlassung Frankfurt, Büro Karlsruhe - Poststr. 1, 76137 Karlsruhe		X	17.11.2020	
GASCADE Gastransport GmbH, Abteilung GNL, Kölnische Straße 108 - 112, 34119 Kassel		X	26.11.2020	
Kommunale Behindertenbeauftragte, Christina Reiß, Bergheimer Str. 69, 69115 Heidelberg	X		09.12.2020	1.3.16
Vodafone BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel		X	26.11.2020	

1.3.1 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung Bau-, Denkmal und Gesundheitswesen, 76247 Karlsruhe, Schreiben vom 10.12.2020

In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist die Planfläche als bestehende Siedlungsfläche Wohnen enthalten. Insoweit stehen der Planung keine Belange der Raumordnung entgegen. Die einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sind zu beachten. Es stellt sich die Frage, inwieweit Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot

eingehalten sind. Es ist keine abschließende Beurteilung möglich, weil die Nahversorgungsanalyse mit Daten aus dem Jahr 2015 arbeitet. Es ist eine aktuellere Betrachtung erforderlich.

Es besteht keine Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung der zulässigen Anzahl von Einzelhandelsbetrieben, wie im vorliegenden Entwurf vorgenommen wurde („Unterbringung eines Nahversorgungsmarkts“). Empfohlen wird die Zulässigkeit verallgemeinert auf Lebensmitteleinzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf einer maximalen Verkaufsfläche von max. 1.700 m² zuzuschneiden.

Erläuterung:

Zum geplanten Vorhaben wurde zwischenzeitlich eine Auswirkungsanalyse erstellt („Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes der Fa. Rewe am Franzosengewann in Heidelberg-Kirchheim im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar“, durch Junker+Kruse, März 2021). Mit Mail vom 20.04.2021 hat das Regierungspräsidium mitgeteilt, dass die gutachterliche Stellungnahme für plausibel und aussagekräftig gehalten wird. Die Auffassung des Gutachters, dass die geplante Erweiterung des REWE-Marktes mit den einzelhandelsbezogenen Zielen der Raumordnung vereinbar ist, wird geteilt.

Die Zweckbestimmung des Sondergebiets wurde entsprechend der Anregung des Regierungspräsidiums verallgemeinert.

Weitergehende Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.3.2 Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 55 – Naturschutz/Recht, Abteilung 5 – Umwelt, Schreiben vom 22.12.2020

Die Höhere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen werden und diese am Verfahren zu beteiligen ist.

Erläuterung:

Die Untere Naturschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt. Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.3.3 Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 02.12.2020

Durch die vorliegende Planung sind weder die Belange der archäologischen Denkmalpflege noch jene der Bau- und Kunstdenkmalpflege betroffen. Spätestens 2 Wochen vor Baubeginn soll mit dem Kurpfälzischen Museum und der dortigen archäologischen Denkmalpflege Kontakt aufgenommen werden.

Es wird auf die Anzeigepflicht und die weiteren denkmalpflegerischen Bedingungen hingewiesen, sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden.

Erläuterung:

Die Stellungnahme ist nicht bebauungsplanrelevant, sondern ist bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu beachten.

Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.3.4 Amt für Umweltschutz, Schreiben vom 24.11.2020 und vom 15.12.2020

Altlasten

Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde äußert sich zu dem Gutachten „Orientierende Altlastenuntersuchung“ der HPC AG vom 27.02.2017. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden entsprechende Auflagen zu der punktuell vorhandenen PAK-Belastung erteilt. Hinsichtlich der Altlastenbearbeitung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Aussagen zur Altlastenbeseitigung in der Begründung können daher zum Teil gestrichen werden.

Kapitel 6.8 – Artenschutz bzw. unter 8.3 Behördenbeteiligung

Es wird darum gebeten zu prüfen, ob ein Hinweis zum Ersatzlebensraum der Mauereidechsen hinzuzufügen ist.

Erläuterung:

Die Begründung wurde entsprechend den Angaben des Umweltamtes geändert.

Der Hinweis zum Artenschutz wurde entsprechend der Stellungnahme ergänzt.

Weitergehende Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.3.5 Kurpfälzisches Museum, Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie (Amt 42), Schreiben vom 07.12.2020

Gegen das Planungsvorhaben bestehen aus archäologischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird auf die Anzeigepflicht hingewiesen, sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde und Befunde entdeckt werden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, sofern nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Museum als die Denkmalschutzbehörde vereinbart ist (§20 DSchG).

Erläuterung:

Auf die denkmalpflegerischen Handlungserfordernisse wird bereits in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen aufmerksam gemacht.

Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.3.6 Verband Region Rhein-Neckar, Schreiben vom 09.12.2020

Zu Beurteilung der raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens - insbesondere in Bezug auf das Kongruenzgebot und das Beeinträchtungsverbot - wird eine ergänzende Betrachtung durch einen externen Gutachter für geboten erachtet.

Erläuterung:

Zum geplanten Vorhaben wurde zwischenzeitlich eine Auswirkungsanalyse erstellt („Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes der Fa. Rewe am Franzosengewann in Heidelberg-Kirchheim im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar“, erstellt durch Junker+Kruse, März 2021). Mit Mail vom 20.04.2021 hat das Regierungspräsidium mitgeteilt, dass die gutachterliche Stellungnahme für plausibel und aussagekräftig gehalten wird.

Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.3.7 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 23.12.2020

Es wird aufgrund der Lage des Standorts abseits überörtlicher Verbindungstraßen keine wesentliche interkommunale Bedeutung des Vorhabens erwartet.

Für eine fundierte Bewertung der Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen fehlt eine fachgutachterliche Betrachtung. Die Stadt Heidelberg schreibt derzeit ihr Einzelhandelskonzept fort. Es bietet sich an, die erforderliche fachgutachterliche Beurteilung und das geplante Vorhaben in das Einzelhandelskonzept einzubetten.

Erläuterung:

Zum geplanten Vorhaben wurde zwischenzeitlich eine Auswirkungsanalyse erstellt („Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes der Fa. Rewe am Franzosengewann in Heidelberg-Kirchheim im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar“, erstellt durch Junker+Kruse, März 2021). Mit Mail vom 20.04.2021 hat das Regierungspräsidium mitgeteilt, dass die gutachterliche Stellungnahme für plausibel und aussagekräftig gehalten wird.

Das geplante Vorhaben wird bei der laufenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts berücksichtigt.

Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.3.8 Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 18.11.2020

Es bestehen keine Bedenken, wenn die Bestimmungen der Abwassersatzung beachtet werden. Zur geplanten Entwässerung des Vorhabens wird im Rahmen der konkreten Bauanträge Stellung genommen.

Erläuterung:

Die Hinweise zur Abwassersatzung sowie zur Prüfung der geplanten Entwässerung sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- bzw. Hochbauplanung.

1.3.9 Naturschutzbeauftragter, Schreiben vom 15.12.2020

Die Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz sowie zur Biodiversität werden unterstützt.

Erläuterung:

Den Belangen des Natur- und Artenschutzes wird Rechnung getragen.

Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.3.10 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 15.12.2020

Es wird auf die im Geltungsbereich liegenden hochwertigen Telekommunikationsleitungen des Unternehmens hingewiesen. Es wird darum gebeten für den Bereich des Flurstücks 41142 ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH festzusetzen. Die Leitungen sind in ihrer heutigen Lage zu erhalten.

Bei Baumaßnahmen sind die Kabelschutzanweisungen der Telekom und das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Erläuterung:

Die in der Planzeichnung bereits als mit einem Geh- und einem Fahrrecht für Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen werden um ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger ergänzt. Weitergehende Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

Die Hinweise zur Kabelschutzanweisungen der Telekom und zum Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

1.3.11 Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Schreiben vom 27.01.2021

Es wird auf die im Geltungsbereich liegenden Versorgungsleitungen des Unternehmens sowie die bei der Erschließung des Gebiets zu beachtenden Rahmenbedingungen für die Strom-, Wasser- und Fernwärmeversorgung hingewiesen.

Durch die geplanten Baumstandorte in der Straße Im Langgarten wird eine Verlegung von Leitungen notwendig. Für die neue Trasse sind Leitungsrechte einzutragen.

Erläuterung:

Die Hinweise zu den Leitungen und zu den bei der Erschließung des Gebiets zu beachtenden Rahmenbedingungen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

Die Eintragung der Leitungsrechte ist zwischen dem Grundstückseigentümer und den Stadtwerken unmittelbar zu regeln.

Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.3.12 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 22.12.2020

Es wird auf die Immissionen aus dem Bahnbetrieb hingewiesen. Erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, geltend gemacht werden.

Erläuterung:

Im Bebauungsplan werden keine immissionsschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzungen zugelassen. Insofern werden keine Festsetzungen zum Immissionsschutz gegenüber der Bahn erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplangebiet aufgrund benachbart gelegener Bahnstromanlagen elektromagnetischen Feldern unterliegt. Es wird daher empfohlen, insbesondere sicherheitsrelevante Anlagen wie Brandmeldeeinrichtungen nach dem Industriestandard (DIN EN 61000-6-2 „Elektromagnetische Verträglichkeit“) auszuweisen.

Änderungen am Bebauungsplanentwurf werden nicht erforderlich.

1.3.13 IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 23.12.2020

Die IHK merkt an, dass die herangezogene Nahversorgungsanalyse sich auf eine vor über 5 Jahren durchgeführte Untersuchung bezieht. Die Angaben erscheinen nicht mehr realistisch. Es fehlt eine Auswirkungsanalyse zu den raumordnerischen Geboten.

Beim Beeinträchtigungsverbot bleibt offen, inwiefern sich Umsatzumverteilungen insbesondere auf den zur Nahversorgung dienenden Supermarkt im Nordwesten Kirchheims auswirken. Die Einhaltung des Ziels der Raumordnung kann mit den aktuellen Angaben nicht nachgewiesen werden. Es wird eine überarbeitete Nahversorgungsanalyse für notwendig erachtet.

Erläuterung:

Zum geplanten Vorhaben wurde zwischenzeitlich eine Auswirkungsanalyse erstellt („Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes der Fa. Rewe am Franzosengewann in Heidelberg-Kirchheim im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar“, erstellt durch Junker+Kruse, März 2021). Darin wird auch auf die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots eingegangen. Mit Mail vom 20.04.2021 hat das Regierungspräsidium mitgeteilt, dass die gutachterliche Stellungnahme für plausibel und aussagekräftig gehalten wird.

Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.3.14 Polizeidirektion Mannheim, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr, Schreiben vom 17.11.2020

Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine generellen Bedenken.

In Bezug auf die Anlieferung des Marktes ist auf die auf der Hardtstraße verlaufende Radachse zu achten. Gefährdungen durch rückwärtsfahrende Lkw sind zu vermeiden.

Erläuterung:

In Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement wurde eine Konzeption zur Neuaufteilung des Verkehrsraums in der „Hardtstraße“ ausgearbeitet, mit der eine ausreichende Trennung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Radachse von rangierenden LKW sichergestellt werden kann. Die Umsetzung dieser Konzeption wird dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich auferlegt.

Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf selbst ergeben sich nicht.

1.3.15 Polizeidirektion Mannheim, Referat Prävention, Schreiben vom 23.11.2020

Es wird auf Belange der Kriminalprävention hingewiesen.

Erläuterung:

Die Hinweise zur Kriminalprävention sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern sind im Rahmen der Erschließung sowie bei der Umsetzung von Hochbaumaßnahmen zu beachten.

Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

1.3.16 Kommunale Behindertenbeauftragte, Schreiben vom 09.12.2020

Bei der Planung soll auch die Umgebung berücksichtigt werden. In der Stettiner Straße wird derzeit eine Kita geplant, was zu Querungsverkehr über den Kirchheimer Weg führen wird. Dabei sollte dieser Übergang daraufhin überprüft werden, inwieweit er barrierefrei ist. Die ÖPNV-Haltestellen Ilse-Krall-Straße sind nicht barrierefrei ausgebaut sind und sich auch nicht auf der Priorisierungsliste zum barrierefreien Ausbau vorgesehen. Diese Themen sollten in den Planungsprozess aufgenommen werden.

Erläuterung:

Die Stellungnahme ist nicht bebauungsplanrelevant. Es sind keine unmittelbaren Wechselwirkungen zwischen dem Bebauungsplan und dem Ausbauzustand der ÖPNV-Haltestellen „Ilse-Krall-Straße“ bzw. der Querungsstelle am „Kirchheimer Weg“ erkennbar.

Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.