Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

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

Begründung

Stand: Fassung vom 25.01.2022
(Abwägungs- und Satzungsbeschluss)

Heidelberg

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung 5
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 5
1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele 6
1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse 6
1.4 Verfahren 8
1.5 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich 8
2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen 9
2.1 Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg 9
2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 9
2.3 Flächennutzungsplan 11
3. Fachrechtliche Schutzgebiete und Planungsvorgaben 12
3.1 Naturschutz 12
3.2 Wasserschutz 12
3.3 Denkmalschutz 13
3.4 Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg 13
4. Einordnung in bestehende informelle Planungen und Konzepte 13
4.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP) 13
4.2 Modell räumlicher Ordnung MRO 15
4.3 Umweltbezogene informelle Planungen und Konzepte 15
4.3.1 Stadtklimagutachten 15
4.3.2 Masterplan 100% Klimaschutz 16
4.3.3 Artenschutzplan (2012) 17
4.4 Nahversorgungskonzept für Heidelberg 17
4.5 Nahversorgungsanalyse Kirchheim 18
4.6 Sickingenbrücke 18
5. Bestandssituation im Plangebiet 19
5.1 Vorhandene bauliche Nutzung im Planungsgebiet 19
5.2 Nutzungsstruktur im Umfeld 19
6. Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange 19
6.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse 19
6.2 Gestaltung des Ortsbildes 24

6.3 Belange der Ver- und Entsorgung 24
6.4 Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung 25
6.5 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung 25
6.6 Barrierefreiheit 26
6.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege 27
6.8 Belange des Artenschutzes 29
7. Begründung der Festsetzungen (§ 12 i.V.m. § 9 BauGB) 30
7.1 Art der baulichen Nutzung 30
7.2 Maß der baulichen Nutzung 32
7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 33
7.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 33
7.5 Versorgungsflächen 34
7.6 Verkehrsflächen 34
7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 35
7.8 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 36
7.9 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB) 36
7.10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 37
7.11 Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) 37
7.12 Örtliche Bauvorschriften 38
7.13 Kennzeichnungen 39
7.14 Nachrichtliche Übernahmen 39
7.15 Hinweise 39
8. Verfahren und Abwägung 40
8.1 Einleitungsbeschluss 40
8.2 Offenlagebeschluss 41

8.3 Behördenbeteiligung und Öffentliche Auslegung 41

9. Durchführung und Kosten 41

9.1 Grundbesitzverhältnisse 41

9.2 Bodenordnung 41

9.3 Durchführungsvertrag 41

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Fa. REWE betreibt im westlichen Teil des Plangebiets an der Straße Im Franzosengewann einen Lebensmittelmarkt, der bereits seit einiger Zeit an seine Leistungsgrenze stößt. Zur Verbesserung und Sicherung der Nahversorgung im Nordosten von Kirchheim plant die REWE Markt GmbH, Zweigniederlassung Südwest als Vorhabenträgerin, das bestehende Gebäude durch einen Neubau auf dem aktuell brachliegenden Grundstück östlich des bestehenden Marktes zu ersetzen. Nach Herstellung des Neubaus soll das bisherige Marktgebäude abgerissen und die dem neuen Markt zugehörigen Stellplätze auf der Fläche des bisherigen Gebäudes hergestellt werden.

Im Zuge des Ersatzneubaus ist auch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von circa 800 m² auf circa 1.700 m² beabsichtigt. Zusätzlich zum Lebensmittelmarkt ist im Bereich des Markteingangs, an der Südwestecke des Neubaus, ein Café mit Backwarenverkauf und Außensitzfläche geplant.

Das Vorhaben soll die Attraktivität und Leistungsfähigkeit des Einkaufsmarktes am Standort erhöhen und sich positiv auf die Kaufkraftbindungsquote in Kirchheim auswirken.

Erste Überlegungen dazu wurden bereits im Jahr 2015 angestellt. In diesem Zeitraum fand auch eine mitgestaltende Bürgerbeteiligungsveranstaltung gemäß der Heidelberger Leitlinien statt. Aufgrund von privatrechtlichen Fragestellungen konnte das Vorhaben erst Mitte des Jahres 2019 weitergeführt werden.

Da der geplante Neubau bezüglich der Ausdehnung des Gebäudes sowie der Art der baulichen Nutzung nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sickingenstraße“ entspricht, hat die Vorhabenträgerin mit dem Schreiben vom 15.08.2019 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Diesem Antrag hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.12.2019 zugestimmt.

Gemäß der Nahversorgungsanalyse Kirchheim, von November 2015, hat sich der bestehende REWE-Lebensmittelmarkt bereits über Jahre an diesem integrierten Standort etabliert. Eine Erweiterung des REWE-Marktes wird keine wesentlichen Veränderungen im Stadtteil auslösen. Die Attraktivität und Leistungsfähigkeit des neuen größeren Vollsortimenters wird sich durch eine höhere Sortimentsbreite und –tiefe und einen größeren Kundenparkplatz erhöhen und sich positiv auf die Kaufkraftbindungsquote in Kirchheim auswirken. Darüber hinaus ist die Erhaltung des Nahversorgungsstandorts im Franzosengewann ein Ziel des Nahversorgungskonzepts für Heidelberg von 2012. Die Planung entspricht somit den grundlegenden städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Heidelberg zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Kirchheim.

1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bezogen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „REWE Im Franzosengewann“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- die Wiedernutzung von Gewerbebrachen im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Sicherstellung einer angemessenen Gestaltung des Ortsbilds,
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Nahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
- die Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz,
- der sparsame Umgang mit Energie und Nutzung regenerativer Energien,
- die barrierefreie Nutzungsmöglichkeit aller Verkehrs- und Freiflächen sowie aller Gebäude.

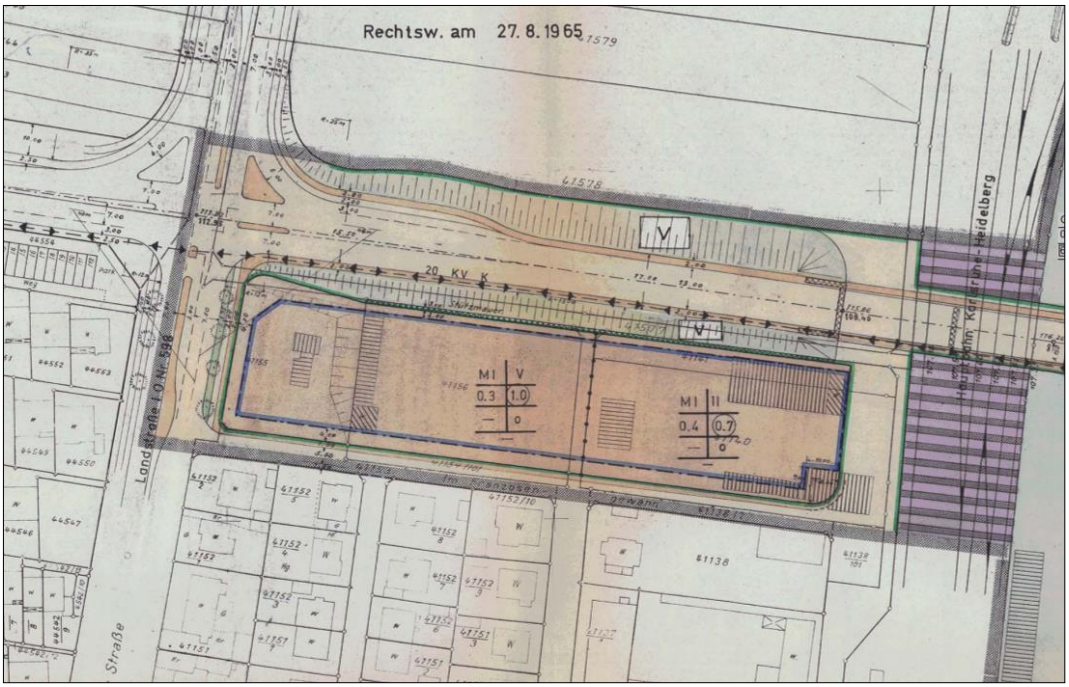
1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Sowohl das Plangebiet als auch der nördlich davon liegende Bereich der öffentlichen Grünfläche, mit darin integriertem Kinderspielplatz und der Kindertagesstätte „Hardtstraße“, sowie die östlich des Plangebiets angedachte Querung über die Bahnlinie von Rohrbach nach Kirchheim, liegen im Umgriff des

aktuell wirksamen Bebauungsplans „Sickingenstraße“ (Rechtskraft am 13.06.1969).

Der Bebauungsplan trifft für das Plangebiet im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Mischgebiet
- Westliche Teilfläche: GRZ: 0,3; GFZ: 1,0; 5 Vollgeschosse
- Östliche Teilfläche: GRZ: 0,4; GFZ: 0,7; 2 Vollgeschosse
- Offene Bauweise



Bebauungsplan „Sickingenstraße“ (Ausschnitt)

Die öffentliche Grünfläche am nördlichen Plangebietsrand ist im wirksamen Bebauungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen, soll jedoch in künftigen Verfahren als Grünfläche gesichert werden. In diesem Zusammenhang ist ebenso die Entwicklung der Kindertagesstätte „Hardstraße“ zu prüfen.

Die im wirksamen Bebauungsplan bereits enthaltene Querung über die Bahnlinie von Rohrbach nach Kirchheim am östlichen Plangebietsrand soll nach wie vor realisiert werden. Für die Lückenschließung im Fuß- und Radwegenetz in Ost-West-Richtung wurde bereits im Jahr 2007 ein Wettbewerb durchgeführt. Sobald die entsprechenden Finanzmittel für die Planung und Durchführung im Haushalt gebunden sind, soll der Siegerentwurf in einem gesonderten Planverfahren realisiert werden.

1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzung einer Brachfläche sowie der Nachverdichtung und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben" zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) aufgeführten Kriterien, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan wird somit kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen.

Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann somit für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Der Schwellenwert der zulässigen Versiegelung von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

1.5 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Kirchheim und wird begrenzt

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 41577
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 41089
- im Süden durch die nördliche Grenze der Straße Im Franzosengewann (Flurstücke 41138/2, 41153) sowie durch eine Linie über das Flurstück 41142 von der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 41153 auf die nordwestliche Ecke des Flurstücks 41138/2
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 41155

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 41140 und 41156 vollständig sowie das Flurstücke 41142 teilweise.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25.01.2022.

2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg

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

Gemäß LEP ist Heidelberg Bestandteil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraumes Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln. Weiterhin ist ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten bereitzuhalten.

Des Weiteren sind gemäß LEP 2002 hinsichtlich des Einzelhandels die folgenden Ziele zu beachten:

- Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage noch durch ihre Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Integrationsgebot).
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des LEP.

2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Gemeindebezogene Vorgaben

Der im September 2014 genehmigte Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 weist der Stadt Heidelberg die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums zu.

Die Oberzentren sind als Versorgungszentren großstädtischer Prägung weiterzuentwickeln. Sie haben die Aufgabe, die gesamte Region mit hochqualifizierten Leistungen im sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich zu versorgen. Dabei sind eine räumlich-funktionale Arbeitsteilung und Kooperation zwischen ihnen zur bestmöglichen Versorgung der Bevölkerung des Gesamtraumes anzustreben.

Einzelhandelsbezogene Vorgaben

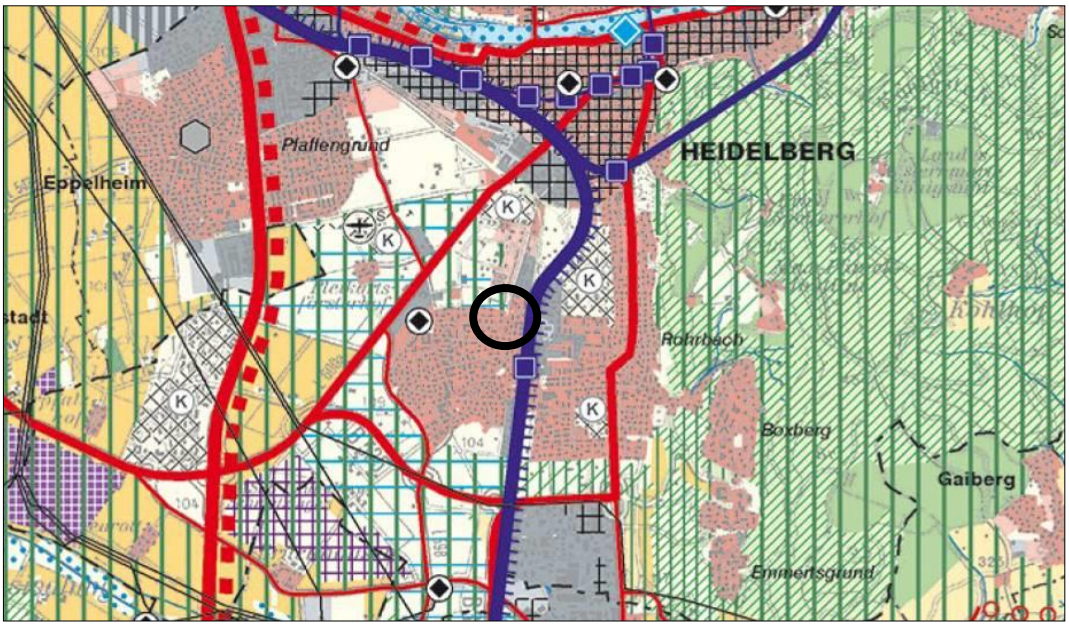
Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist als Grundsatz dargelegt, dass die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmittel) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion gewährleistet und sichergestellt werden soll.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

Als Zielaussagen sind verankert:

- Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Für Grundzentren gilt dies auch für Vorhaben bis maximal 2.000 m² Verkaufsfläche (Zentralitätsgebot).
- Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden (Kongruenzgebot)
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot)
- Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln (Integrationsgebot).
- Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Flächenbezogene Vorgaben

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen im Bestand“ dargestellt. Nachdem Einzelhandel zur Nahversorgung als Wohnfolgeeinrichtung anzusehen ist, fügt sich die Planung in die Flächenausweisung des einheitlichen Regionalplans ein.

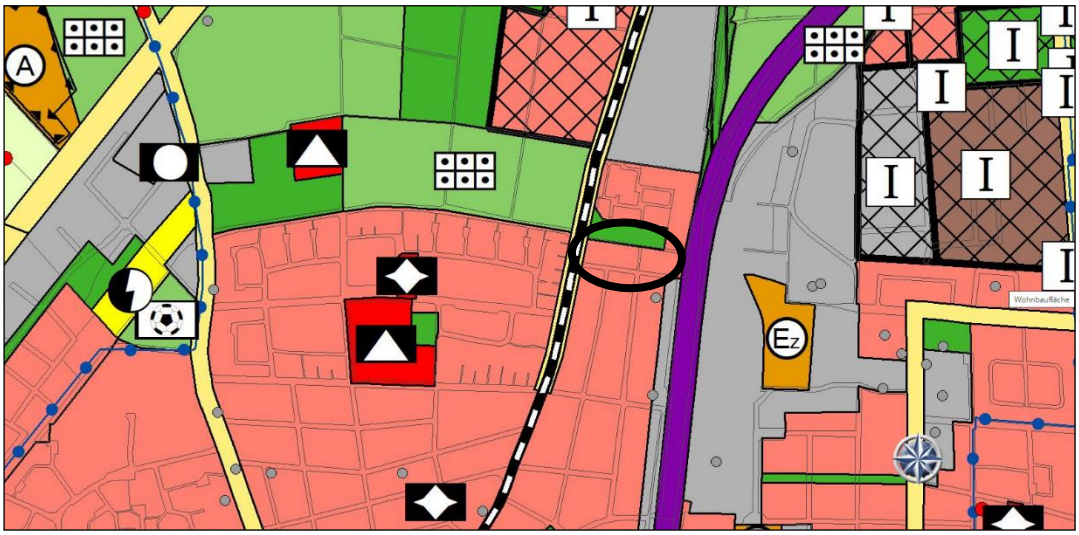


Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

2.3 Flächennutzungsplan

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

In der am 07.07.2020 wirksam gewordenen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

Das Vorhaben entspricht damit nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan jedoch ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.

3. Fachrechtliche Schutzgebiete und Planungsvorgaben

3.1 Naturschutz

Schutzgebiete und –objekte gemäß §§ 20-30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG

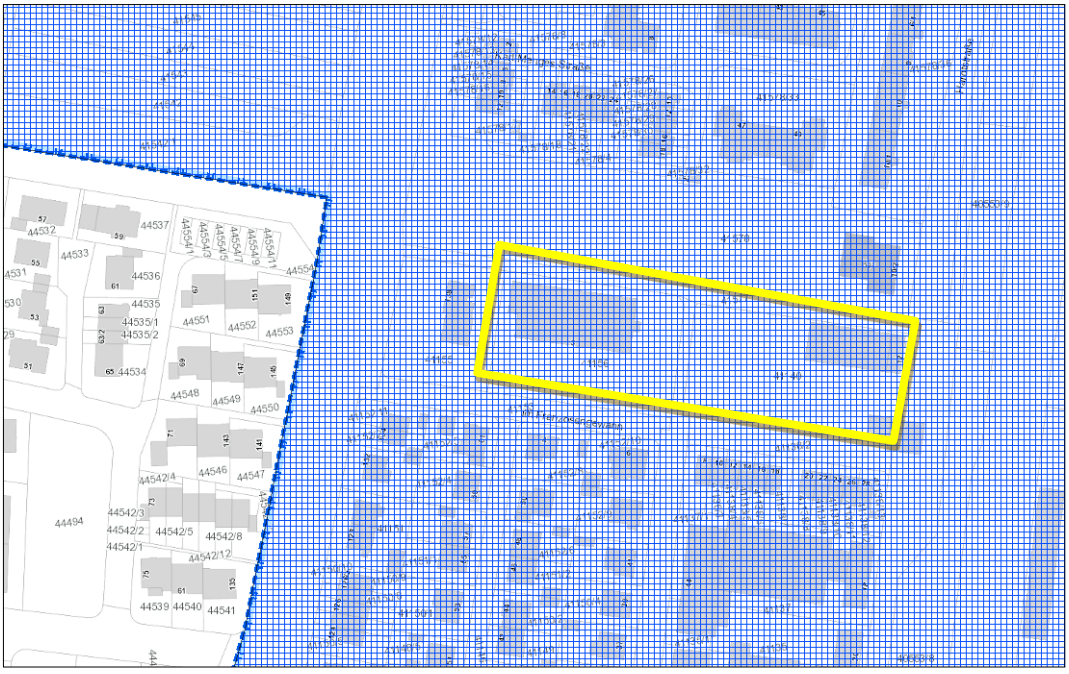
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine naturschutzrechtlichen Unterschutzstellungen gemäß §§ 20-30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw.§ 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vor.

Schutzgebiete und –objekte (gem. §§ 31-36 BNatSchG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt keine NATURA 2000-Schutzgebiete (Vogelschutz- bzw. FFH-Gebiete).

3.2 Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von dem durch Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebiet WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG Mannheim-Rheinau.



Abgrenzung des Wasserschutzgebiets im Bereich des Planungsgebiets

Gemäß der genannten Rechtsverordnung ist die Ausweisung neuer Gewerbegebiete nur zulässig,

- soweit dies mit den Schutzzielen dieser Wasserschutzgebietsverordnung vereinbar ist,
- wenn keine Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung der Ausweisung entgegenstehen,
- wenn in den Festsetzungen zum Bebauungsplan auf die Bestimmungen dieser Wasserschutzgebietsverordnung hingewiesen wird und
- soweit die geplante Bebauung nicht den Belangen der Grundwasserneubildung entgegensteht.

Aus der Rechtsverordnung ergeben sich insbesondere Beschränkungen in Hinblick auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die Erschließung von Grundwasser und Oberflächenwasser zur Wärme- oder Kältegewinnung, auf Erdwärmesonden, auf den Umgang mit Abwasser und den Umgang mit belasteten Bodenmaterialen.

3.3 Denkmalschutz

Die Kartierung der Bau- und Kunstdenkmäler von Heidelberg verzeichnet weder für das Planungsgebiet noch für das nähere Umfeld baulichen Anlagen als Kulturdenkmale nach Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg.

Archäologische Kulturdenkmäler sind nicht bekannt.

3.4 Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg

Die Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg vom 25. Juli 1996 umfasst in § 2 Schutzgegenstand alle Bäume des Gemarkungsgebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der rechtswirksamen Bebauungspläne.

Bäume, die in Höhe eines Meters über dem Erdboden einen Stammumfang von mehr als 100 cm (Obstbäume von mehr als 80 cm) haben, dürfen nicht gefällt, entfernt, zerstört, geschädigt oder wesentlich verändert werden. Eine Befreiung von diesen Verboten ist nur möglich, wenn „eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann“.

4. Einordnung in bestehende informelle Planungen und Konzepte

4.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

Der Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 aus dem Jahr 2006 zeigt die für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren maßgebenden Leitlinien und -ziele auf. Für das vorliegende Planungsgebiet sind insbesondere folgende Zielsetzungen relevant:

Zielbereich städtebauliches Leitbild:

Der Zielbereich „Städtebauliches Leitbild“ misst der Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale eine besondere Bedeutung zu und fordert die sparsame Verwendung von Bauland. „Um den Zuwachs der Siedlungsfläche so gering wie möglich zu halten, muss in allen Bereichen auf eine intensivere Flächenausnutzung hingewirkt werden. Dabei sind soziale, stadtbildpflegerische und stadtklimatologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen“. (Stadt Heidelberg 2007, S. 13f.)

Zielbereich Arbeiten

„Oberstes Ziel für die Stadt Heidelberg ist eine stabile wirtschaftliche Entwicklung, die langfristig ein breites Arbeitsplatzangebot sichert und wirtschaftlich erfolgreich ist. Der wirtschaftliche Strukturwandel ist dahingehend zu unterstützen, dass sich […] die räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten verbessert.“ (Stadt Heidelberg 2007, S. 28).

„Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innerstädtischen Sortimenten am Stadtrand sind abzulehnen, wenn sie die Attraktivität des innerstädtischen Handels und damit auch die Stadt als Kommunikations- und Tourismuszentrum beeinträchtigen.“ Von einer solchen Beeinträchtigung ist hier aufgrund des Charakters als Nahversorgungsmarkt mit nur wenigen nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten aber nicht auszugehen; das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot ist beachtet. Zudem überwiegt das Ziel der Verbesserung der Kirchheimer Nahversorgung. Der Markt trägt zudem zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

Zielbereich Mobilität

Der Zielbereich „Mobilität“ verfolgt u. a. die Schaffung und Förderung einer Stadt der kurzen Wege. „Es sind deshalb durchmischte, kompakte Strukturen anzustreben, die die Möglichkeit zu einem hohen Anteil an Fuß- und Radwegen bieten“. Sie halten auf engem Raum vielfältige Arbeitsplatz- und Dienstleistungsangebote bereit und eröffnen somit auch die Möglichkeit zur Bündelung von Wegen“ (Stadt Heidelberg 2007, S. 28).

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

Zielbereich Umwelt

Der Zielbereich „Umwelt“ formuliert u.a. die Vorgabe, dass dem Trend zur Zersiedelung entgegengesteuert werden soll und dass die zukünftige Siedlungsentwicklung auf einer kompakten und durchmischten Neubauweise, die sich

an ökologischen Kriterien orientiert, aufbauen soll (Stadt Heidelberg 2007, S. 25).

4.2 Modell räumlicher Ordnung MRO

Das Modell räumlicher Ordnung (MRO) aus dem Jahr 2000 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan. „Dem Modell liegt die Leitidee aus dem STEP zugrunde, mit Bauland sorgsam umzugehen und vor allem Innenentwicklungspotentiale zu aktivieren. Das MRO zeigt, wo neue Wohnungen und Arbeitsplätze entstehen können, welche Versorgungszentren gestärkt, welche Flächen frei bleiben und welche räumlichen Achsen betont werden sollen. So lassen sich die Prioritäten in der künftigen räumlichen Entwicklung Heidelbergs erkennen. Mit der Beschlussfassung des MRO am 28. Juli 1999 hat der Gemeinderat seinen politischen Willen zum Ausdruck gebracht, dass er diese und keine andere Siedlungsentwicklung verfolgen will. Alle anderen Fachplanungen haben sich daran zu orientieren“ (Stadt Heidelberg 2000, S. IV). „Das Modell Räumliche Ordnung vereinigt Ergebnisse aus dem Siedlungsstrukturkonzept (2000), dem Freiflächenstrukturkonzept (2000) und dem Umweltplan (1999) sowie dem Verkehrsentwicklungsplan (1994) in einem Gesamtkonzept. Es ist sämtlichen Fachplänen übergeordnet“ (ebd.).

Als Leitsätze des MRO werden unter anderen formuliert:

- Der Flächenverbrauch ist zu reduzieren. Untergenutzte und unter Lagerwert genutzte Flächen sind künftig verstärkt zu aktivieren.
- Der Mittelstand und das Handwerk sind zu stärken. Die Standorte für kleinere und mittelständische Betriebe sind zu sichern.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des MRO.

4.3 Umweltbezogene informelle Planungen und Konzepte

4.3.1 Stadtklimagutachten

Im Jahr 2015 wurde das „Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg“, das durch die Projektgemeinschaft GEONET Umweltconsulting GmbH und ÖKOPLANA in Kooperation mit Prof. Fr. G. Gross (Universität Hannover) erstellt wurde, vorgelegt. Dieses Gutachten schreibt das ursprüngliche Gutachten aus dem Jahr 1995 fort. Zentrales Element des Gutachtens ist eine Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Heidelberg und deren planungsrechtliche Bewertung. Methodischer Ausgangspunkt für die Analyse der klimaökologischen Funktion ist die Gliederung des Stadtgebietes in bioklimatisch belastete Siedlungsräume (Wirkungsräume) einerseits und Kaltluft produzierende, unbebaute und vegetationsgeprägte Flächen andererseits (Ausgleichsräume). Sofern diese Räume nicht unmittelbar aneinandergrenzen und die Luftaustauschprozesse stark genug ausgeprägt sind, können linear ausgerichtete, gering überbaute Freiflächen (Kaltluftleitbahnen) beide miteinander verbinden. Im Vordergrund der Bewertung stehen dabei austauscharme sommerliche Hochdruckwetterlagen.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans „REWE Im Franzosengewann“ ergeben sich aus dem Klimagutachten folgende Erkenntnisse:

- Das Planungsgebiet ist Teil des Wirkungsraums K-W6, der die gesamte bebaute Ortslage von Kirchheim umfasst.
- In der simulierten Nachtsituation wurde eine um 1,3 Grad Celsius höhere Durchschnittstemperatur im Vergleich zum Heidelberger Durchschnitt ermittelt.
- Während die überwärmte Ortsmitte nicht nennenswert durchlüftet wird, befinden sich die Siedlungsränder im Einwirkungsbereich nächtlicher Kalt-/Frischluft-ströumungen.
- Die nächtliche Wärmebelastung steigt vom Bebauungsrand in Richtung auf die Ortsmitte an und erreicht im Umfeld des Ortszentrums ein bioklimatisch ungünstiges Niveau.
- Die vorhandenen Grün- und Freiflächen innerhalb des Wirkungsraums weisen daher eine hohe bioklimatische Bedeutung auf.
- Stadträumlich relevante Luftaustauschbahnen sind für das Planungsgebiet allerdings nicht kartiert.

Die Gutachter empfehlen, auf Ebene des Bebauungsplans zu prüfen, inwieweit eine Nutzungsintensivierung das komplexe Planungsgeschehen der Luftaustauschprozesse mit direkt angrenzenden Freiflächen sowie den regionalen Ausgleichsströmungen beeinträchtigen könnte. Eine weitere bauliche Entwicklung ist aus klimatischer Sicht denkbar, solange die Durchlüftung im Bestand nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Dazu sollen die Bauhöhen gering bleiben (bis maximal zwei Geschosse) und eine Hinderniswirkung für den Luftaustausch gegenüber dem bebauten Randbereich vermieden werden. Der Grünflächenanteil sollte möglichst hoch bleiben und eine GRZ von 0,4 nicht überschritten werden.

Im Bebauungsplan werden die Empfehlungen durch eine Begrünung der Dachflächen sowie eine Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen umgesetzt. Gegenüber dem Bestand ergibt sich damit eine Minderung des klimatisch wirksamen Versiegelungsgrads..

4.3.2 Masterplan 100% Klimaschutz

Mit dem Masterplan 100% Klimaschutz aus dem Jahr 2014 verfolgt die Stadt Heidelberg das Ziel einer CO2-neutralen Stadtentwicklung mit dem Zeithorizont 2050. Für bauliche Projekte wird empfohlen, nachhaltige Energiestandards wie z.B. Passivhausstandard umzusetzen und insbesondere den Einsatz Erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Im Sinne der Ziele des Heidelberger Masterplans 100% Klimaschutz sind somit neben den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung weitere Energieeffizienzmaßnahmen zu prüfen.

Die energetischen Vorgaben für das geplante Gebäude werden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan verankert. Konkret vorgesehen sind insbesondere die Ausstattung des Gebäudes mit einer Photovoltaikanlage, eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, eine Luft/Wasser-Wärmepumpenanlage sowie eine LED-Beleuchtung.

4.3.3 Artenschutzplan (2012)

Der Erhalt der biologischen Vielfalt im Ballungsraum stellt eine besondere Herausforderung dar. Die starke Zerschneidung der Landschaft durch zahlreiche Straßen, kleinflächige Biotope, kleinparzellige Grundstücke und komplizierte Besitzverhältnisse, Freizeitnutzung und Erholungssuche erfordern ein hohes Maß an konzeptioneller Arbeit und Organisation. Zur Absicherung des Vorhabens stellt die Stadt Heidelberg eigene Grundstücke zur Verfügung und koordiniert Maßnahmen auf privaten Grundstücken. Die begleitenden Forschungsarbeiten ermöglichen eine langfristige wissenschaftliche Begleitung und Kontrolle sowie eine Überprüfung der Wirksamkeit der ergriffenen Managementmaßnahmen.

Für die Maßnahmen im Rahmen des Artenschutzplans wurden fünf Schwerpunktbereiche definiert. Diese Bereiche zeichnen sich durch eine besondere Arten- und Biotopausstattung aus. Es ist eine hohe Dichte an geschützten Biotopen vorhanden und/oder es kommen zahlreiche Arten der Roten Listen vor. Außerdem sind es Gebiete mit repräsentativem Charakter für die verschiedenen Naturräume Heidelbergs und deren typischen Arten und Biotopen.

Das Plangebiet liegt in keinem Schwerpunktbereich.

4.4 Nahversorgungskonzept für Heidelberg

Das Strategische Nahversorgungskonzept für Heidelberg (beschlossen durch den Gemeinderat im Juni 2013, Nahversorgungsgutachten Dr. Donato Acocella, 2012) gibt einen Überblick über die wohnungsnahe Versorgung in der Gesamtstadt Heidelberg sowie in den Stadtteilen. Es bewertet, ob ausreichend Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs – Nahrungs- und Genussmittel, aber auch Produkte aus den Bereichen Drogerie, Apotheke oder Schreibwarenhandel – fußläufig erreichbar sind. Dabei macht es konkrete Handlungsempfehlungen mit Bindungswirkung für die Zukunft. Ziel ist es, die Nahversorgungssituation für die Heidelberger Bürgerinnen und Bürger zu sichern und zu verbessern. Damit verbunden ist der Erhalt und die Stärkung der Stadtteilzentren als Versorgungsräume für die Zukunft.

Für Kirchheim wird aufgezeigt, dass Lebensmittelbetriebe vorhanden sind. Zwei großflächige Lebensmittelbetriebe (Aldi) und (Lidl) bieten ein discounterorientiertes nahversorgungsrelevantes Angebot in integrierter Lage. Dieses Angebot wird ergänzt durch drei Metzgereien, drei Bäckereien des Lebensmittelhandwerks sowie durch ein kleineres Lebensmittelfachgeschäft, drei Apo-

theken und einer Drogerie. Im Nordwesten des Stadtteils übernimmt der ansässige Supermarkt (nah und gut) in der Breslauer Straße eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Am Standort Franzosengewann befindet sich ein großflächiger Supermarkt (Rewe). Der Standort befindet sich in Randlage zur nordöstlichen Wohnbebauung.

Der Nahversorgungsanteil in Kirchheim beträgt bei Berücksichtigung aller Betriebe 90%. Dieser Wert ist gesamtstädtisch betrachtet überdurchschnittlich. Wesentlich ist laut dem Konzept der Erhalt der integrierten Nahversorgungsstrukturen in Kirchheim. Bei Ansiedlungs- bzw. Verlagerungsvorhaben an den Siedlungsrand ist auf Auswirkungen gegen den Bestand sowie eine standortgerechte Dimensionierung zu achten.

4.5 Nahversorgungsanalyse Kirchheim

Grundlage für die Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist die „Nahversorgungsanalyse Kirchheim – Neubau eines REWE-Marktes in Kirchheim (Im Franzosengewann/Hardtstraße)“, welche von dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Heidelberg im November 2015 erstellt wurde.

Die Nahversorgungsanalyse kommt zu folgendem Ergebnis:

Da sich der bestehende REWE-Lebensmittelmarkt bereits über Jahre an diesem integrierten Standort etabliert hat und das Kaufverhalten der Kirchheimer gefestigt wurde, wird eine Erweiterung des REWE-Marktes keine wesentlichen Veränderungen im Stadtteil auslösen. Die Attraktivität und Leistungsfähigkeit des neuen größeren Vollsortimenters wird sich durch eine höhere Sortimentsbreite und –tiefe und einen größeren Kundenparkplatz erhöhen und sich positiv auf die Kaufkraftbindungsquote (NUG) in Kirchheim auswirken, die von 75 % auf 87 % ansteigt. Gleichzeitig führt die Erweiterung des Marktes zu einer Reduzierung des Kaufkraft-abflusses vor allem nach Rohrbach, der aber keine Gefährdung für die dortigen Standorte bedeutet. Mit dieser Entwicklungsmöglichkeit für den REWE-Markt ist ein wichtiges Ziel aus dem Nahversorgungskonzept für Heidelberg 2012, der Erhalt des Nahversorgungsstandortes im Franzosengewann Kirchheim, erfüllt.

4.6 Sickingenbrücke

Die Stadt Heidelberg beabsichtigt mittelfristig, die im wirksamen Bebauungsplan „Sickingenstraße“ bereits enthaltene Querung über die Bahnlinie von Rohrbach nach Kirchheim zu realisieren. Allerdings wird keine Straßenbrücke mehr angestrebt. Vielmehr soll die Verbindung als Fuß- und Radwegebrücke umgesetzt werden. Für die Lückenschließung im Fuß- und Radwegenetz in Ost-West-Richtung wurde bereits im Jahr 2007 ein Wettbewerb durchgeführt. Sobald die entsprechenden Finanzmittel für die Planung und Durchführung im Haushalt gebunden sind, soll der Siegerentwurf in einem gesonderten Planverfahren realisiert werden.

5. Bestandssituation im Plangebiet

5.1 Vorhandene bauliche Nutzung im Planungsgebiet

Die westliche Teilfläche des Plangebiets (Flurstück Nr. 41156) wird durch den Lebensmittelmarkt der Fa. REWE mit den vorgelagerten Verkehrs- und Parkplatzflächen genutzt.

Bei der östlichen Fläche des Plangebiets (Flurstück Nr. 41140) handelt es sich um ein brachliegendes Betriebsgelände, dass als Kfz-Abstellfläche, Salzlager und Werkstatt genutzt wurde. Auf dieser Fläche befanden sich eine Werkstatt und ein Geräteschuppen.

Zwischen den beiden Teilflächen verläuft in Nord-Süd-Richtung mittig durch das Gebiet ein öffentlicher Fuß- und Radweg, der die Straße „Im Franzosengewann“ mit der öffentlichen Grünfläche und dem dahinterliegen Wohnquartier entlang der Ilse-Krall-Straße verbindet.

Die Freiflächen des ehemaligen Betriebshofs waren überwiegend asphaltiert und bereichsweise gepflastert. Die Freifläche des bestehenden Einkaufsmarkts ist als Parkplatzfläche gestaltet und überwiegend asphaltiert.

5.2 Nutzungsstruktur im Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Heidelberg im Nordosten des Stadtteils Kirchheim und ist von Siedlungsflächen umgeben.

Das Gelände grenzt im Süden an die Straße „Im Franzosengewann“ an. Südlich der Straße „Im Franzosengewann“ befindet sich ein Wohngebiet mit überwiegend zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern.

Im Westen grenzt das Plangebiet an eine Fläche mit einer Tankstelle.

Nördlich des Plangebiets befinden sich eine öffentliche Grünfläche mit integriertem Kinderspielplatz und die Kindertagesstätte „Hardtstraße“. Weiter nördlich schließt sich entlang der Ilse-Krall-Straße und der Karl-Menges-Straße das Wohnquartier „Franzosengewann“ an. Dieses ist vorwiegend gekennzeichnet durch in der Regel viergeschossige Wohnungsbauten und einige Reihenhauszeilen.

Im Osten verläuft die Hardtstraße. Diese ist angrenzend an das Plangebiet nur teilweise ausgebaut und hat vor allem Bedeutung für den Radverkehr zwischen Kirchheim und der Innenstadt sowie als Zufahrt zur nördlich des Plangebiets liegenden Kindertagesstätte. Weiter östlich der Hardtstraße verläuft die Bahnstrecke Bruchsal-Heidelberg in Nord-Süd-Richtung.

6. Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange

6.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung insbesondere durch die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen sowie

durch mögliche Bodenbelastungen mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen berührt.

Gewerbelärmimmissionen

Im Plangebiet sind die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts sowie eines Backshops vorgesehen. Das Vorhaben muss gegenüber den umgebenden Nutzungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten. Die Geräuscheinwirkungen des Gewerbelärms des neu zu errichtenden Lebensmittelmarktes (Pkw-Fahrbewegungen und -parkvorgänge, Lkw-Fahrbewegungen, haustechnische Anlagen, etc.) sind daher als Zusatzbelastung an den nächstgelegenen vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen zu untersuchen und nach der TA Lärm zu bewerten. Auch die Geräuscheinwirkungen der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind zu ermitteln.

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.

Grundlage dieses Gutachtens sind folgende Rahmenbedingungen:

- Schutzwürdigkeit der umgebenden Nutzungen

  Die geplante Nutzung muss gegenüber den umgebenden Nutzungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten. Die Schutzwürdigkeit bestimmt sich dabei aus der Gebietsartfestsetzung in einem Bebauungsplan. Soweit kein Bebauungsplan vorhanden ist, bestimmt sich die Schutzwürdigkeit nach der Eigenart des Gebiets.

  Für die Umgebungsbebauung ergeben sich demnach folgende immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeiten:

Immissionsort	Planungsrechtliche Situation
Wohnbebauung südlich der Straße „Im Franzosengewann“	Straßen- und Baufluchtenplan aus dem Jahr 1956 ohne Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Aufgrund der gegebene Bestandsituation (Nachbarschaft gewerblicher Nutzungen und Wohnnutzungen) besteht eine Gemengelage. Der Bebauung kommt daher eine Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Mischgebiets zu.
Tankstelle westlich des Vorhabens	Bebauungsplan „Sickingenstraße“ (1969): Festsetzung als Mischgebiet
Kindergarten Hardtstraße	Bebauungsplan „Sickingenstraße“ (1969): Festsetzung als Mischgebiet
Wohnbebauung entlang der Ilse-Krall-Straße und der Karl-Menges-Straße	Bebauungsplan „Beiderseits des Kirchheimer Weges – Änderung östlich des Kirchheimer Weges“ (1974): Festsetzung als Mischgebiet

Das schalltechnische Gutachten hat ungeachtet der in der TA Lärm enthaltenen Vorgaben die Immissionsorte Schwetzinger Straße 136, Leisberg 61, Im Franzosengewann 4 und 6, die Kindertagesstätte Hardtstraße sowie die Bebauung an der Ilse-Krall-Straße und an der Karl-Menges-Straße als Allgemeines Wohngebiet und damit mit einer um 5 dB(A) strengeren Schutzwürdigkeit beurteilt.

- Gewerbliche Vorbelastung

  Die westlich, südlich und südöstlich des geplanten Lebensmittelmarktes befindlichen gewerblichen Nutzungen in Form einer Tankstelle, der CNH Deutschland GmbH sowie von Gewerbebetrieben im Mischgebiet wirken als Geräuschvorbelastung auf die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Marktes ein. Hierfür wurde eine Abschätzung mit pauschalen flächenbezogenen Ansätzen auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vorgenommen.

- Immissionsrelevante Schallquellen des Vorhabens
  - Die Zu- und Abfahrt für die Kunden und Mitarbeiter zum bzw. vom Lebensmittelmarkt und seinem Parkplatz erfolgt über zwei Zugänge von Süden über die Straße ‘Im Franzosengewann’. Der Stellplatz verfügt über 87 Stellplätze.
  - Die Stellplatzanlage verfügt über einen Pflasterbelag mit Fugen bis maximal 3 mm.
  - Es kommen lärmarme Einkaufswagen zum Einsatz.
  - Die Warenandienung des REWE-Marktes erfolgt auf der Südostseite des Gebäudes. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zwischen der Anlieferzone und der Wohnbebauung ‘Im Franzosengewann 28' wird hier bereits in der Planung eine eingehauste Laderampe in Ansatz gebracht, um die Belästigung der Nachbarschaft zu minimieren. Eine LKW-Anlieferung erfolgt im Zeitraum von 6:00 - 07:00 Uhr, fünf weitere Anlieferungen im Zeitraum von 07:00 - 20:00 Uhr.
  - Die Warenandienung des Backshops erfolgt im Westen des Marktes, östlich des Parkplatzes. Eine Anlieferung mit einem Lieferwagen erfolgt werktags zwischen 6:00 und 07:00 Uhr; eine weitere Lieferung zwischen 07:00 und 12:00 Uhr. Sonntags erfolgt eine Anlieferung im Zeitraum von 07:00 - 08:00 Uhr.
  - Zum Backshop gehören mehrere Gasttische im Außenbereich, deren Emissionen durch Gäste in der Schallquelle ‘Terrasse’ im Südwesten des Marktgebäudes im Bereich des Eingangs verortet sind.
  - Auf dem ebenerdigen Parkplatz, der sich westlich des Marktes befindet, ist eine eingehauste Sammelbox für die Einkaufswagen verortet.

- Im Westen und Osten auf dem Dach des Lebensmittelmarktes befinden sich die Geräte der haustechnischen Anlage (hier: Rückkühlanlage, Verflüssiger der Wärmepumpe sowie Axiallüfter). Als weitere Schallquelle kommt ein Lüftungsgerät im Bereich der Einhausung der Anlieferzone zum Einsatz, das während der Rangiervorgänge (Ein- und Ausfahrt) der Lkw in Betrieb ist.

Für den Markt ist eine Öffnungszeit von 7:00 Uhr bis 22:00 Uhr an Werktagen zugrunde gelegt. Der Backshop hat zusätzlich an Sonntagen von 08:00 - 18:00 Uhr geöffnet.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden im Bereich der umliegenden vorhandenen 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.

  Das Gutachten hat die Berechnungen dabei unter Angabe der vom Vorhabenträger übergebenen allgemeinen Betriebsbeschreibung erstellt. Bei veränderter Anlagenanordnung bzw. Betriebsweise können sich veränderte Auswirkungen ergeben. Der abschließende Nachweis ist dann – da die TA Lärm ungeachtet der Regelungen im Bebauungsplan einzuhalten ist - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
- Eine sonntägliche Nutzung des Backshops führt ebenfalls zu keinen Überschreitungen der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm.
- Nach den Vorgaben der TA Lärm leistet die Zusatzbelastung einen relevanten Beitrag zur Gesamtbelastung durch gewerbliche Geräuscheinwirkungen, wenn sie den jeweiligen Immissionsrichtwert um weniger als 6 dB(A) unterschreitet. Dies ist an den betrachteten Immissionsorten südlich des Marktes, sowohl am Tag als auch in der Nacht der Fall, was eine Untersuchung der Gesamtbelastung erforderlich macht. Die Ergebnisse der weiteren Berechnungen zeigen, dass auch unter Einbeziehung der umliegenden gewerblichen Nutzungen westlich, südlich und südöstlich des Marktes die Beurteilungspegel aus dem Gesamtlärm die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht einhalten bzw. unterschreiten.

Das Vorhaben kann somit im Hinblick auf den gewerblichen Schallschutz mit den umgebenden Nutzungen verträglich ausgestaltet werden.

Verkehrsimmissionen

Der Bebauungsplan sieht den Ersatzneubau eines Lebensmittelmarkts östlich des bestehenden Marktes vor. Die Erschließung des Parkplatzes erfolgt weiterhin über die Straße „Im Franzosengewann“. Die Lkw-Andienung des Marktes

erfolgt zukünftig im Osten des geplanten Marktes. In Folge der Erhöhung der Verkaufsfläche des Marktes erhöht sich auch das Kundenaufkommen und damit die Zahl der Fahrbewegungen von und zum Markt.

Ob dies relevant ist, wurde im Schallgutachten in Anlehnung an die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) beurteilt. Gemäß der 16. BImSchV liegt eine wesentliche Änderung nur vor, wenn die Pegeldifferenz 3 dB(A) beträgt, wobei durch die Rundungsregel der RLS-90 die Pegeldifferenz ab 2,1 dB(A) auf 3 aufgerundet wird; dies wird in der Regel ab einer reinen Verkehrszunahme um ca. 60% bei ansonsten unveränderten Lkw-Anteilen, etc. erreicht.

Die mit dem Ersatzneubau des Marktes einhergehende Erhöhung der Verkehrs-mengen liegt jedoch weit unterhalb der schalltechnisch relevanten Verkehrs-zunahme von rund 60%. 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 dem Grunde nach an der bestehenden schutzbedürftigen Nutzung auslösen würde.

Maßnahmen zum Schutz vor den Geräuschbelastungen durch zusätzlichen Verkehrslärm sind daher nicht erforderlich.

Altlasten

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung kann das Vorhandensein schädlicher Bodenverunreinigungen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vorbereitung der geplanten Umnutzung wurden am 27.02.2017 durch das Ingenieurunternehmen HPC AG, Karlsruhe eine orientierende Altlastenuntersuchung erstellt.

Gemäß der Aktenrecherche des Bodengutachters wurde der westliche Teil des Plangebiets (Flurstück Nr. 41156) in der Vergangenheit unter anderem als Schrottlagerplatz und für Autoreparaturen auf unbefestigter Oberfläche genutzt. Der östliche Bereich des Plangebiets (Flurstück Nr. 41140) wurde als Kfz-Abstellfläche, Salzlager und Werkstatt genutzt. Auf Basis dieser Aktenrecherche und einer Vor-Ort-Begehung wurden folgende Verdachtsflächen festgelegt: Benzinabscheider, Waschplatz, Öltank, ehem. Schrottplatz, Kfz-Werkstatt, Öllager, Lebensmittelmarkt, ehem. Betriebshof.

Im Rahmen der 1. orientierenden Untersuchungen wurden im Zeitraum vom 13. – 18.01.2017 19 Kleinrammbohrungen zur Erkundung der Altlastenverdachtsflächen abgeteuft und auf die nutzungsspezifischen Parameter im chemischen Labor untersucht.

Nach den durchgeführten Untersuchungen konnte ein Altlastenverdacht nicht bestätigt werden. Bei zwei abgeteuften Sondierungen bei dem ehemaligen Betriebshof (RKS 12) und bei der ehemaligen Werkstatt (RKS 19) wurden in der

vorhandenen Auffüllschicht hohe Konzentrationen an den polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. In der Tiefe konnten die PAK-Belastung eingegrenzt werden und sind als punktuelle Belastungen vorhanden. Im Bereich dieser Sondierungen wird der neue Markt errichtet und vermutlich wird bei der Herstellung des Planums der belastete Boden entfernt, so dass hinsichtlich der Altlastenbearbeitung kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt.

6.2 Gestaltung des Ortsbildes

Der Planstandort ist einerseits durch die bestehende gewerbliche Nutzung, andererseits aber auch durch die Lage zwischen zwei Wohngebieten geprägt. Die bisherige gestalterische Zäsur durch die gewerblichen Nutzungen soll durch das Vorhaben gemindert werden, in dem der neu geplante Markt in einer qualitätsvollen Architektur, die weit über einen Funktionsbau hinausgeht, ausgeführt wird. Die Fassade des Neubaus soll komplett mit Holz verkleidet und teilweise begrünt werden. Insbesondere auf der Nordseite sowie auf der Südostseite des Marktes, ist als Reaktion auf die angrenzende öffentliche Grünfläche und die geplante Fuß- und Radwegebrücke, die Begrünung der Fassade vorgesehen.

Die Stellplatzanlage wird umfassend mit Bäumen überstellt. Gleichzeitig wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Die Sicherung der Gestaltung erfolgt durch den Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sowie durch ergänzende Bestimmungen im Durchführungsvertrag.

6.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung soll – wie bislang über die in der Straße „Im Franzosengewann“ verlegten Leitungen erfolgen. Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung ist eine ausreichende Versorgung des Plangebiets mit Strom, Fernwärme und Wasser sowie die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers durch das bestehende Leitungsnetz gegeben. Die Kapazität der bestehenden Leitungen und Einrichtungen sind auch bei der Erweiterung des bestehenden Marktes in Bezug auf die ver- und entsorgungstechnischen Erfordernisse für das Plangebiet als ausreichend zu erachten. Weitergehende Maßnahmen an der bestehenden Infrastruktur sind daher im Rahmen der Planung nicht erforderlich.

Das anfallende Niederschlagswasser wird bislang vollständig in die Kanalisation abgeleitet. Zur Minderung der Kanalnetzbelastung wird eine Begrünung von mindestens 50 % der Dachflächen sowie eine Ausbildung der Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialen vorgeschrieben.

6.4 Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Weder das Erscheinungsbild noch die Ausstattung des bestehenden Lebensmittelmarktes, mit einer Verkaufsfläche von circa 800 m², sind heute noch zeitgemäß. Zur Optimierung und Sicherung der Nahversorgung in Kirchheim ist demzufolge ein Ersatzneubau geplant. Gemäß der Nahversorgungsanalyse von 2015 (siehe Kapitel 4.5 dieser Begründung) wird sich die Attraktivität und Leistungsfähigkeit des neuen Marktes, mit einer künftigen Verkaufsfläche von circa 1.700 m², durch eine höhere Sortimentsbreite und –tiefe und einen größeren Kundenparkplatz, erhöhen und sich positiv auf die Kaufkraftbindungsquote in Kirchheim auswirken.

6.5 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Entsprechend den Zielsetzungen des Verkehrsentwicklungsplans gilt es, die Mobilität bei möglichst weitgehender Verringerung ihrer negativen Begleiterscheinungen sicher zu stellen. Auch das BauGB verlangt eine besondere Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung. Der Bebauungsplan trägt zu diesen Zielsetzungen bei, in dem entsprechend der Konzeption der „Stadt der kurzen Wege“ eine Nahversorgung unmittelbar angrenzend an ausgedehnte Wohnbereiche sichergestellt wird.

Das Planungsgebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden und auch per Fahrrad von weiten Teilen des Stadtteils gut und sicher erreichbar. Insbesondere für nicht-motorisierte Kreise der Bevölkerung wird so eine ausreichende Erreichbarkeit gewährleistet.

Durch die südlich angrenzende Straße „Im Franzosengewann“ ist das Plangebiet bereits verkehrlich erschlossen.

Die Zufahrt zum Einzelhandelsbetrieb erfolgt – wie bislang - von Süden über die Straße „Im Franzosengewann“. Die Straße „Im Franzosengewann“ bindet im Westen an die „Schwetzinger Straße“ an, über die Anbindungen an das übergeordnete Verkehrsnetz bestehen. Im Abbiegebereich von der Schwetzinger Straße in die Straße „Im Franzosengewann“ erfolgt eine Veränderung des Inselbereichs, um eine verkehrsgerechte Befahrbarkeit des Knotenpunkts durch LKW zu gewährleisten. Die Umsetzung des Ausbaus ist im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan verbindlich verankert.

Die Straße „Im Franzosengewann“ weist bislang insbesondere in Hinblick auf die Gehwegbreiten einen unzureichenden Ausbaustandard auf. Daher wird durch den Bebauungsplan für den westlichen Teil der Straße die Option auf eine Verbreiterung der Straße geschaffen. Im östlichen Teil ist die erforderliche Fläche katastermäßig bereits vorhanden.

Die Warenandienung und Anlieferungszone des Lebensmittelmarktes sollen auf der Südostseite des Neubaus erfolgen. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zwischen der Anlieferungszone und der Wohnbebauung „Im Franzosengewann 28“ sowie unter Anbetracht der Tatsache, dass die zukünftige Fuß-

und Radwegebrücke über die Bahnlinie an dieser Stelle in den Stadtteil mündet, wird die Anlieferungszone vollständig eingehaust errichtet.

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.

Auf der Fläche des derzeit bestehenden Lebensmittelmarkts sollen insgesamt 87 Kfz-Kundenstellplätze und mindestens 40 Fahrradstellplätze errichtet werden.

Der aktuell in Nord-Süd-Richtung mittig durch das Gebiet verlaufende öffentliche Fuß- und Radweg bleibt weiterhin bestehen und wird zwischen dem Marktgebäude und dem Bereich der Stellplätze die Ilse-Krall-Straße mit dem Langgarten verbinden. Die rechtliche Sicherung der Verbindung erfolgt über die Festsetzung von mit Gehrechten und Fahrrechten für den Radverkehr zu belastenden Flächen sowie durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag.

6.6 Barrierefreiheit

§ 9 des Straßengesetzes Baden-Württemberg verlangt, dass die Belange von Menschen mit Behinderungen und anderer Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigung mit dem Ziel, möglichst weitreichende Barrierefreiheit zu erreichen, zu berücksichtigen sind. Konkretisiert werden die Anforderungen unter anderem in der DIN 18024 Teil 1 „Öffentlicher Raum“ sowie in der DIN 18040 Teil 3 „Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“. Inhalt der DIN sind Aussagen zur Planung, Ausführung und Ausstattung von barrierefreien Straßen, Plätzen, Wegen, öffentlichen Verkehrsanlagen und öffentlich zugängigen Grünanlagen sowie für Zugänge zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Spielplätzen. Sie bildet neben den einschlägigen straßenbautechnischen Richtlinien eine der Grundlagen für die Planung des öffentlichen Raums.

Für die künftigen Gebäude werden die Bestimmungen der Landesbauordnung einschlägig. § 3 LBO „Allgemeine Anforderungen“ fordert, dass in die Planung von Gebäuden die Belange von Personen mit kleinen Kindern, Menschen mit Behinderung und alten Menschen nach Möglichkeit einzubeziehen sind. Konkretisiert werden die Anforderungen in der DIN 18040 Teil 1 „Öffentlich zugängliche Gebäude“ und der DIN 18040 Teil 2 „Wohnungen“.

Die Normen regeln Planung, Ausführung und Ausstattung von:

- DIN 18040 Teil 1: öffentlich zugängliche bauliche sowie andere Anlagen im Sinne von § 39 LBO,

- DIN 18040 Teil 2: Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen, die der Erschließung und wohnbezogenen Nutzung im Sinne von § 35 Abs. 1 LBO dienen.

6.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet ist im westlichen Bereich (Flurstück Nr. 41156) bereits mit einem REWE-Markt mit den zugehörigen Stellplätzen, Verkehrsflächen und Nebenanlagen bebaut und nahezu vollständig versiegelt.

Die Freiflächen der brachliegenden Fläche (Flurstück Nr. 41140) sind überwiegend asphaltiert und bereichsweise gepflastert.

Durch die bestehende Versiegelung sind die natürlichen Bodenfunktionen auf den erheblichen Teil der Fläche praktisch außer Kraft gesetzt.

Allerdings befinden sich auf den Freiflächen der brachliegenden Fläche durch einen jahrelangen Leerstand mittlerweile ruderale Vegetationsstrukturen mit Büschen und Kleinbäumen. Zudem stehen auf dem Grundstück – überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans – mehrere ältere Nadelbäume.

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG) sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ist ein Vergleich der tatsächlichen Flächennutzungen vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens mit den künftig zulässigen Flächennutzungen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass Teile der bisherigen östlichen gelegenen Gewerbebrache nicht Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind. Insbesondere die Baumbestände nördlich und östlich des künftigen Marktgebäudes befinden sich auf Flächen, die im Eigentum der Stadt Heidelberg stehen und nicht in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen sind.

Nutzung	**Bestand**	**Künftiges Baurecht** zulässige Versiegelung bei GR = 2.400 m² (zulässige Überschreitung bis 0,95)	**Differenz**
Verkehrsfläche	180 m²	80 m²	- 100 m²
Gebäude, Dachfläche unbegrünt	1.500 m²	1.380 m²	- 120 m²
Gebäude, Dachfläche begrünt		1.380 m²	+ 1.380 m²
Sonstige versiegelte Fläche	4.260 m²	max. 3.300 m²	- 960 m²
Private Grünflächen	510 m²	mind. 320 m²	- 190 m²
Gesamtsumme	**6.450 m²**	**6.450 m²**	

Rechnerisch ermöglicht das künftige Baurecht eine Mehrversiegelung von rund 190 m². Durch diese Versiegelung kommt es zu einem Verlust von Boden und Versickerungsflächen. An Vegetationsflächen sind von der möglichen Mehrversiegelung nur bestehende Ziergrünflächen sowie ca. 7 Bäume um den bestehenden Lebensmittelmarkt sowie die ruderal entstandenen Vegetationsstrukturen auf der östlichen Teilfläche betroffen. Grundlegende nachteilige Auswirkungen auf Flora und Fauna sind daher nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege durchgeführt:

- Extensive Dachbegrünung auf mindestens 50 % der Dachflächen,
- Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzfläche
- insbesondere an der nördlichen und südöstlichen Gebäudefassade sind Fassadenbegrünungselemente anzubringen und zu beranken,
- Ausschluss von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei,
- Ausbildung der Stellplatzflächen mit versickerungsfähigen Materialien,
- Vorgabe einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung.
- Vorgaben für Glasflächen

Die durch die künftige Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Interesse einer Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung hingenommen.

Im Übrigen ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten.

6.8 Belange des Artenschutzes

In Bezug auf das Artenschutzrecht ist trotz des hohen Versiegelungsgrads nicht auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff BNatschG maßgebend. Gemäß § 44 BNatschG gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Fachgutachten eingeholt („Neubau Rewe-Markt in Heidelberg-Kirchheim – Artenschutzrechtliches Gutachten – Endbericht“, erstellt durch das Plan A GmbH, Büro für Objekt- und Umweltplanung, Heidelberg, 21.07.2020). Dieses Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Für den geplanten Neubau eines Rewe-Markts in Heidelberg-Kirchheim müssen auf den Flurstücken Nr. 41140 und 41089 (Gemarkung Heidelberg) drei Gebäude abgerissen werden. Es handelt sich um ein Werkstattgebäude sowie einen Geräteschuppen mit Schuppenanbau. Die Gebäude befinden sich auf dem ehemaligen Betriebshofgelände Im Franzosengewann. Zudem wird die vorhandene Brachfläche, die mit Gehölzen und Ruderalvegetation bestanden ist, überbaut. Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Fauna zu untersuchen, wurde das vorliegende artenschutzrechtliche Gutachten erstellt.

Es fanden jeweils fünf Begehungen zur Erfassung von Brutvögeln (sowohl Gebäudebrüter als auch Gebüschbrüter) und Reptilien statt. Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 14 Vogelarten erfasst. Drei Vogelarten (Amsel, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube) brüten direkt auf dem untersuchten Grundstück. Zudem wurden 37 eindeutig unterscheidbare Mauereidechsen (Podarcis muralis) nachgewiesen. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist ein Gesamtbestand von maximal 60 Tieren als realistisch zu betrachten.

Die drei leerstehenden Bestandsgebäude wurden auf mögliche Fledermausvorkommen untersucht. Da die Gebäude potentielle Strukturen für Fledermäuse aufweisen, erfolgten zwei nächtliche Begehungen mit Ausflugkontrollen. Ein aktuelles Fledermausvorkommen an bzw. in den Gebäuden (ehemalige Werkstatt, Geräteschuppen, Schuppenanbau, REWE-Markt) kann sicher ausgeschlossen werden.

Die Rodung der Gehölze und der Abriss der Gebäude sind ab Oktober und damit außerhalb der Vogelbrutzeit geplant. Im Vorfeld müssen die vorhandenen Mauereidechsen auf dem Untersuchungsgebiet abgefangen werden. Dazu werden vorab nördlich und östlich des Untersuchungsgebiets zwei Reptilienschutzzäune aufgestellt. Bevor die Tiere umgesiedelt werden können, werden vorgezogene Maßnahmen zur Habitataufwertung (CEF-Maßnahmen) durchgeführt. Die CEF-Maßnahmen werden auf der Grünfläche westlich der Hardtstraße nördlich des Untersuchungsgebiets (nördlicher Bereich von Flurstück Nr. 41578/37 und südlicher Bereich von Flurstück Nr. 41581/5) umgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen werden durch das Vorhaben keine artenschutz-rechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.“ (Plan A GmbH, 21.07.2020, S. 23).

Die vorgezogenen Maßnahmen zur Habitataufwertung (CEF-Maßnahmen) auf der Grünfläche westlich der Hardtstraße nördlich des Untersuchungsgebiets (nördlicher Bereich von Flurstück Nr. 41578/37 und südlicher Bereich von Flurstück Nr. 41581/5) wurden im Juli/August 2020 umgesetzt; der Reptilienschutzzaun wurde errichtet. Die Mauereidechsen wurden zwischenzeitlich umgesiedelt.

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

7.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässige Nutzungen

Das Sondergebiet „Nahversorgung“ dient der Unterbringung von Lebensmitteleinzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Im Rahmen der Zweckbestimmung sind zulässig:

- *Einzelhandel für nahversorgungsrelevante und sonstige Sortimente mit Schwerpunkt auf Lebensmittel mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche inklusive der Verkaufsfläche eines Backshops von 1.700 m²*
- *Anlagen für eine gastronomische Versorgung einschließlich Außenbewirtschaftung in Zuordnung zu einem Backshop*
- *Die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Stellplätze und Nebenanlagen.*

Zulässige nahversorgungsrelevante Kernsortimente sind

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

Auf maximal 10% der Verkaufsfläche sind die folgenden Randsortimente zulässig:

- *die zentrenrelevanten Sortimente Haushaltswaren, Schreibwaren und Bürobedarf, Blumen sowie temporäre Aktionsware.*

<u>Begründung:</u>

Die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ eröffnet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ersatz des bestehenden Lebensmittelmarkts durch einen vergrößerten Neubau mit Backshop und Gastronomie.

Die als Obergrenze festgesetzte maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.700 m² ermöglicht einen bedarfsgerechten und zeitgemäßen Markt zur Sicherung der Lebensmittel-Nahversorgung in Heidelberg-Kirchheim, mit denen alle raumordnerischen bzw. regionalplanerischen Vorgaben beachtet werden (Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot, ÖPNV-Erreich-barkeit). Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist der geplante Vollsortimentmarkt präzisiert.

Zur Sicherung der Funktion des Markts als Nahversorgungsmarkt sowie zum Schutz vor nachteiligen Auswirkungen auf kleinflächige Anbieter von zentrenrelevanten Sortimenten in Heidelberg und hier insbesondere im Stadtteilzentrum Kirchheim, erfolgt eine Differenzierung der maximal zulässigen Verkaufsflächen auf ein Kernsortiment und verschiedene Randsortimente. Die als Kernsortiment definierten nahversorgungsrelevanten Sortimente stellen dabei eine vorhabenspezifische Auswahl aus den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach dem Nahversorgungskonzept für Heidelberg dar. Ergänzt werden kann das Kernsortiment durch für einen Vollversorger typische Randsortimente unterhalb der Großflächigkeit.

Weitere nicht nahversorgungsrelevante, aber zentrenrelevante Sortimente gemäß Nahversorgungskonzept für Heidelberg werden auf max. 10% der Verkaufsfläche des Baugrundstücks begrenzt. Eine solche Verkaufsflächengröße für Randsortimente von max. 170 m² schafft die nötige Flexibilität im Markt, ohne die Einzelhandelsstruktur zu gefährden. Diese kleinflächige Größenordnung wäre bereits heute auf dem gewerblich genutzten Grundstück zulässig.

Die ergänzende Zulassung eines Backshops sowie einer zugeordneten gastronomischen Versorgung, einschließlich Außenbewirtschaftung ergibt sich einerseits aus dem Bestand und andererseits aus dem Bestreben, eine Belebung des öffentlichen Raums sowie einer Minderung der bisherigen Zäsur zwischen den Wohngebieten Kirchheims und dem nördlich des Plangebiets liegenden Wohnquartier „Franzosengewann“ zu ermöglichen.

Bindung an einen Durchführungsvertrag

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Begründung:

Die Festsetzung, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat, ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben in § 12 BauGB.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche, Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundfläche darf für die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die Flächen von nicht überdachte Stellplätzen mit ihren Einfahrten bis auf eine Fläche von maximal 95 % der Grundstücksfläche überschritten werden

Begründung:

Die gewählte maximal zulässige Grundfläche von ca. 2.750 m² orientiert sich eng am tatsächlich geplanten Gebäude. Mit einem rechnerischen Versiegelungsgrad von knapp über 0,4 wird zugleich den Empfehlungen des Stadtklimagutachtens Rechnung getragen.

Die Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Flächen von nicht überdachten Stellplätzen mit ihren Einfahrten sollen eine zweckentsprechende Nutzung des Grundstücks, unter Beachtung der Vorgaben eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, ermöglichen. Insbesondere soll hierdurch, im Interesse einer Vermeidung von Kundenparkplätzen im öffentlichen Straßenraum, eine möglichst hohe Anzahl an Stellplätzen auf dem Grundstück ermöglicht werden. Der hohe Versiegelungsgrad von 0,95 wird durch die vorgegebene Dachflächen- und Fassadenbegrünung und die Überstellung der Stellplatzanlage mit Bäumen kompensiert.

Höhe der baulichen Anlagen

Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird in Meter über Normalnull (ü.N.N.) festgesetzt.

Eine Überschreitung der tatsächlichen Attikahöhen durch Anlagen für die solare Energieerzeugung um maximal 1,5 m, durch Lichtkuppeln um maximal 0,50 m sowie durch Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen um maximal 1,30 m, ist zulässig. Die maschinentechnischen Anlagen sind einzuhausen. Zu den Traufkanten ist mit Lichtkuppeln und maschinentechnischen Anlagen – außer im Bereich der Anlieferungsrampe - ein Mindestabstand von 5 m und mit Anlagen für solare Energienutzung ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

Begründung

Die zulässige Höhe des Gebäudes ergibt sich aus der konkreten Vorhabenplanung und ermöglicht ein in seinen Proportionen ausgewogenes Gebäude, welches im Kontext des baulichen Umfeldes als Sondergebäude wahrnehmbar sein wird. Entsprechend den Empfehlungen des Stadtklimagutachtens werden mit der Begrenzung der Gebäudehöhe nachteilige Auswirkungen auf die Siedlungsdurchlüftung vermieden.

Im Sondergebiet werden auf dem Dach maschinentechnische Anlagen z.B. für Lüftungs- und Kühlanlagen erforderlich werden. Weiterhin können Lichtkuppeln sowie - im Rahmen der Umsetzung des Energiekonzepts - Anlagen für die solare Energieerzeugung erforderlich werden. Damit diese Anlagen stadträumlich nicht sichtbar werden, wird eine Überschreitung der tatsächlichen Attikahöhen für diese Gebäudeteile begrenzt. Zugleich sind die maschinentechnischen Anlagen einzuhausen; zu der in Richtung des öffentlichen Raums wirksamen Traufkanten sind mit maschinentechnischen Anlagen und Lichtkuppeln Abstände von mindestens 5 m und mit Anlagen für solare Energieerzeugung Abstände von mindestens 1 m einzuhalten.

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen dürfen nur von untergeordneten Bauteilen zur Fassadenbegrünung mit einer maximalen Einzelbreite von 5 m um maximal 0,5 m überschritten sowie von Eingangsüberdachungen mit einer maximalen Einzelbreite von 5 m und einer maximalen Tiefe von 2 m überschritten werden.

Begründung:

Die Lage des künftigen Baukörpers wird entsprechend der konkreten Vorhabenplanung im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Da sich diese eng am geplanten Baukörper orientieren, besteht keine Erforderlichkeit für die ergänzende Festsetzung einer Bauweise. Dies bedingt, dass die überbaubare Grundstücksfläche auch in Hinblick auf deren Länge vollständig ausgeschöpft werden kann. Zugleich bleibt es möglich, die bauordnungsrechtlichen grenzabstände entsprechend den Bestimmungen der Landesbauordnung auch auf benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen nachzuweisen.

Mit der Festsetzung, dass die Baugrenzen nur von untergeordneten Bauteilen zur Fassadenbegrünung mit einer maximalen Einzelbreite von 5 m um maximal 0,5 m sowie von Eingangsüberdachungen mit einer maximalen Einzelbreite von 5 m und einer maximalen Tiefe von 2 m überschritten werden dürfen, wird gewährleistet, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan verankerte kubische Gebäudegestaltung nicht durch kleinere Anbauten überformt werden kann.

7.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Oberirdische Kfz-Stellplätze mit ihren Einfahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten zulässig.

Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einkaufswagenabstellanlagen und Überdachungen von Fahrradabstellplätzen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Einkaufswagenabstellanlagen und Überdachungen von Fahrradabstellplätzen sind innerhalb der hierfür im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung zur Lage oberirdischer Kfz-Stellplätze stellt sicher, dass Kfz-Stellplätze nicht unmittelbar von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aus angefahren werden können. Zudem wird die Stellplatznutzung damit auf die Flächen westlich des geplanten Markts bei Freihaltung eines breiten Zwischenstreifens, der der Fuß- und Radwegeverbindung durch das Marktgelände in Nord-Süd-Richtung dient, konzentriert.

Die Festsetzung, dass Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, soll gewährleisten, dass die Stellplatzanlage als offene Fläche mit freien Blockbeziehungen ausgestaltet werden muss. Entsprechend den Erfordernissen zeitgemäßer Einkaufsmärkte werden jedoch Einkaufswagenabstellanlagen und Überdachungen von Fahrradabstellplätzen ausdrücklich zugelassen, jedoch hinsichtlich ihrer möglichen Standorte räumlich fixiert.

Für nicht überdachte Fahrradabstellplätze, für sonstige Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sowie für die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Telekommunikation und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen wird kein städtebaulicher Regelungsbedarf gesehen. Für diese Nebenanlagen erfolgt daher keine Zuweisung besonderer Flächen.

7.5 Versorgungsflächen

Konkrete Festsetzungen zu Versorgungsflächen werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Dies wird nicht als erforderlich erachtet, da Nebenanlagen zur Versorgung des Gebiets im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO generell innerhalb der Baugrundstücksflächen zulässig sind. Sie bedürfen daher keiner gesonderten planungsrechtlichen Absicherung.

7.6 Verkehrsflächen

Im Bereich des westlichen Teils des Planungsgebiets wird eine Teilfläche angrenzend an die Straße „Im Franzosengewann“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Begründung:

Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen wird eine Verbreiterung der Straße „Im Franzosengewann“ auf einen Gesamtquerschnitt von 10 m Breite ermöglicht. Die grundstücksrechtlichen Voraussetzungen werden parallel zum Bebauungsplanverfahren geschaffen.

Im östlichen Teil des Planungsgebiets weist das Grundstück der Straße „Im Franzosengewann“ bereits eine Grundstücksbreite von 10 m auf, so dass hier die Voraussetzungen für einen Ausbau der Straße gegeben sind.

7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Offene Pkw-Stellplätze sind einschließlich Unterbau versickerungsfähig mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,6 auszubilden, soweit dem nicht Belange des Bodenschutzes entgegenstehen.

Für Außenbeleuchtungen sind UV-arme, voll abgeschirmte, nach unten abstrahlende Leuchten zu verwenden. Die Lichtpunkthöhe darf maximal 6,00 m betragen; es darf kein Licht in oder oberhalb der Horizontale abgestrahlt werden. Es sind nur Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen zu verwenden, daher nur bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1800 bis maximal 3000 Kelvin.

Die Beleuchtung der Stellplatzanlage und der Werbeanlagen ist spätestens eine Stunde nach Ladenschluss abzuschalten oder auf maximal 50 % der Leuchtstärke zu reduzieren.

Für alle Glasflächen ist Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m², ohne Leistenunterteilung, in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen sind zudem mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien vorzusehen. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.

Begründung:

Der Ausschluss von flächigen Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei ergibt sich aus den Erfordernissen des Grundwasserschutzes bei einer Versickerung von Niederschlagswasser.

Mit der Festsetzung, dass PKW-Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen sind, soweit dem nicht Belange des Bodenschutzes entgegenstehen, sollen die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch die Versiegelung gemindert werden.

Die Vorgaben zur Außenbeleuchtung dienen dem Schutz nachtaktiver Insekten, jagender Fledermäuse bzw. nachtaktiver Vögel. Daher sind einerseits

Leuchtmittel zu verwenden, die nur in geringem Umfang Insekten anziehen. Andererseits ist die Beleuchtung der Stellplatzanlage und der Werbung in Bezug auf die Leuchtpunkthöhe, die Abstrahlrichtung und die Beleuchtungszeit auf die zwingenden Nutzungserfordernisse eines Einzelhandelsmarkts zu begrenzen. Für den Fußweg, der durch das festgesetzte Geh- und Fahrrecht öffentlich nutzbar ist, erfolgt keine Einschränkung der zulässigen Beleuchtung, da hier Belange der Verkehrssicherheit vorgehen.

Die Vorgaben zu den Glasflächen dienen der Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden. Mit den festgesetzten Maßnahmen soll das Kollisionsrisiko für Vögel minimiert werden.

7.8 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und einem Fahrrecht für Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Begründung:

Der aktuell in Nord-Süd-Richtung mittig durch das Gebiet verlaufende öffentliche Fuß- und Radweg bleibt weiterhin bestehen und wird zwischen dem Marktgebäude und dem Bereich der Stellplätze die Ilse-Krall-Straße mit dem Langgarten verbinden. Die rechtliche Sicherung der Verbindung erfolgt über die Festsetzung von mit Gehrechten und Fahrrechten für den Radverkehr zu belastenden Flächen. Im bisherigen Weg verlaufen zudem wichtige Versorgungsleitungen, insbesondere der Telekom.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen begründen noch nicht die konkreten Nutzungsrechte, sondern bereiten die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insoweit sind in weiteren Schritten, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

7.9 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Mindestens 50 % der Dachfläche sind mit Photovoltaikanlagen zu versehen.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Umsetzung der Zielvorgaben, die sich die Stadt Heidelberg mit dem im Jahr 2014 verabschiedeten Masterplan 100% Klimaschutz

gesteckt hat. Im diesem Sinne sind somit neben den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung weitere Energieeffizienzmaßnahmen zu prüfen.

Daher wird im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans der Einsatz Erneuerbarer Energien vorgegeben.

7.10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Anlieferungsrampe ist auf einer Länge von mindestens 18 m einzuhausen und mit einem Tor zu versehen.

Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind in Asphalt oder in Pflaster mit einer Fugenbreite bis maximal 3 mm auszuführen.

Die betriebstechnischen Anlagen des Einkaufsmarkts (insbesondere Belüftungs- und Kühlaggregate) sind, soweit sie nicht innerhalb des Gebäudes vorgesehen werden, auf der Dachfläche unterzubringen und einzuhausen.

Begründung:

Die Lärmschutzmaßnahmen ergeben sich aus dem Schallgutachten „Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‘REWE-Markt - Im Franzosengewann 3’ – Fachbeitrag Schall“ von dem Büro MODUS CONSULT Dr. Frank Gericke GmbH, Bruchsal, April 2019.

7.11 Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als einheimische und standortgerechte, großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m³ großer durchwurzelbarer Raum herzustellen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.

Bei der Auswahl der Baumarten sowie bei Straucharten für die vorgesehenen Heckenpflanzungen müssen standortgerechte und heimische Arten verwendet werden. Bei der Anlage von sonstigen Grünflächen ist gebietsheimisches Saatgut (Ursprungsgebiet UG 9 Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) zu verwenden.

Die Dachflächen sind gemäß Handlungsleitfaden „Heidelberger Dachgarten“ zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke muss im Durchschnitt mindestens 10 cm betragen. Die Substrathöhe darf 7 cm nicht unterschreiten. Die maximal zulässige Höhe beträgt 15 cm. Das verwendete Substrat darf nicht mehr als 20 % (Gewicht) organische Bestandteile enthalten. Es darf kein Torf eingesetzt werden. Düngung ist nicht zulässig.

Von der begrünten Dachfläche dürfen maximal 40 % der begrünten Fläche zugleich durch Anlagen für die solare Stromerzeugung überdeckt werden.

Die Fassaden sind auf mindestens 30 % der Fläche dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen (z.B. Waldreben (Clematis), wilder Wein (Parthenocissus) oder Geißblatt (Lonicera)) zu begrünen. Die Bepflanzung muss über Bodenanschluss erfolgen.

Begründung:

Das Planungsgebiet stellt sich aktuell im Hinblick auf den Grünflächenanteil als Defizitfläche dar. Um wenigstens ein Mindestmaß an Durchgrünung künftig sicher zu stellen, werden Mindestanforderungen an die Überpflanzung von Stellplatzflächen sowie die Begrünung auf und am Gebäude formuliert.

Mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Solarenergienutzung wird angestrebt, die ökologischen Vorteile einer Dachbegrünung mit dem Klimaschutz-Ziel einer dezentralen, verbrauchernahen Solarenergiegewinnung zu verbinden. Mit der Dachbegrünung wird zugleich zur Minderung der ökologischen Defizite des Planungsgebiets ein artenreiches Habitat geschaffen, das Mikroklima verbessert und ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten.

7.12 Örtliche Bauvorschriften

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie *(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)*

Der Abstand von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie zur Außenwand muss mindestens das 1,5-fache ihrer Höhe betragen.

Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Zulässig ist ausschließlich Eigenwerbung für die im Sondergebiet ansässigen Betriebe. Fremdwerbung ist nicht zugelassen.

Werbung am Gebäude ist dabei nur an Fassaden unterhalb des oberen Abschlusses der Wand des Hauptgebäudes zulässig, und zwar maximal je eine Werbefläche von max. 12 m² an der West-, Süd- und Ostfassade. An der Nordfassade sind Werbeanlagen ausgeschlossen.

Zulässig sind darüber hinaus die folgenden Werbeanlagen:

- *maximal 5 freistehende Fahnenanlagen bis zu einer Höhe von maximal 8,00 m über Gelände,*
- *an den Grundstückszufahrten je eine Einfahrtsstele mit einer Höhe von max. 3,5 m über der nächstliegenden Gehweghinterkante,*
- *ein Werbe- und Hinweisschild mit einer Fläche von max. 3 m² an der Einkaufswagen-Abstellanlage*

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegten Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie Lichtwerbung sind unzulässig.

Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind mit Ausnahme von Schrankenanlagen an den Stellplatzeinfahrten unzulässig.

Begründung

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung wird auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen - weitgehend verzichtet, zumal sich die Gestaltung des künftigen Bauvorhabens im Wesentlichen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt, der Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden daher lediglich zu Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie, zu Werbeanlagen sowie zu Einfriedungen getroffen, um sicher zu stellen, dass gestalterische Fehlentwicklungen durch einzelne dominierend wirkende Neben- oder Werbeanlagen vermieden werden. Zugleich soll der offene Charakter des Geländes durch einen Ausschluss von Einfriedungen gesichert werden. Um eine Stellplatznutzung außerhalb der Öffnungszeiten unterbinden zu können, werden Schrankenanlagen an den Einfahrten zugelassen.

7.13 Kennzeichnungen

Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

7.14 Nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung ist die Lage in einem Wasserschutzgebiet nachrichtlich übernommen.

7.15 Hinweise

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Rheinau liegt. Aus der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet können sich insbesondere ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen, die Anforderungen an die Dichtigkeit von Kanalleitungen oder die Versickerung von Niederschlagswasser ergeben.

Der Hinweis zum Artenschutz dient der Sicherstellung, dass die im artenschutzrechtlichen Gutachten definierten Maßnahmen und Vorgaben zu Abbruch- und Rodungszeiten eingehalten werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass

die dauerhafte Bereitstellung und Funktion der Ersatzlebensräume sicherzustellen ist. Sollte die jetzt für die Umsiedlung der Mauereidechsen hergestellte Ausgleichsfläche im Zuge städtebaulicher Entwicklungen entfallen, ist im Einvernehmen mit der Stadt (Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie) eine neue geeignete Ersatzfläche bereitzustellen.

Der Hinweis zum Denkmalschutz dient dazu, dass den Belangen der Bodendenkmalpflege ausreichend Beachtung geschenkt wird.

Aus Rücksichtnahme auf benachbarte Wohnbebauung, zum Schutz nachtaktiver Insekten sowie aus energetischen Gründen wird empfohlen, die Leuchtreklame hinsichtlich Leuchtdauer und Leuchtkraft zu begrenzen, z.B. über nächtliche Abschaltung ab einer Stunde nach Geschäftsschluss und an Sonn- und Feiertagen.

Entsprechend dem Masterplan 100% Klimaschutz der Stadt Heidelberg wird empfohlen, nachhaltige Energiestandards wie z.B. Passivhausstandard umzusetzen und insbesondere den Einsatz Erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Im Sinne der Ziele des Heidelberger Masterplans 100% Klimaschutz sind somit neben den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung weitere Energieeffizienzmaßnahmen zu prüfen.

Zur Information der Bauherren über die Baugrundverhältnisse wird darauf hingewiesen, dass im Planbereich eine junge Neckar-Talfüllung, die örtlich von anthropogenen Aufschüttungen unbekannter Mächtigkeit überdeckt ist, den oberflächennahen Baugrund bildet. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein. Zum Grundwasserflurabstand liegen keine konkreten Daten vor. Bei etwaigen technischen Fragen im Zuge der weiteren Planung wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Planungsbüro empfohlen.

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

Der Hinweis, dass DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg eingesehen werden können, ergibt sich aus Vorgaben der Rechtsprechung.

8. Verfahren und Abwägung

8.1 Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung 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.

8.2 Offenlagebeschluss

Der Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 08.10.2020 gefasst.

8.3 Behördenbeteiligung und Öffentliche Auslegung

(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)

9. Durchführung und Kosten

9.1 Grundbesitzverhältnisse

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen befinden sich weit überwiegend im Eigentum des Vorhabenträgers. Ein bisher öffentlicher Fuß- und Radweg soll von der Stadt Heidelberg an den Vorhabenträger veräußert werden. Im Gegenzug wird dieser eine Fläche für einen Ausbau der Straße „Im Franzosengewann“ an die Stadt Heidelberg übertragen.

9.2 Bodenordnung

Im Rahmen der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte wird eine Neubildung von Grundstücksflächen erforderlich. Angesichts der bestehenden Eigentumsverhältnisse kann die erforderliche Grundstücksneuordnung ohne Durchführung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens erfolgen.

9.3 Durchführungsvertrag

Entsprechend den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag geschlossen. In diesem Vertrag wird der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens sowie zur Tragung der Planungskosten verpflichtet. Weiterhin werden städtebaulich relevante Belange, die nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können, geregelt. Es handelt sich hierbei insbesondere um Regelungen zur Fassaden- und Freiflächengestaltung, zur Barrierefreiheit, zu Umweltbelangen, Ausgleichsmaßnahmen und zum Schallschutz sowie zur Erschließung und zur Anlieferung.