

Bauleitplanung  
Stadt Heidelberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Ziegelhausen – Einzelhandelsmarkt auf  
dem Gelände der ehemaligen Schokola-  
denfabrik Haaf“

Begründung  
nach § 9 (8) BauGB

Stand: Entwurf

(Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung vom: 10.06.2005

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>6</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	6
1.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	7
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	7
1.4	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	7
<b>2</b>	<b>Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen</b>	<b>8</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Baden Württemberg	8
2.2	Regionalplan	9
2.3	Flächennutzungsplan	9
<b>3</b>	<b>Einordnung in bestehende informelle Planungen</b>	<b>10</b>
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 (STEP)	10
3.2	Modell räumlicher Ordnung MRO	10
3.3	Stadtteilrahmenplan	11
<b>4</b>	<b>Bestehende Fachplanungen und Gutachten</b>	<b>12</b>
4.1	Siedlungsstrukturkonzept	12
4.2	Freiflächenstrukturkonzept	12
4.3	Umweltplan	12
4.4	Gewässerentwicklungsplan	13
4.5	Schallimmissionsplan	13
4.6	Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	13
4.7	Zentrenkonzept Heidelberg (Einzelhandelsstrukturuntersuchung)	14
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Planungskonzeption</b>	<b>15</b>
5.1	Verkehr	15
5.2	Nutzung und Struktur	15
5.3	Grün	16
5.4	Ver- und Entsorgung	17
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange</b>	<b>18</b>
6.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	18

6.2	<b>Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung</b>	<b>19</b>
6.3	<b>Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds</b>	<b>20</b>
6.4	<b>Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung</b>	<b>21</b>
6.5	<b>Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung</b>	<b>22</b>
6.6	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b>	<b>23</b>
6.7	<b>Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>25</b>
7.1	<b>Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>25</b>
7.2	<b>Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>26</b>
7.3	<b>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens</b>	<b>27</b>
	7.3.1 Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft	27
	7.3.2 Lärmbelastung	30
	7.3.3 Luftschadstoffe	31
	7.3.4 Kultur- und Sachgüter	32
7.4	<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>	<b>32</b>
7.5	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen</b>	<b>34</b>
	7.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	34
	7.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in das Überschwemmungsgebiet	35
	7.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen	35
	7.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoffimmissionen	36
7.6	<b>Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung</b>	<b>36</b>
	7.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	36
	7.6.2 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	39
	7.6.3 Immissionsbelastung Schall	39
	7.6.4 Luftschadstoffbelastung	40
7.7	<b>Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen</b>	<b>41</b>
7.8	<b>Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren</b>	<b>41</b>

7.9	<b>Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse</b>	<b>42</b>
7.10	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen</b>	<b>42</b>
7.11	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>44</b>
<b>8</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans</b>	<b>48</b>
8.1	<b>Textliche Festsetzungen (§ 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)</b>	<b>48</b>
8.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung der baulichen Nutzung	48
8.1.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	49
8.1.3	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr 12 BauG	50
8.1.4	Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr 15 BauG	50
8.1.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	50
8.1.6	Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen	51
8.1.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr 25 BauGB	52
8.1.8	Gestalterische Festsetzungen	52
8.2	<b>Kennzeichnungen</b>	<b>53</b>
8.3	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>53</b>
8.4	<b>Hinweise</b>	<b>53</b>
<b>9</b>	<b>Verfahren und Abwägung</b>	<b>54</b>
9.1	<b>Einleitungsbeschluss</b>	<b>54</b>
9.2	<b>Frühzeitige Bürgerbeteiligung</b>	<b>54</b>
9.3	<b>Frühzeitige Behördenbeteiligung</b>	<b>55</b>
9.4	<b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b>	<b>55</b>
9.5	<b>Offenlage</b>	<b>56</b>
<b>10</b>	<b>Durchführung und Kosten</b>	<b>57</b>
10.1	<b>Flächenbilanz</b>	<b>57</b>
10.2	<b>Grundbesitzverhältnisse</b>	<b>57</b>
10.3	<b>Umlegung</b>	<b>57</b>
10.4	<b>Durchführungsvertrag</b>	<b>58</b>
<b>11</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten</b>	<b>58</b>

**Anlagen:**

- |   |           |
|---|-----------|
| <b>Anlage 1: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</b>  | <b>59</b> |
| <b>Anlage 2: Externe Ausgleichsflächen</b>  | <b>60</b> |
| <b>Anlage 3: Schalltechnisches Immissionsgutachten zu dem Neubau einer ALDI-Filiale mit Parkflächen und Werbeanlagen in 69118 Heidelberg-Ziegelhausen, Untersuchungsbericht 04.1104 vom 31.01.2005; erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Wille, Mannheim</b>  |           |
| <b>Anlage 4: Bodenschutzgutachten „Neubau einer Aldi-Verkaufsstelle in der Kleingemünder Straße in D-69118 Heidelberg-Ziegelhausen - Orientierende geotechnische Standortuntersuchungen und umwelt-/abfalltechnische Bewertung vorhandener Auffüllungsmaterialien“ vom 27.02.2004; erstellt durch das Ingenieurbüro für Baugrund- und Umweltconsult Hofmann, Hohenahr</b> |           |
| <b>Anlage 5: Verkehrstechnische Stellungnahmen zum Neubau einer ALDI-Filiale in Heidelberg-Ziegelhausen, Planungsbüro PISKE, Ludwigshafen, vom Januar 2005</b>  |           |
| <b>Anlage 6: Biotoptypenkartierung, Büro für Ökologie und Umwelt Merz, vom Mai 2005</b>   |           |

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Zwischen Ziegelhausen und Kleingemünd bestand auf der nördlichen Neckarseite im Bereich der Mündung des Bärenbachs in den Neckar eine Fabrikanlage, die – nach verschiedenen Eigentümer- und Produktionswechseln - zuletzt als Schokoladenfabrik durch die Fa. Haaf betrieben wurde. Nach Stilllegung der Fabrikanlage war zu Beginn der 90er Jahre vorgesehen, das gesamte ehemalige Werksareal in eine gemischte Nutzung mit Schwerpunkt einer Wohnnutzung umzunutzen.

Auf Grundlage dieser Planungsüberlegungen wurde der nördliche Teil der ehemaligen Schokoladenfabrik Haaf ab 1993/94 umgestaltet bzw. neu bebaut. Die Planungsüberlegungen für den südlich des Bärenbachs gelegenen Teilbereich wurden demgegenüber aufgrund der Erfahrungen, die bei der Vermarktung des nördlichen Teilbereiches gewonnen wurden, nicht umgesetzt. Vielmehr wurde ein Verkauf der Fläche angestrebt. Der ursprünglich dort vorhandene umfangreiche Gebäudebestand wurde abgebrochen, so dass eine Brachfläche entstand.

Parallel zu dieser Entwicklung wurde von verschiedenen Einzelhandelsbetreibern die Ansiedlung eines neuen Verbrauchermarktes in Ziegelhausen beabsichtigt. Aufgrund der bestehenden baulichen und naturräumlichen Strukturen ist es jedoch nicht gelungen, im unmittelbaren Siedlungsbereich von Ziegelhausen einen geeigneten Standort für einen modernen und wirtschaftlich tragfähigen Markt zu finden.

Nachdem sich gezeigt hat, dass geeignete alternative Flächen in Ziegelhausen nicht zur Verfügung stehen, hat die Fa. ALDI Ketsch GmbH & Co KG den südlichen Teilbereich der ehemaligen Schokoladenfabrik Haaf erworben, um dort einen Einkaufsmarkt in Form eines Discountermarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.020 m<sup>2</sup> (Verkaufsraum ca. 950 m<sup>2</sup>) und zugehörigen Stellplätzen zu errichten.

Nachdem die beabsichtigte Nutzung ohne Aufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtlich unzulässig ist, hat die Fa. ALDI Ketsch GmbH & Co KG die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB beantragt.

Aus Sicht der Stadt Heidelberg ist eine Verbesserung der Nahversorgung in Ziegelhausen erforderlich. Nachdem kein geeigneter anderer Einzelhandelsstandort in städtebaulich integrierter Lage zur Verfügung steht, kann der von der Fa. ALDI angestrebte Standort grundsätzlich akzeptiert werden, zumal der geplante Markt ausschließlich der Nahversorgung der Stadtteile Ziegelhausen und Schlierbach dient.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist jedoch sicherzustellen, dass der geplante Markt der besonderen städtebaulichen Situation am südöstlichen Stadteingang ebenso gerecht wird wie der naturräumlichen Situation am Neckar. Nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz müssen ausgeschlossen werden.

Für die Stadt Heidelberg ist es weiterhin städtebaulich erforderlich, über die in der Verfügungsgewalt der Fa. ALDI Ketsch GmbH & Co KG stehenden Flächen hinaus auch den Zwischenbereich bis zu der im nördlichen Teilbereich der ehemaligen Schokoladenfabrik entstandenen Wohnanlage gemäß § 12 (4) BauGB in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen, da durch eine Bebauung der südlichen Teilfläche die planungsrechtliche Beurteilung des zwischenliegenden Villengrundstückes verändert wird.

## 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 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegelhausen – Einzelhandelsmarkt auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik Haaf“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung
- Die Wiedernutzung einer Gewerbebrache im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Die Minimierung der Eingriffe in die Natur, den Klimahaushalt und die Landschaft
- Die Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches
- Die Sicherstellung einer angemessenen Stadteingangsgestaltung
- Die Gewährleistung eines ausreichenden Hochwasserschutzes entlang des Neckars.

## 1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ziegelhausen – Einzelhandelsmarkt auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik Haaf“ ist bislang noch nicht durch einen Bebauungsplan überplant und dementsprechend planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB (Kleingemünder Straße 74) bzw. § 35 BauGB zu beurteilen.

## 1.4 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Ziegelhausen am südöstlichen Stadtrand auf der nördlichen Neckarseite. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen wird begrenzt

- im Nordwesten  
durch die südöstliche Grenze des Flurstücks-Nr. 50283
- im Nordosten bzw. Osten  
im Bereich des Flurstücks 50283/2 durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 50075/13 Kleingemünder Straße, ansonsten durch die nordöstliche Begrenzung des Flurstücks 50075/13 Kleingemünder Straße
- im Süden bzw. Südosten  
durch eine Linie 10 m südlich der nördlichen Grenze des Flurstücks 50283/10
- im Südwesten  
durch den Neckar

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

- Flurstücke ganz: 50283/2, 50283/9
- Flurstücke teilweise: 50283/10
- Straßen- und Wegeparzellen teilweise: 50075/22 (Kleingemünder Straße)

Die Größe des Plangebiets beträgt rd. 1,3 ha.

Der vom Vorhabenträger gemäß § 12 BauGB mit der Stadt Heidelberg abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Flurstücke 50283/2, 50283/9 sowie 50283/10, jeweils teilweise, und weist eine Fläche von rd. 0,7 ha auf.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan im Maßstab 1:500, in der Fassung vom 10.06.2005.

Nachrichtlich dargestellt ist die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

## 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. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden durch das Landesentwicklungsprogramm 2002 (LEP) und den Regionalplan (vgl. Kap. 2.2) definiert.

Am LEP sind alle räumlichen Planungen, insbesondere die kommunale Bauleitplanung, auszurichten. Hierbei können die Ziele des LEP durch die planerische Abwägung nicht überwunden werden. Dagegen enthalten die Grundsätze allgemeine Aussagen, die in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen sind.

Gemäß LEP ist Heidelberg Bestandteil des grenzüberschreitenden **Verdichtungsraums** Rhein-Neckar. Für Verdichtungsräume enthält der LEP die folgenden, für das Plangebiet abwägungsrelevanten, Grundsätze:

- die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln, und
- ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten ist bereitzuhalten.

Des Weiteren sind gemäß LEP hinsichtlich Einzelhandel 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 sol-



len vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

## 2.2 Regionalplan

Der Regionalplan Unterer Neckar aus dem Jahr 1992 stellt das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ dar. Ein der Nahversorgung dienender Einzelhandelsbetrieb entspricht als Wohnfolgenutzung grundsätzlich hinsichtlich der Art der Flächennutzung den Darstellung des Regionalplans.

Über die planerische Darstellung hinaus sind die textlichen Aussagen zu Einzelhandelsbetrieben maßgebend. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind demnach nur dann zulässig, wenn die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nicht nennenswert beeinträchtigt werden. Dies schließt ein, dass

- „ - außerhalb der Siedlungskerne liegende, städtebaulich nicht integrierte großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zuzulassen (...) sind,
- aus zwingenden Gründen nicht integrierbar, großflächige Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise nur dann zuzulassen sind, wenn sich Störungen der Leistungsfähigkeit zentralörtlichen Einrichtungen in eng begrenztem Rahmen halten,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe so zu bemessen sind, dass ihr Einzugsgebiet nicht wesentlich über sowohl den landesplanerisch vorgegebenen als auch den städtebaulich begründeten Versorgungsbereich hinausgeht“ .

Der vorliegende Einzelhandelsstandort entspricht nicht dem von der Regionalplanung angestrebten Ideal einer städtebaulich integrierten Lage. Allerdings liegen die formulierten Ausnahmetatbestände vor, da angesichts der bestehenden Versorgungsdefizite in Ziegelhausen und Schlierbach städtebaulich relevante Störungen zentralörtlicher Einrichtungen nicht zu erwarten sind und der Einzugsbereich angesichts des bestehenden Filialnetzes der Fa. ALDI nicht über den städtebaulich begründeten Einzugsbereich hinausgeht.

Die vorliegende Planung ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim vom 25.02.83 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

Nachdem aus Sicht des Regierungspräsidiums angesichts der Großflächigkeit des geplanten Einzelhandelsmarkts eine Sondergebietsdarstellung im FNP erforderlich ist, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher erfolgt im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. In der laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ist im Entwurf zur Offenlage bereits die beabsichtigte Einzelhandelsnutzung dargestellt.

Unter der Maßgabe, dass anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird, soll der Bebauungsplan

gemäß § 10 Abs. 2 BauGB bei der höheren Verwaltungsbehörde vorgelegt und nach einer Genehmigung vorzeitig gemäß § 8 (3) BauGB bekannt gegeben werden.

### **3 Einordnung in bestehende informelle Planungen**

#### **3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 (STEP)**

Der STEP aus dem Jahr 1997 zeigt die für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren maßgebenden Leitziele auf. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen relevant:

##### *Zielbereich städtebauliches Leitbild:*

Bauland ist sparsam zu verwenden. Es ist eine maßvolle Innenentwicklung durch Nachverdichtung gemäß eines nach sozialverträglichen, stadtbildpflegerischen und stadtklimatologischen Gesichtspunkten zu erarbeitenden städtebaulichen Dichtepans anzustreben.

Die für die Stadt wesentlichen groß- und kleinräumigen Freiflächen sind zu erhalten und zu entwickeln.

Eine konsequente Mischung der Funktionen auf engem Raum – also Wohnen – Arbeiten – Freizeit etc. – ist anzustreben, damit Urbanität entsteht. U.a. sind dichtere Bauformen und komplexere Nutzungsstrukturen Leitgedanken dabei.

##### *Zielbereich Arbeiten*

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.

##### *Zielbereich Mobilität*

Mit der Entscheidung über den Grad der Mischung unterschiedlicher Nutzungen und Funktionen wird das künftige Verkehrsaufkommen erheblich mitbestimmt. Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege sind deshalb durchmischte, kompakte Strukturen anzustreben, die die Möglichkeit zu einem hohen Anteil an Fuß- und Radwegen bieten.

Die Planung entspricht in verschiedenen Punkten nicht den Idealvorstellungen des STEP. Eine alternative Fläche, die den Zielsetzungen des STEP mehr entspricht, steht für das geplante Vorhaben in Ziegelhausen jedoch nicht zur Verfügung.

#### **3.2 Modell räumlicher Ordnung MRO**

Das Modell räumlicher Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den STEP 2010 und 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.

Das vorliegende Plangebiet wird im MRO als Stadtumbaupotential „Wohnen“ sowie grafisch im Erläuterungsplan „Wohnen“ als „Stadtumbaubereich Wohnen und Arbeiten in gleichen Teilen“ dargestellt. Die in Hinblick auf potenzielle Einzelhandelsstandorte in anderen Stadtbereichen gewählte Darstellung als „Stadtumbaubereich Wohnen und Sondernutzung in gleichen Teilen“ liegt nicht vor. Der nördliche Teilbereich der ehemaligen Schokoladenfabrik Haaf ist als bestehende Wohnbaufläche enthalten.

Das Modell räumliche Ordnung nimmt damit noch die ursprüngliche Entwicklungsplanung für das Gesamtgelände der ehemaligen Schokoladenfabrik Haaf auf.

Die Inhalte des Bebauungsplans decken sich somit nicht mit den Vorgaben des Modells räumlicher Ordnung. Allerdings ist zu beachten, dass die ursprünglich angedachte Wohnnutzung im Planungsgebiet unabhängig von der jetzt angestrebten Einzelhandelsnutzung nicht umsetzbar war, da angesichts der Erfahrungen, die bei der Vermarktung der nördlichen Teilflächen der ehemaligen Schokoladenfabrik gemacht wurden, eine ausreichende und wirtschaftlich tragfähige Nachfrage nach einer Wohnnutzung an diesem Standort nicht besteht.

Hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung wird im Erläuterungstext formuliert, dass ein Verdrängungswettbewerb zu verhindern ist. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innerstädtischen Sortimenten am Stadtrand sind abzulehnen, soweit sie die Attraktivität des innerstädtischen Handels beeinträchtigen. Die Standorte des Einzelhandels der Nahversorgung sind zu sichern.

Die Planung passt sich in diesem Punkt an die Zielaussagen des Modells räumlicher Ordnung an. Der geplante Markt dient nur der Nahversorgung von Ziegelhausen und Schlierbach; angesichts der unzureichenden bestehenden Versorgungsstrukturen sind negative Auswirkungen auf bestehenden Standorte des Einzelhandels nicht zu erwarten.

### **3.3 Stadtteilrahmenplan**

Für den Stadtteil Ziegelhausen besteht ein Stadtteilrahmenplan aus dem Jahr 1995 (Bestandsaufnahme, Prognose, Bewertung) bzw. 2001 (Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge).

Das räumliche Entwicklungskonzept sieht für Ziegelhausen eine Stärkung der funktionalen Eigenständigkeit vor, die durch eine bedarfsgerechte soziale, versorgende und schulische Infrastruktur zu sichern ist. Wechselbeziehungen zwischen Schlierbach und Ziegelhausen sind bei künftigen Infrastrukturplanungen zu beachten, konkurrierende Doppelinfrastrukturen sollen vermieden werden.

Hinsichtlich der Entwicklung des Haaf'schen Geländes trifft der Stadtteilrahmenplan keine konkreten Aussagen. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass die ursprünglich vorgesehene Erweiterung der Wohnbaufläche in einem zweiten Bauabschnitt nicht mehr weiter verfolgt wird und dass alternative Nutzungskonzepte auszuarbeiten sind.

Bezüglich der Einzelhandelsentwicklung wird darauf hingewiesen, dass seitens der Wirtschaftsförderung ein Ausbau der Stadtteilversorgung und eine Stärkung des Einzelhandels empfohlen wird. Weitergehende Aussagen finden sich im Stadtteilrahmenplan nicht.

Umweltbezogene Zielaussagen bestehen zum Planungsgebiet in Hinblick auf die Option einer Entdohlung des Bärenbachs im Unterlauf sowie in Bezug auf einen schrittweisen Ausbau des Rad- und Fußweges entlang des Neckars. Bei baulichen Entwicklungen ist darauf zu achten, dass der Kaltluftstrom des Bärenbachtals ungehindert in den Neckar abfließen kann.

Die Planung der Ansiedlung einer zusätzlichen Nahversorgungsmöglichkeit entspricht somit der Zielsetzung einer Stärkung der funktionalen Selbstständigkeit Ziegelhausens. Zur standörtlichen Festlegung der Nahversorgung enthält der Stadtteilrahmenplan keine widersprechenden Aussagen, auch wenn sich aus dem Gesamtkontext eine zentralere Lage für einen zusätzlichen Einzelhandel ableiten lässt. Die umweltbe-

zogenen Zielsetzungen stehen der Planung ebenfalls nicht entgegen. Die Option auf eine Umsetzung dieser Zielsetzungen bleibt offen.

## 4 Bestehende Fachplanungen und Gutachten

### 4.1 Siedlungsstrukturkonzept

Das Siedlungsstrukturkonzept der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2000 soll die städtebaulich und landschaftlich sensiblen Räume vor weiteren Umstrukturierungen bewahren und zugleich Impulse in den „Problemgebieten“ der städtebaulichen Entwicklung initiieren.

Im städtebaulichen Leitplan ist das Plangebiet als Schwerpunkttraum Stadtumbau „Wohnen (einschließlich Nahversorgung)/Gewerbe“ dargestellt. Eine Funktion zur Quartiersversorgung bzw. zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels wird der Fläche nicht zugewiesen. Damit orientiert sich das Siedlungsstrukturkonzept wie das Modell räumliche Ordnung noch an der ursprünglichen, aber nach heutiger Kenntnislage nicht umsetzungsfähigen Entwicklungskonzeption für das Gelände der ehem. Schokoladenfabrik.

Der Baudichteplan des Siedlungsstrukturkonzepts setzt sich aus den nachstehenden Teilplänen zusammen, die für das Planungsgebiet folgende Aussagen treffen:

1. Bauweise:	Überwiegend abweichende Bauweise
2. Traufhöhe:	Maximal 9 Meter, Geschosshöhe ca. 3 m
3. Grundflächenzahl:	0,31 – 0,4

Die Festsetzungen des Bebauungsplans halten die Vorgaben des Baudichteplans des Siedlungsstrukturkonzepts ein bzw. unterschreiten diese sogar noch.

### 4.2 Freiflächenstrukturkonzept

Das Freiflächenstrukturkonzept der Stadt Heidelberg (2000) definiert die Kleingemünder Straße als stadtstrukturell bedeutsame Straße, für die die Anlage einer durchgängigen Baumreihe vorgesehen ist. Das Plangebiet selbst ist als geplante Siedlungsfläche gekennzeichnet.

Im Maßnahmenkonzept ist für den Leinpfad entlang des Neckars die Einbindung in ein Wegekonzept vorgesehen. Im Text wird auf die besondere Bedeutung der uferbegleitenden, straßenunabhängigen Wege hingewiesen, die jedoch hinsichtlich des Wegekomforts für Fußgänger insbesondere in Bereichen mit stark beengter Wegesituation der Verbesserung bedarf.

### 4.3 Umweltplan

Der Umweltplan der Stadt Heidelberg (1999) fasst die abiotischen Umweltmedien Boden, Wasser, Klima und Luft zusammen und trägt damit dem Vorsorgegedanken im Umweltschutz planerisch Rechnung. Ausgehend von der Situationsanalyse der Umweltmedien werden die Probleme und Bindungen analysiert und potentielle Maßnahmen abgeleitet.

Der Umweltplan trifft auf Grund seines Maßstabes von 1:50.000 keine genauen Aussagen zum Planungsgebiet. Es lassen sich allerdings allgemeine Aussagen über das naturräumliche Umfeld, in das das Planungsgebiet eingebunden ist, ableiten:

- **Boden:** Buntsandstein-Böden
- **Wasser:** Kluftgrundwasserleiter – Grundwasserspeicher örtlicher Bedeutung
- **Klima / Luft:** Kaltluftabfluss- und Sammelbereich; gerichteter Kaltluftstrom aus dem Bärenbachtal; Verrohrung Bärenbach

Konkrete Maßnahmenswerpunkte werden für den Bereich des Planungsgebiets nicht definiert.

#### 4.4 Gewässerentwicklungsplan

Der Gewässerentwicklungsplan der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2002 stellt die Zielsetzungen zur künftigen Entwicklung der Fließgewässer in Heidelberg dar. Für das Planungsgebiet sind die Aussagen zum Bärenbach relevant, da dieser im Bereich der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs verrohrt verläuft.

Als Zielaussagen werden eine Entfernung der Verrohrungen, eine naturnahe Gestaltung des Bachbetts sowie die Ausweisung von Saumstreifen benannt.

Die Zielaussagen des Gewässerentwicklungsplans finden keinen unmittelbaren Niederschlag im Bebauungsplan. Einerseits ist die Flächenverfügbarkeit bislang nicht gegeben; andererseits bedarf die Offenlegung des Bärenbachs ohnehin einer wasserrechtlichen Planfeststellung, die nicht durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan ersetzt werden kann.

Der Bebauungsplan ist jedoch so konzipiert, dass die Option für eine Offenlegung des Bärenbachs bestehen bleibt.

#### 4.5 Schallimmissionsplan

Über die Kleingemünder Straße, L 534, wird neben der B 37 ein erheblicher Teil des überörtlichen Verkehrs Richtung Neckartal abgewickelt. Sie weist dementsprechend eine hohe Verkehrsbelastung auf. Verbunden mit dem hohem Verkehrsaufkommen ist eine erhebliche Lärmbelastung der angrenzenden Bereiche. Nach dem Schallimmissionsplan Heidelberg (Stadt Heidelberg, 1988) liegt die straßenverkehrsbedingte Lärmbelastung entlang der Kleingemünder Straße zwischen 65 bis 70 dB(A) tags und 60 bis 65 dB(A) nachts. Überlagert werden die Lärmimmissionen der L 534 durch die Lärmimmissionen der B 37 sowie der Bahnlinie am südlichen Neckarufer, wobei alleine die Bahnlinie auch nachts noch zu Immissionen zwischen 55 und 60 dB(A) führt.

Dieses Konfliktpotential muss im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in dem Kapitel 6. „Schalltechnische Beurteilung“ wiedergegeben.

#### 4.6 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Heidelberg 1994 mit seiner Fortschreibung aus dem Jahr 2001 definiert die Leitziele für einen umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr. Wesentliche Zielsetzung ist eine Sicherstellung der Mobilität bei möglichst weitgehender Verringerung ihrer negativen Begleiterscheinungen.

Ein Baustein zur Umsetzung dieser Zielsetzung ist eine „Stadt der kurzen Wege“. Insofern widerspricht eine Nahversorgung in einer städtebaulich nicht integrierten Lage der Umsetzung dieser Zielsetzung. In Ziegelhausen und Schlierbach bestehen jedoch bereits heute erhebliche Defizite in der Nahversorgung, die zu einem erhöhten Einkaufsverkehr Richtung Heidelberg bzw. Neckargemünd führen. Mit der Verbesserung

der Nahversorgung an einem nicht-integrierten Standort in Ziegelhausen kann zumindest die Länge der Einkaufsfahrten, die bereits bislang erfolgen, verringert werden.

#### **4.7 Zentrenkonzept Heidelberg (Einzelhandelsstrukturuntersuchung)**

Die Einzelhandelsstrukturuntersuchung aus dem Jahr 1997 zeigt anhand einer zukunftsorientierten Analyse des örtlichen Einzelhandels den Status sowie die Entwicklungschancen des Einzelhandels und die Möglichkeiten zur Stärkung von Heidelberg als oberzentralem Einzelhandelsstandort und seiner Einkaufsattraktivität auf. Zudem werden Empfehlungen zur Sicherung der Qualität der Versorgung in den einzelnen Stadtteilen abgegeben. Die bewertende Bestandserhebung mündet in ein räumliches Zentrenmodell ein.

Das Planungsgebiet ist keinem Zentrentyp zugeordnet, während die Ortsmitte von Ziegelhausen dem Zentrentyp C mit der Funktion der Nahversorgung zugeordnet ist.

Laut Einzelhandelsstrukturuntersuchung stellt sich im Stadtteil Ziegelhausen die Situation vor dem Hintergrund der ungünstigen städtebaulichen Gesamtsituation – langgestreckter Stadtteil mit entsprechend langen Zugangswegen zum Stadtteilzentrum, die überwiegend mit dem Pkw zurückgelegt werden – eher schwierig dar. Auf Grund der hohen Bevölkerungszahl ist rechnerisch ein umfangreiches nicht abgeschöpftes Nachfragepotenzial vorhanden, eine deutliche Erhöhung der Verbleibquote würde aber eine umfangreiche Ansiedlung an Einzelhandelsflächen erfordern. Diese wiederum kann auf Grund der räumlichen Gegebenheiten nicht unmittelbar im oder am Stadtteilzentrum angesiedelt werden. Der in der Einzelhandelsstrukturuntersuchung für den Stadtteil Ziegelhausen bis zum Jahr 2010 vorgesehene Ansiedlungsspielraum für 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmittel bezieht sich daher auf die Sicherung und nicht auf den Ausbau der Versorgungsqualität.

Im Ergebnis sieht die Einzelhandelsstrukturuntersuchung somit grundsätzlich einen Bedarf für eine weitere Einzelhandelsansiedlung in Ziegelhausen.

## 5 Städtebauliche Planungskonzeption

### 5.1 Verkehr

#### Individualverkehr

Die straßenmäßige Anbindung des Plangebiets an das Verkehrsnetz erfolgt über die Kleingemünder Straße, L 534. Ein Ausbau des vorhandenen Straßennetzes in Folge der Planung ist nicht vorgesehen, eine ausreichende Leistungsfähigkeit der L 534 ist entsprechend der „verkehrstechnischen Stellungnahme“ (Planungsbüro PISKE, 2005) gegeben.

Die Erschließung des geplanten Einzelhandelsmarktes erfolgt durch eine unmittelbare Zufahrt von der L 534 aus. Der Zufahrtsbereich wird im Süden angeordnet, um ausreichende Sichtverhältnisse für einbiegende Fahrzeuge sicherzustellen.

Für das Gebäude Kleingemünder Straße 74 wird die bestehende Zufahrtssituation grundsätzlich beibehalten.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet wird nur mittelbar durch die Rufbuslinie 903, die Ziegelhausen mit der Wohnbebauung im nördlichen Teil der ehemaligen Schokoladenfabrik verbindet, erschlossen. Die Linie wird – bei Bedarf – im Stundentakt bedient. Eine Verlängerung der Rufbuslinie bis zum Planungsgebiet bzw. weiter bis zum Wehrsteg ist zwar wünschenswert, ist jedoch im Bebauungsplan nicht regelbar.

Die S-Bahn-Station „Schlierbach Orthopädie“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m und ist damit noch fußläufig erreichbar.

#### Radverkehr

Entlang der L 534 verläuft bislang ein einseitiger kombinierter Geh- und Radweg.

Angesichts der bestehenden Fahrbahnbreite der Kleingemünder Straße von 8,50 m ist zur Verbesserung der Radwegebeziehung zwischen Ziegelhausen und Neckargemünd – unabhängig von der vorliegenden Planung – eine Änderung des Straßenquerschnitts dahingehend vorgesehen, dass beidseitig je 1,50 m breite Radfahr- bzw. Schutzstreifen angelegt werden und die Fahrbahn auf 5,50 m Breite reduziert wird.

Die Erschließung des geplanten Einzelhandelsmarktes für den Radverkehr ist damit grundsätzlich ausreichend gesichert.

### 5.2 Nutzung und Struktur

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans ist derzeit unbebaut. Die ursprünglich vorhandene Bebauung der ehemaligen Schokoladenfabrik ist abgebrochen.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Einkaufsmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.020 m<sup>2</sup> (Verkaufsraum ca. 950 m<sup>2</sup>) sowie mit den zugehörigen Stellplätzen.

Mit dem geplanten Einkaufsmarkt sollen die vorhandenen Versorgungsdefizite in Ziegelhausen abgebaut werden. Entsprechend dieser Zielsetzung wird die Funktion des

geplanten Marktes ausdrücklich auf die der Nahversorgung von Ziegelhausen und Schlierbach begrenzt.

Die ursprüngliche Planungsabsicht, das Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik in seinem ursprünglichen Charakter zu erhalten, wird für das Planungsgebiet nicht mehr weiter verfolgt. Vielmehr wird angestrebt, den zwischenzeitlich nach Abbruch der ursprünglich vorhandenen Gebäude entstandenen offenen Charakter mit Blickmöglichkeiten Richtung Neckar weitgehend zu erhalten. Das geplante Gebäude wird daher im nördlichen Bereich angrenzend an die Kleingemünder Straße angeordnet; die Stellplätze werden Richtung Süden vorgelagert. Der besonderen städtebaulichen Stadteingangssituation wird durch eine architektonisch ansprechende, aber zurückhaltende Gestaltung des geplanten Gebäudes Rechnung getragen (vgl. auch Kap. 6.3).

Die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen sonstigen Flächen nördlich bzw. nordwestlich des geplanten Einkaufsmarkts sollen in ihrer bisherigen Struktur erhalten werden. Prägend ist bislang die villenartige Bebauung in einer ausgedehnten Grünfläche. Genutzt wird das Gebäude derzeit sowohl zu Wohn- wie auch zu gewerblichen Zwecken.

Dies bedingt eine Festsetzung als Mischgebiet mit einer an dem bestehenden Gebäude orientierten überbaubaren Grundstücksfläche. Eine Ausweitung der Bebauung, die nach der Errichtung des geplanten Markts ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Änderung der Umgebungsnutzung gemäß § 34 BauGB zulässig werden könnte, wird nicht zugelassen.

### 5.3 Grün

Das Planungsgebiet befindet sich in einem landschaftlich prägnanten und sensiblen Bereich des Neckartals und weist stellenweise höherwertige Biotopstrukturen sowie eine gemäß § 24a NatSchG als besonders geschütztes Biotop ausgewiesene Trockenmauer auf.

Grundsätzlich wird angestrebt, die erhaltenswerten Lebensräume und Naturraumfunktionen der Fläche zu erhalten bzw. bestehende Belastungen des Landschaftsbildes und der Landschaftsfunktionen abzubauen bzw. neue Belastungen zu vermeiden.

Aufgrund der im Umfeld bestehenden Bebauung und der noch in Resten erhaltenen baulichen Prägung der Fläche ist eine Bebauung entlang der L 534 grundsätzlich vertretbar. Allerdings ist der vorhandene Grünstreifen entlang des Neckars in ausreichender Breite frei zu halten.

Das Grünordnungskonzept sieht daher vor, zwischen der geplanten Baufläche und den Grünflächen entlang des Neckars eine klare Zäsur auszubilden. Die vorhandenen Gehölzbestände sollen soweit als möglich erhalten werden; die bislang durch eine ruderalen Brombeer- und Solidago-Vegetation geprägten angrenzenden Flächen sollen in landschaftsgerechter Form als Wiesenfläche neu angelegt werden. Die Trockenmauer entlang des Leinpfads wird erhalten.

Im Bereich der Einzelhandelsfläche selbst soll durch Pflanzmaßnahmen, insbesondere im Bereich der Dachflächen und der Stellplätze, eine ausreichende landschaftliche Einbindung erreicht werden.

Für den Bereich des Grundstücks Kleingemünder Straße 74 ist – wie bereits in Kap. 5.2 ausgeführt – eine Erhaltung des bisherigen villenartigen Charakters vorgesehen.



Dies bedingt, dass eine nennenswerte Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht vorgesehen wird.

Im Interesse der Sicherung der Naherholungsfunktion des Neckartals ist vorgesehen, den vorhandenen Leinpfad zu erhalten und planungsrechtlich abzusichern. Daher wird für den Bereich des Leinpfades eine Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit verankert.

#### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Trink- und Löschwasser sowie Fernmeldeeinrichtungen wird über die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen sichergestellt. Die Wärmeversorgung erfolgt durch das nördlich angrenzend vorhandene Blockheizkraftwerk. Zur Stromversorgung ist die Neuanlage eines Stromkabels von der Transformatorstation Bärenbachtal aus erforderlich. Zugleich ist vorgesehen, das vorhandene 20 kV-Kabel, welches das Planungsgebiet tangiert, in den Gehweg der Kleingemünder Straße zu verlegen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Kanal in der Kleingemünder Straße.

Das Regenwasser des geplanten Einzelhandelsmarkts wird auf der begrünten Dachfläche zurückgehalten bzw. im Bereich der Stellplatzflächen versickert.

## **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 berührt durch die auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen und ausgehenden Emissionen sowie durch mögliche Bodenbelastungen mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen.

#### **Immissionen Verkehr:**

Zur Ermittlung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen und der durch die Planung zu erwartenden zusätzlichen Emissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Wille, Mannheim, erarbeitet. Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens, auf das im weiteren verwiesen wird, führen bereits die für das Prognosejahr 2015 zu erwartenden Verkehrsgeräusche von der L 534, der B 37 und der Bahnlinie (ohne Realisierung des Vorhabens) zu erheblichen Lärmimmissionen.

Die im Planungsgebiet relevanten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 65 dB(A) tags/ 55 dB(A) nachts für Gewerbegebiete bzw. 60 dB(A) tags/ 50 dB(A) nachts für Mischgebiete werden bereits ohne die Umsetzung der Planung nicht eingehalten. Im Nachtzeitraum betragen die Überschreitungen am Gebäude Kleingemünder Straße 74 (für den Einkaufsmarkt ist der Nachtzeitraum aufgrund fehlender Nutzung nicht relevant) bis zu 3 dB(A). Im Tagzeitraum betragen die Überschreitungen im Bereich des geplanten Einzelhandelsmarktes bis zu 6 dB(A).

Mit Umsetzung der Planung wird es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der L 534 kommen. Die Verkehrssteigerung beträgt in Bezug auf das Verkehrsaufkommen im Prognosejahr 2015 ca. 7 % (vgl. Kap. 6.5). Daraus resultiert eine Erhöhung des Emissionspegels der L 534 um 0,3 dB(A).

Angesichts der nur geringfügigen, für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbaren Schallpegelerhöhung und der ohnehin vorhandenen Überlagerung mit den Schallemissionen der sonstigen Verkehrswege im Neckartal wird die schalltechnisch ungünstige Situation im Planungsgebiet und seinem Umfeld durch die Planung nicht nennenswert verschärft.

Nachdem die Planung somit keine neuen Konflikte aufwirft, ist eine Konfliktlösung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

#### **Immissionen Gewerbe**

Durch den geplanten Einkaufsmarkt ergeben sich bislang nicht gegebene Geräuschimmissionen durch die Anlieferung, durch verschiedene betriebstechnische Anlagen sowie insbesondere durch das Verkehrsaufkommen im Bereich der Stellplatzanlage. Gemäß den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens werden die zur Beurteilung heranzuziehenden Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts durch die Planung deutlich unterschritten (hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der Immissionsorte wird auf Kap. 7.3.2 verwiesen).

In Hinblick auf die Gewerbelärmimmissionen ergibt sich somit kein städtebaulicher Handlungsbedarf.

### **Altlasten**

Nachdem es sich beim Planungsgebiet um eine Teilfläche eines früheren Gewerbebetriebes handelt, lag der begründete Verdacht auf mögliche schädliche Bodenveränderungen vor. Daher wurde durch das Ingenieurbüro für Baugrund- und Umweltconsult Hofmann eine orientierende umwelttechnische Untersuchung der Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgenommen (vgl. auch Umweltbericht, Kap. 7.3.1).

Als Ergebnis des Gutachtens ergibt sich, dass die Prüfwerte der BBodSchV bzw. der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt und Verkehr und des Sozialministeriums vom 01.03.1998 für Wohngebiete bzw. Siedlungsflächen jeweils deutlich unterschritten werden. In Hinblick auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes ergeben sich keine Nutzungseinschränkungen; schädliche Bodenveränderungen bzw. erhebliche umweltgefährdende Bodenbelastungen liegen nicht vor.

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen die vorgefundenen anthropogenen Auffüllungen angegriffen, sind diese nicht mehr nur bodenschutzrechtlich, sondern auch abfallrechtlich zu bewerten. Angesichts der gegebenen Belastungen sind die Auffüllungen gemäß der LAGA-Einstufung in die Kategorien Z 1.2 bis Z 2 einzustufen und entsprechend zu verwerten bzw. zu entsorgen.

## **6.2 Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Die Belange der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden durch den Bebauungsplan berührt, da Teile des Planungsgebiets innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebiets des Neckars liegen. Entsprechend den Bestimmungen des Landeswassergesetz Baden-Württemberg sind die Flächen, die bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen werden, als Überschwemmungsgebiet zu betrachten. Gemäß Angaben der Gewässerdirektion nördlicher Oberrhein ist für das 100-jährliche Hochwasserereignis mit einem Wasserstand von 114,16 mNN zu rechnen.

Die Ausweisung, Änderung oder Ergänzung von Baugebieten, die an eine bestehenden Bebauung angrenzen, ist innerhalb des Geltungsbereichs eines Überschwemmungsgebiets nur im Einvernehmen mit der Wasserbehörde zulässig, wenn

1. keine zumutbaren anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. kein Verlust an Retentionsraum erfolgt oder ein umfang- und funktionsgleicher Ausgleich geschaffen wird
3. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind und
4. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet werden.

Die Planung wurde aufgrund dieser Vorgaben im Vorfeld eingehend mit der Gewässerdirektion Nördlicher Oberrhein und der Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung abgestimmt. Nachdem die ursprüngliche Konzeption einer Aufständering der

Stellplatzanlage zu erheblichen gestalterischen Beeinträchtigungen geführt hätte, hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt, durch einen Flächenzukauf Richtung Süden die Stellplatzanlage so umzuplanen, dass der Eingriff in das Überschwemmungsgebiet erheblich reduziert wird. Im Gegenzug hat die Gewässerdirektion Nördlicher Oberrhein im Abstimmungsgespräch am 15.11.2004 auf eine Aufständigung der verbleibenden Stellplatzanlage verzichtet, wenn das entfallende Retentionsvolumen durch einen Flächenabtrag im Bereich der Flächen zwischen Stellplätzen und Neckar umfang- und funktionsgleich wieder hergestellt wird.

Unter Berücksichtigung der ergänzend zu beachtenden naturschutzrechtlichen Belange in Hinblick auf eine Erhaltung der vorhandenen Gehölzbestände wird die Ausbildung einer Mulde vorgesehen. Während durch die Planung Retentionsvolumen insbesondere für sehr seltene Hochwasserereignisse verloren geht, ist durch die Ausbildung als Mulde eine Flutung des Retentionsraumes bereits zu einem häufigeren Hochwasserereignis zu erwarten. Der funktionsgleiche Ausgleich ist dennoch sichergestellt, da Neckarhochwässer sehr schnell und steil auflaufen, so dass auch eine frühere Flutung des Retentionsraumes die Hochwasserspitze dämpft. Zudem wird dem entfallenden Retentionsvolumen von ca. 320 m<sup>2</sup> ein neu geschaffenes Retentionsvolumen von 480 m<sup>3</sup> (Faktor 1,5) gegenübergestellt.

Die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse sind im Bebauungsplan durch Festsetzungen sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan, der als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbindlich wird, umgesetzt.

Das Gebäude Kleingemünder Straße 74 liegt oberhalb der Wasserspiegellinie des hundertjährigen Hochwasserereignisses. Es besteht auch Schutz vor einem 200-jährlichen Ereignis. Insofern ist in Bezug auf das vorhandene Gebäude in Hinblick auf den Hochwasserschutz kein Handlungsbedarf gegeben. Eine nennenswerte Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche Richtung Neckar scheidet jedoch aus.

### **6.3 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds**

Mit dem Bebauungsplan wird der planungsrechtliche Rahmen für eine wirtschaftlich tragfähige Umnutzung einer im Zuge des Abbruchs der ehemaligen Schokoladenfabrik entstandenen Gewerbebrache angestrebt. Die bestehende landschaftliche Beeinträchtigung, die durch die großflächigen Auffüllungen entstanden sind, werden im Zuge der Planung beseitigt.

Die geplante Bebauung wird, nachdem die südlich angrenzenden Wohngebäude Kleingemünder Straße 84 und 86 aufgrund ihrer Lage deutlich tiefer als die L 534 nur wenig in Erscheinung treten, den künftigen Stadteingang aus Richtung Kleingemünd markieren. Dem entsprechend werden an die Gestaltung des geplanten Gebäudes besondere Anforderungen gestellt.

Vorgesehen ist die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes mit einem flach in Richtung Neckar ansteigenden, begrünten Pultdach. Die straßenseitige Gebäudekante orientiert sich an der Bauflucht, die sich aus dem nördlichen angrenzenden Gebäudebestand ergibt und rückt somit von der straßenseitigen Grundstücksgrenze ab. Die Details der Gebäudegestaltung ergeben sich aus dem mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan, der Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Für den Bereich des Grundstücks Kleingemünder Straße 74 werden angesichts der bereits bestehenden Bebauung Vorgaben gestalterischer Art nicht für erforderlich gehalten.

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

Die beabsichtigte Zulassung eines Einzelhandelsmarktes erfordert eine Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen und städtebaulichen Belangen:

- Einzugsgebiet

Aufgrund der Dichte des Filialnetzes der Fa. ALDI, die in Neckargemünd-Kleingemünd eine weitere Filiale betreibt, sowie aufgrund der räumlichen Lage wird der geplante Markt keine über Ziegelhausen und Schlierbach hinausgehenden Versorgungsaufgaben übernehmen. Er wird alleine der Nahversorgung der Bevölkerung Ziegelhausens und Schlierbachs dienen.

Die Kaufkraft innerhalb des Einzugsgebiets beträgt ca. 31,7 Mio €. Dies ergibt sich aus der Einwohnerzahl im Einzugsbereich des Plangebiets von ca. 13.800 (Ziegelhausen und Schlierbach, Stand 31.12.2003) sowie aus der durchschnittlichen Kaufkraft für Lebensmittel und Verbrauchsgüter (periodischer Bedarf) in den alten Bundesländern, die gemäß den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (2002) ca. 2.300 € p.a. pro Einwohner betragen.

- Auswirkungen auf Nachbargemeinden

Entsprechend den Aussagen zum Einzugsgebiet sind negative Auswirkungen der Planung auf Nachbargemeinden in Form eines Kaufkraftabflusses auszuschließen. Soweit sich in Neckargemünd Umsatzeinbußen durch eine verstärkte Kaufkraftbindung in Ziegelhausen ergeben, sind diese aus raumordnerischer und städtebaulich hinzunehmen, da eine Nahversorgung von Schlierbach und Ziegelhausen nicht der raumordnerischen Funktion Neckargemünds entspricht.

- Sicherung der Grund- und Nahversorgung in Ziegelhausen und Schlierbach

Zielsetzung der Planung ist es, in Ziegelhausen und Schlierbach wieder das Versorgungsangebot mit Gütern des täglichen bzw. periodischen Bedarfs zu verbessern. Mit der Ergänzung der bestehenden örtlichen Nahversorgung wird der allgemeinen Entwicklungstendenz einer weiteren räumlichen Konzentration im Einzelhandel auf wenige Schwerpunkte (wie z.B. Handschuhsheim-Nord, Rohrbach-Süd) entgegengewirkt. Der geplante Einkaufsmarkt dient daher der Sicherung der Grund- und Nahversorgung in Ziegelhausen und Schlierbach.

- Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Ziegelhausen und Schlierbach

Hinsichtlich der Sicherung und Entwicklung der integrierten Geschäftslagen zur Nahversorgung ist sich die Stadt Heidelberg bewusst, dass es sich beim Planungsgebiet um einen städtebaulich nicht integrierten Standort handelt. Im Bereich der zentralen Geschäftslagen in Ziegelhausen und Schlierbach steht jedoch keine ausreichend große Fläche zur Entwicklung eines wirtschaftlich tragfähigen, zukunftsorientierten Lebensmitteleinzelhandels zur Verfügung.

Aufgrund der räumlichen und verkehrlichen Probleme in der zentralen Geschäftslage Ziegelhausens hat sich der Lebensmitteleinzelhandel (mit Ausnahme eines kleineren Supermarktes und kleinerer Fachgeschäfte wie Bäcker, Metzger) bereits weitgehend aus diesem Bereich zurückgezogen.

Dem vorhandenen Einzelhandel gelingt es nur einen geringen Anteil des örtlich vorhandenen Kaufkraftpotenzials für die Nah- und Grundversorgung bzw. im Sortimentsbereich Nahrungs-/Genussmittel zu binden.

Für den geplanten Einzelhandelsmarkt kann bei branchen- und typenspezifischen Flächenproduktivitäten von Discountern von einer Raumleistung von 6.500 € Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Jahr ausgegangen werden. Bei der vorgesehenen Verkaufsraumfläche von 950 m<sup>2</sup> ergibt sich somit ein voraussichtlicher Umsatz von ca. 6,2 Mio. € p.a.

Von dem örtlich vorhandenen Kaufkraftpotenzial wird der geplante Markt somit nur ca. 20 % binden können. Dem entsprechend verbleibt für den bestehenden Einzelhandel ein ausreichendes Kaufkraftpotenzial; in Folge der Planung ergibt sich in Ziegelhausen und Schlierbach kein Zwang zu einem Verdrängungswettbewerb.

Neben der Umsatzanalyse kann auch aus der Analyse der Kundenstrukturen und der angebotenen Sortimente geschlossen werden, dass der örtlich vorhandene Einzelhandel durch die Planung nicht in städtebaulich relevanter Weise nachteilig betroffen werden wird. Der geplante Markt weist entgegen dem örtlich vorhandenen Einzelhandel eine Kfz-Orientierung auf. Zudem werden aufgrund des eingeschränkten Angebotes in jedem Fall Ergänzungskäufe erforderlich. Wenn es durch die Planung gelingt, bisherige Einkaufsfahrten in Bereiche mit einer Einzelhandelskonzentration zu verhindern, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Ergänzungskäufe künftig wieder in verstärktem Maß in Ziegelhausen erfolgen.

Für die vorhandenen kleinteiligen Anbieter des Lebensmittelhandwerks und insbesondere für den vorhandenen Lebensmitteleinzelhandel im Zentrum von Ziegelhausen ist daher in Folge der Planung weder von einer existenzgefährdenden Wirkung durch das Vorhaben noch überhaupt von städtebaulich relevanten negativen Auswirkungen auszugehen. Nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Ziegelhausen und Schlierbach sind daher nicht zu erwarten.

#### **6.5 Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung**

Die straßenmäßige Anbindung des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Kleingemünder Straße, L 534. Die L 534 weist perspektivisch (Prognosejahr 2015) ein Verkehrsaufkommen von ca. 14.900 Kfz/Tag auf.

Durch die Planung des Einzelhandelsmarktes kommt es - aufbauend auf der Parkplatzlärmstudie (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2003) – für den Einzelhandelsmarkt zu einem Verkehrsaufkommen von im Mittel 125 Kfz/h (63 zufahrende, 63 abfahrende Pkw).

Die Verkehrsmenge von 125 Bewegungen/h des Einzelhandelsmarktes ist im betreffenden Abschnitt der L 534 überwiegend als Neuverkehr anzunehmen. Der Anteil von bestehender Fahrten im Abschnitt Ziegelhausen – Kleingemünd, der künftig unterbrochen wird, sowie von Einkaufsfahrten Ziegelhausen – Kleingemünd, die künftig räumlich verkürzt werden, kann auf ca. 20 % geschätzt werden (vgl. Planungsbüro PISKE, Verkehrstechnische Stellungnahme, 2005). Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist ausschließlich für den Tagzeitraum relevant.

Die zusätzlichen Verkehrsmengen können im vorhandenen Straßenraum der L 534 abgewickelt werden. In diesem Zusammenhang wesentlich ist, dass durch die Einzelhandelsansiedlung auf dem Gelände der ehem. Schokoladenfabrik zwar kleinräumig ein zusätzliches Verkehrsaufkommen entsteht; großräumig allerdings nur mit Verkehrsverlagerungen zu rechnen ist, da bereits bislang bestehende Einkaufsfahrten nur hinsichtlich ihres räumlichen Zieles verändert bzw. verkürzt werden. Insbesondere im

Abschnitt zwischen Ziegelhausen und Neuenheim ist auf der L 534 daher mit einem Rückgang des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Anbindung der Stellplatzanlage des geplanten Einzelhandelsmarkts an die L 534 wurde in der Verkehrstechnischen Stellungnahme (Planungsbüro PISKE, 2005) untersucht und auf Grundlage des "Merkblatt zur Berechnung der Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlagen" (Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen, 1991) berechnet. Die Berechnung ergibt für alle Verkehrsströme eine ausreichende Verkehrsqualität auch in der Spitzenstunde. Im Grenzbereich einer ausreichenden Leistungsfähigkeit ist nur der linkseinbiegende Verkehr aus dem ALDI-Gelände in die L 534. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der klassifizierten Straße wird durch mögliche Rückstauerscheinungen im Bereich der Parkplatzfläche jedoch nicht beeinträchtigt. Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes empfiehlt es sich jedoch, die Verkehrsströme (Rechtseinbieger/Linkseinbieger in die L 534) aus der Parkplatzausfahrt durch eine entsprechende Markierung zu trennen und die Parkplatzausfahrt eben anzulegen.

Durch die Anlage eines Linksabbiege- oder eines Rechtsabbiegestreifens auf der L 534 würde sich keine signifikante Veränderung der Verkehrssituation ergeben. Bauliche Veränderungen an der L 534 sind daher nicht erforderlich.

## **6.6 Belange der Ver- und Entsorgung**

Belange der Ver- und Entsorgung werden im vorliegenden Fall hinsichtlich der Freihaltung hinsichtlich der Regenwasserbeseitigung abwägungsrelevant.

Um eine Belastungen der vorhandenen Kanalisation sowie eine Verschärfung der Hochwasserspitzen zu vermeiden, wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine Rückhaltung bzw. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgegeben. Dabei soll das Wasser der Verkehrsflächen im Bereich des geplanten Auffüllungskörpers versickert werden. Das Dachflächenwasser, welches ohnehin durch die vorgesehene Dachflächenbegrünung gepuffert wird, wird in die angrenzenden Grünflächen abgeleitet.

Für den Bereich des einbezogenen Grundstückes Kleingemünder Straße 74 werden keine Vorgaben getroffen. Für das bestehende Gebäude ist eine zwingende Änderung der bestehenden Niederschlagswasserableitung mit unangemessenen Aufwendungen verbunden.

Ein vorhandenes Stromkabel der Stadtwerke Heidelberg, welches im Bereich des Planungsgebiets von der Kleingemünder Straße Richtung Leinpfad geführt ist, wird für die Planung nicht relevant. Die Stadtwerke Heidelberg werden unabhängig von der Bauleitplanung das Erdkabel durchgängig in den Gehweg entlang der Kleingemünder Straße verlegen.

## **6.7 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten. Diese resultieren aus der baulichen Inanspruchnahme von Flächen, die bislang als unbebaute Gewerbebrachen vorhanden sind. Um die Belange von Natur und Landschaft vollständig zu ermitteln und in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB einstellen zu können, erfolgte im Be-

bauungsplanverfahren als erster Schritt eine Bestandsaufnahme und Bewertung der zu betrachtenden Schutzgüter im Plangebiet. Die Bewertung der relevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage des Heidelberger Bewertungsverfahrens. Nach diesem Verfahren bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Schutzpotentialen und Flächen die Grundlage für die Bewertung von Natur und Landschaft. Dabei wird davon ausgegangen, dass jedes Schutzpotential einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.

Als zweiter Schritt erfolgt die Gegenüberstellung von Bestand und Planung (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Anlage 1). Durch die Ermittlung der Flächenwerte der Schutzpotentiale vor und nach dem Eingriff werden die Beeinträchtigungen und deren Auswirkungen festgestellt. Unter Anrechnung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffsfolgen wird das Flächenwertdefizit zwischen Bestand und Planung ermittelt. Nach dem Heidelberger Bewertungsverfahren wird in der Summenbetrachtung der einzelnen Schutzpotentiale dem Arten- und Biotopschutz eine besondere Gewichtung zugeordnet. Demzufolge beträgt das Flächenwertdefizit insgesamt 1.704 Wertpunkte. Dieses Defizit kann nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Die fehlenden Wertpunkte sind daher auf externen Flächen nachzuweisen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB kann der Ausgleich auch durch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen erfolgen. Der Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwischen der Fa. ALDI als Vorhabenträger und der Stadt Heidelberg regelt, dass die Stadt Heidelberg die ermittelten 1.704 Wertpunkte aus ihrem Ökokonto zur Verfügung stellt. Abgebucht werden die Punkte aus den bereits hergestellten Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken Nr. 50432/1 in Ziegelhausen und 46702 in Kirchheim (vgl. Anlage 2). Die zum Ausgleich erforderliche Teilfläche beträgt 3.586 qm.

Beim Flurstück 50432/1 handelte es sich um eine verwilderte Wiesenfläche mit extremem Brombeerbestand und einem Hochwaldbestand auf Teilflächen. Der Brombeerbestand wurde gerodet; die nichtbewaldeten Flächen wurden in eine artenreiche Streuobstwiese umgewandelt.

Auf dem Flurstück 46702 befand sich ein überaltertes, intaktes Feldgehölz mit Brombeerbewuchs in den Randzonen. Hier wurde die Brombeere zurückgedrängt und eine abschnittsweise Verjüngung der Hecke durchgeführt.

Mit der Zurechnung der bereits durchgeführten externen Ausgleichsmaßnahmen kann der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erbracht werden.



## 7 Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

### 7.1 Beschreibung des Vorhabens

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Absicherung eines geplanten Einzelhandelsmarktes in Heidelberg-Ziegelhausen unter Berücksichtigung der Anforderungen, die sich aus der besonderen städtebaulichen Situation am südöstlichen sowie aus der naturräumlichen Situation am Neckar ergeben.

In den Bebauungsplan einbezogen ist das nördlich bzw. nordwestlich angrenzende Flurstück. Zielsetzung für die Einbeziehung dieses Flurstücks ist die Vermeidung negativer städtebaulicher sowie negativer Umweltauswirkungen; dem entsprechend ist im wesentlichen nur eine planungsrechtliche Absicherung des Bestandes vorgesehen.

Der Bebauungsplan sieht im wesentlichen folgende umweltrelevanten Festsetzungen vor:

#### Teilbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

- Überbaubare Grundstücksfläche für einen Einzelhandelsmarkt mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 1.600 m<sup>2</sup> und einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 1.020 m<sup>2</sup>. Das Gebäude ist eingeschossig mit flach geneigtem Pultdach.
- Stellplatzfläche mit Zufahrten zur Realisierung von insgesamt ca. 103 Stellplätzen und einer Anlieferungsrampe. Die Stellplatzfläche wird gegenüber dem Bestands-gelände um bis zu 3,40 m aufgeschüttet, die Flächengröße beträgt einschließlich der Fläche für die erforderlichen Gabionenwände ca. 3.340 m<sup>2</sup>.

Der Uferrandsteifen von 20 bis 30 m Breite wird von neuen baulichen Anlagen komplett freigehalten. Die vorhandenen hochwertigen Vorwaldbestände werden weitestmöglichst erhalten.

Eine Aufschüttung des Geländes wird innerhalb des festgestellten Überschwemmungsgebiets zugelassen, allerdings nur dann, wenn durch einen Flächenabtrag ein zusätzliches Retentionsvolumen von 480 m<sup>3</sup> innerhalb des Überschwemmungsgebiets geschaffen wird.

#### Teilbereich Grundstück Kleingemünder Straße 74

- Ausweisung als Mischgebiet mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 250 m<sup>2</sup>, die um weitere 250 m<sup>2</sup> für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten erhöht werden darf. Dies entspricht dem Versiegelungsgrad, der bereits bislang dem Grundstück aufgrund der Prägung durch die Umgebungsbebauung zugestanden werden muss. Insofern entstehen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche, die sich eng am vorhandenen Gebäude orientiert.
- maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

#### Sonstige zugeordnete Flächen

In den sonstigen zugeordneten Flächen entlang des Neckarufers wird eine Erhaltung der vorhandenen Gehölze sowie des Leinpfades festgesetzt. Die Verkehrsfläche der L 534 bleibt als solche festgesetzt.

## 7.2 Ziele des Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

### Naturschutz und Landespflge

Im Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, welches die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ausformt, wird als generelle Zielsetzung dargelegt, dass durch Naturschutz und Landschaftspflege die freie und die besiedelte Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu gestalten und zu entwickeln sind, dass

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter (Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier- und Pflanzenwelt) sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert werden.

Weiterhin ist in § 11 Naturschutzgesetz geregelt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig sind, wenn unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen innerhalb angemessener Frist ausgeglichen werden können und wenn wesentliche Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge nicht entgegen stehen. Eine Beeinträchtigung ist ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine oder keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Eine Umsetzung dieser Vorgaben erfolgt durch verschiedene Festsetzungen zur Begrünung und Versickerung von Niederschlagswasser. Soweit die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen werden können, wird ein Ausgleich an anderer Stelle vorgegeben.

Gemäß § 24a NatSchG unterliegen bestimmte Biotoptypen einem besonderen Schutz. Hierzu gehören auch Trockenmauern, wie sie entlang des Leinpfades bestehen. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der besonders geschützten Biotope führen können, sind verboten. Nach Rechtskraft des Bebauungsplan geht nach baden-württembergischen NatSchG der Schutzstatus als 24a-Biotop verloren. Der Erhalt des Biotops wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

### Wasserrecht

Gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Das natürliche Wasserückhaltevermögen ist zu erhalten.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers regelt § 45b WG, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in

ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes ist in § 77 WG geregelt, dass Gebiete im Außenbereich, die bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen werden, als Überschwemmungsgebiete gelten. Gemäß § 78 a WG ist eine Ausweisung, Änderung oder Ergänzung von Baugebieten innerhalb von Überschwemmungsgebieten nur zulässig, wenn

1. keine zumutbaren anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können
2. kein Verlust an Retentionsflächen erfolgt oder ein umfang- und funktionsgleicher Ausgleich geschaffen wird,
3. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind
4. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet werden.

Eine Umsetzung dieser Zielsetzungen erfolgt durch eine Versickerung des Niederschlagswassers sowie durch einen Ausgleich des entfallenden Retentionsvolumens.

### **Immissionsschutzrecht**

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die Umsetzung der Zielsetzungen des Immissionsschutzrechtes erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan durch eine von den nächstgelegenen Immissionsorten abgewandte Anordnung der maßgebenden Schallquellen des geplanten Einzelhandelsmarkts.

## **7.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

### **7.3.1 Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft**

## Schutzgut Boden

Die tiefere Basis des im Taleinschnitt des Neckars gelegenen Planungsgebiets sowie die nach Osten aufgehenden Geländebereiche werden durch Festgesteinsbildungen des Unteren Buntsandsteins eingenommen. Als Überdeckung folgen fluvatile Ablagerungen in Form von rolligen (kiesig-sandigen Substrate) und bindigen Auenlehmbildungen bzw. Hangschutt-/Abschwemmmassen. Entsprechend der Vornutzung sowie der vorgenommenen Auffüllungen folgen wechselnd ausgebildete Auffüllungen in einer Mächtigkeit von 1,10 m bis maximal 5,20 m.

Die anthropogenen Auffüllungen haben ihre Ursache weniger in der früheren Nutzung des Planungsgebiets als Gewerbefläche als vielmehr in nach dem Gebäudeabbruch erfolgten Auffüllungen von Erdaushub durch den früheren Eigentümer der Fläche, einem Bauunternehmen.

Die angetroffenen Auffüllungsmatrizes bestehen in der Regel aus einer kiesig-sandigen Grundmatrix mit wechselnden schluffigen Beimengungen. Als Nichterdstoffanteile wurden vertikal wie horizontal wechselnde Bauschuttanteile sowie vereinzelte Schlackeeinlagerungen, Holzreste etc. vorgefunden. Die Kubatur der bestehenden Auffüllungen kann entsprechend der Geländesituation mit ca. 12.500 m<sup>3</sup> abgeschätzt werden.

Bei der analytischen Untersuchung wurden nur mäßig erhöhte Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen sowie an Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt. Allerdings werden selbst die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung bzw. der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt und Verkehr und des Sozialministeriums vom 01.03.1998 für Wohngebiete bzw. Siedlungsflächen jeweils deutlich unterschritten. Schädliche Bodenveränderungen bzw. erhebliche umweltgefährdende Bodenbelastungen im Sinne des BBodSchG liegen nicht vor.

## Schutzgut Wasser

### *Oberflächengewässer*

Unmittelbar östlich angrenzend an das Planungsgebiet verläuft der Neckar. Aufgrund seiner Funktion als Bundeswasserstraße ist der Flusslauf stark ausgebaut; die Uferböschungen sind baulich befestigt. Die gewässerökologische Bedeutung der Uferbereiche ist durch diesen Ausbauzustand erheblich eingeschränkt.

Im Falle von Hochwasserereignissen ist das Planungsgebiet regelmäßig überflutet. Gemäß Angaben der Gewässerdirektion nördlicher Oberrhein ist mit folgenden Hochwasserhöhen zu rechnen:

Jährlichkeit	Durchflussmenge	Wasserspiegelhöhe
10 - jährlich		112,57 mNN
20 - jährlich		113,12 mNN
50 - jährlich	2.520 m <sup>3</sup> /s	113,73 mNN
100 - jährlich	2.805 m <sup>3</sup> /s	114,16 mNN

200 – jährlich	3.075 m <sup>3</sup> /s	114,58 mNN
----------------	-------------------------	------------

Die vorhandenen Geländehöhen des Leinpfades betragen ca. 111,60 mNN; die des unmittelbar angrenzenden Geländes ca. 112,90 mNN (Oberkante Stützmauer entlang des Leinpfades). Das hundertjährige Hochwasserereignis betrifft ca. die Hälfte des Planungsgebiets, das 200-jährliche Hochwasserereignis reicht bis annähernd an die Stützmauer der L 534 heran.

Im nördlichen Bereich des Planungsgebiets verläuft der Bärenbach. Der Bärenbach ist allerdings verrohrt; sichtbar ist nur die Flutmulde, die der Ableitung von Starkregenereignissen in den Neckar dient.

### ***Grundwasser***

Nähere Angaben über den Grundwasserflurabstand liegen gemäß den Angaben des Bodengutachtens (IBU, 2004) nicht vor. Aus den Ergebnissen der durchgeführten Bohrungen kann jedoch geschlossen werden, dass das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht. Vielmehr ergaben sich Grundwasserflurabstände von ca. 3,60 m bis 4,20 m. Allerdings ist aufgrund der wechselnd durchlässigen Auffüllungen im Übergangsbereich mit Schichtwasserführungen zu rechnen.

### **Schutzgut Klima**

Der Raum Heidelberg gehört dem südwestdeutschen Klimabezirk an (Untereinheit Nördliches Oberrheintiefland), welcher sich durch milde Winter und warme Sommer auszeichnet. Der Raum zählt zu den wärmsten, aber auch zu den trockensten Gebieten Deutschlands.

Klimatische Probleme ergeben sich in der Oberrheinebene durch die tief eingeschnittene Lage gegenüber den Randgebirgen. Dadurch kommt es in der Ebene nur zu einem relativ schwachen Luftaustausch über Höhenwindssysteme der freien Atmosphäre und zu einem erhöhten Auftreten von Schwüle- und Inversionswetterlagen. Insbesondere die schlecht durchlüfteten Innenstadtlagen sind als kleinklimatische Defizitbereiche zu betrachten.

Dem Neckartal wie auch dem Bärenbachtal kommt daher eine hohe Bedeutung als Kaltluftabflussbahn Richtung Rheinniederung zu. Die durch das Neckartal abfließende Kaltluft führt zu einer Minderung der klimatischen Belastungssituation im dicht bebauten Stadtkerngebiet.

### **Schutzgut Arten- und Biotoppotential**

Das Planungsgebiet stellt sich in seinem heutigen Zustand entsprechend den Ergebnissen der Biotoptypenkartierung (Büro für Ökologie und Umweltplanung, 2005) dreigeteilt dar:

- Beim östliche Plangebietsbereich angrenzend an die L 534 handelt es sich um eine großflächige Brache auf Auffüllungsböden. Natürliche Bodenstrukturen sind ebenso wenig vorhanden wie landespflegerisch bedeutsame

Vegetationsstrukturen. Es handelt sich im wesentlichen um weitgehend artenarme, kurzfristig ersetzbare Offenlandstrukturen.

- Die westlich anschließenden Flächen bis zum Leinpfad sind überwiegend geprägt durch eine dichte Gehölzvegetation mit dem Charakter eines Vorwalds, die überwiegend durch natürliche Sukzession entstanden ist. Neben wenigen großen Bäumen dominieren Sprösslinge vor allem von Ahorn, Erle, Esche und Birke, aber auch Robinien. Teilflächen, insbesondere im südlichen Bereich, weisen keinen nennenswerten Baumbestand auf, sondern sind durch ein dichtes Brombeergestrüpp und ausgedehnte Goldrutenbestände gekennzeichnet.
- Entlang des Neckars besteht eine weitgehend dichte Gehölzvegetation in Form eines Galeriewaldes mit großkronigen Laubbäumen (Ahorn, Esche, auch Birke).

Die Flächen des Grundstücks Kleingemünder Straße 74 sind geprägt durch einen Hausgarten mit altem Baumbestand. Auf der Ostseite besteht eine Obstwiese mit 9 alten Niederstamm-Obstbäumen. Auf der Westseite des Anwesens besteht Richtung Neckar ein gepflegten Ziergarten, der insbesondere durch drei große Nadelbäume (Eibe, Fichte, Kiefer) geprägt wird.

### Schutzgut Landschaftsbild und Erholungspotenzial

Das Planungsgebiet ist von beiden Neckarseiten aus gut einzusehen. Von der gegenüberliegenden Neckarseite aus präsentiert sich die Fläche stark durchgrünt. Von der L 534 aus dominiert jedoch die Brachfläche mit ihren Erdaushubablagerungen, die zu einer erheblichen Störung des Landschaftsbildes in diesem Bereich führt.

Hinsichtlich der Erholungseignung kommt dem Bereich unmittelbar am Neckar eine hohe Bedeutung zu. Der dort vorhandene Leinpfad stellt sich als Teil einer für die Naherholung wichtige Fußwegeverbindung entlang des Neckars dar. Der Unterhaltungszustand des Weges und der angrenzenden Stützmauer ist allerdings in Teilabschnitten ungenügend.

## 7.3.2 Lärmbelastung

### Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich im Neckartal. Durch die Verkehrswege B 37, L 534, Bahnlinie Heidelberg – Heilbronn und den Schiffsverkehr kommt es zu einer erheblichen Lärmbelastung des Plangebiets.

Im Schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik Wille vom 31.01.2005 wurde die vorhandene Verkehrslärmbelastung unter Einschluss der oben genannten Quellen untersucht. Die Berechnungen der Schallimmissionen erfolgt unter Zugrundelegung einer 1%-igen Verkehrssteigerung pro Jahr. Die Schallemissionen des Schienenverkehrs sind als unverändert gegenüber dem heutigen Zustand angenommen. Für die Situation im Prognosejahr 2014 ergeben sich ohne Realisierung der Planung folgende maximalen Immissionswerte für die nächstgelegenen Wohngebäude:

Verkehrslärm 2015 (ohne Pla-	Fassade (jeweils ungünstigstes Ge-	tags	Nachts	Orientierungswerte nach DIN 18005
---------------------------------	---------------------------------------	------	--------	--------------------------------------

nung)	schoss)			tags	nachts
Kleingemünder Straße 72/12-13	Südfassade	61,1 dB(A)	51,2 dB(A)	WA 55 dB(A)	WA 45 dB(A)
Kleingemünder Straße 74	Südfassade	57,9 dB(A)	49,3 dB(A)	MI 60 dB(A)	MI 50 dB(A)
Kleingemünder Straße 84	Nordfassade	67,4 dB(A)	56,6 dB(A)	Außenbereich 60 dB(A)	Außenbereich 50 dB(A)
Kleingemünder Straße 86	Nordfassade	63,2 dB(A)	53,0 dB(A)	Außenbereich 60 dB(A)	Außenbereich 50 dB(A)
Kleingemünder Straße 111	Südwestfassade	73,3 dB(A)	62,4 dB(A)	WA 55 dB(A)	WA 45 dB(A)
Kleingemünder Straße 113	Südwestfassade	73,3 dB(A)	62,4 dB(A)	WA 55 dB(A)	WA 45 dB(A)

Die Einstufung der Immissionsorte in die Gebietskategorien der BauNVO erfolgte auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten und der beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan. Die vorhandenen Wohngebäude nördlich bzw. östlich des Planungsgebiets werden hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit entsprechend eines Allgemeinen Wohngebiets bewertet. Die beiden Gebäude südlich des Planungsgebiets werden zwar ebenfalls als Wohngebäude genutzt, können jedoch aufgrund der Lage im Außenbereich nur eine Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Mischgebiets beanspruchen.

Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die vorhandene Verkehrslärmbelastung an allen untersuchten Immissionsorten die maßgebenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zum Teil erheblich überschreitet.

### Gewerbelärm

Nähere Angaben zu Gewerbelärm liegen nicht vor. Aufgrund der Umgebungsnutzung sind jedoch keine nennenswerten gewerblichen Lärmemittenten erkennbar. Einzige gewerbliche Nutzung im näheren Umfeld ist das Tonstudio im Gebäude Kleingemünder Straße 74, von der jedoch keine nennenswerten Schallemissionen ausgehen.

### 7.3.3 Luftschadstoffe

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Heidelberg ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Insofern ist eine gesonderte Betrachtung der Luftschadstoffsituation entbehrlich, zumal durch die Planung angesichts der Art der zulässigen Nutzungen keine erheblichen Luftschadstoffemissionen zu erwarten sind.

### 7.3.4 Kultur- und Sachgüter

Nennenswerte Kultur- und Sachgüter bestehen im Planungsgebiet nicht. Dem Gebäude Kleingemünder Straße 74 kommt keine denkmalpflegerische Bedeutung zu.

Die nördlich angrenzende Bebauung der ehemaligen Schokoladenfabrik ist durch die Umnutzung und teilweise Neubebauung grundlegend überformt worden.

### 7.4 Prognose der Umweltauswirkungen

Grundlage für den Umweltbericht ist ein Vergleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Realisierung und bei Nicht-Realisierung des Bebauungsplans:

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei <b>Nichtdurchführung der Planung</b>	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die vorhandenen erheblichen Lärmimmissionen bleiben bestehen bzw. steigen geringfügig mit dem wachsenden Verkehrsaufkommen an.
Tiere und Pflanzen	Die natürliche Sukzession im Planungsgebiet wird weiter voranschreiten; die offenen Bodenfläche werden verstärkt zuwachsen. Zugleich werden sich die Vorwaldbestände in Waldbestände umwandeln.  Ohne Unterhaltungsmaßnahmen ist die vorhandene Trockenmauer in ihrem Bestand gefährdet.
Boden	Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die vorhandenen Untergrundbelastungen, von denen jedoch keine erheblichen Umweltgefährdungen ausgehen, bleiben bestehen.
Wasser	Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die vorhandenen Untergrundbelastungen, von denen jedoch keine erheblichen Umweltgefährdungen ausgehen, bleiben bestehen.
Luft	Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die vorhandene Belastung mit Luftschadstoffen bleibt bestehen bzw. steigt mit dem wachsenden Verkehrsaufkommen an.
Klima	Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
Landschaft	Es ist mittelfristig damit zu rechnen, dass die bestehende gestalterische Beeinträchtigung durch die Brachfläche durch eine natürliche Vegetationsentwicklung überdeckt wird.
Wechselwirkungen	Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei <b>Durchführung der Planung</b>	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Im Bereich der Kleingemünder Straße ist nördlich des Planungsgebiets mit einer Lärmerhöhung durch das erhöhte Verkehrsaufkom-



	<p>men zu rechnen.</p> <p>Südlich des Planungsgebiets ergibt sich keine planungsbedingte Erhöhung des Verkehrslärms.</p> <p>Mit dem geplanten Einzelhandelsmarkt entsteht eine neue gewerbliche Schallquelle.</p>
Tiere und Pflanzen	<p>Es geht ein überwiegend durch natürliche Sukzession entstandener Lebensraum auf einer Fläche von insgesamt ca. 4.940 m<sup>2</sup> verloren.</p> <p>Über den reinen Flächenverlust hinaus wird die Zäsur zwischen Neckar und den angrenzenden Waldflächen, die ohnehin durch verschiedene Stützmauern und die L 534 besteht, verstärkt.</p>
Boden	<p>Es kommt zu einem Verlust an offener Bodenoberfläche von ca. 4.940 m<sup>2</sup>. Natürlichen Oberboden weisen davon allerdings nur ca. 1.550 m<sup>2</sup> auf; die weiteren von der Versiegelung betroffenen Flächen stellen sich als Bauschuttablagerungen dar (teils ohne, teils mit geringer Mutterbodenüberdeckung).</p>
Wasser	<p>Es kommt zu einem Verlust an bislang offener, versickerungsfähiger Bodenoberfläche von ca. 4.940 m<sup>2</sup>. Betroffen ist allerdings überwiegend eine Fläche, die von anthropogenen Auffüllungen unterlagert ist.</p> <p>Weiterhin wird bei extremen Hochwasserereignissen des Neckars der Ausuferungsraum eingeschränkt.</p>
Luft	<p>Durch die geplanten Nutzungen selbst sind keine nennenswerten zusätzlichen Luftschadstoffemissionen zu erwarten, zumal die Wärmeversorgung durch das nördlich angrenzend vorhandene Blockheizkraftwerk erfolgt.</p> <p>In Folge von Veränderungen von Verkehrsbeziehungen wird es lokal zu einer Erhöhung der verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastungen kommen. Dem stehen Entlastungen an anderer Stelle gegenüber.</p>
Klima	<p>Durch die Versiegelung kommt es zu einer erhöhten Erwärmung. Nachdem die Versiegelung jedoch überwiegend vegetations- bzw. vegetationsarme Offenlandflächen betrifft (3.730 m<sup>2</sup> von 4.940 m<sup>2</sup>), ist mit keinen nachteiligen klimatischen Auswirkungen zu rechnen.</p> <p>Beeinträchtigungen der Kaltluftströme entlang des Neckartals und aus dem Bärenbachtal entstehen nicht.</p>
Landschaft	<p>Es kommt zu einer Bebauung einer Freifläche, die nach dem Abbruch der früheren Schokoladenfabrik entstanden ist. Die Stadteingangssituation aus Richtung Kleingemünd wird damit verändert.</p> <p>Die bestehende landschaftliche Qualität entlang des Neckars bleibt erhalten.</p>
Wechselwirkungen	<p>Wechselwirkungen, die die Auswirkungen auf die einzelnen Landschaftspotenziale zusätzlich verstärken würden, sind nicht zu erwarten.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.</p>

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Belastungen durch Verkehrslärmimmissionen und Luftschadstoffe ebenso erhalten wie die vorhandenen Bo-

denbelastungen durch die frühere Nutzung bzw. die nachfolgend erfolgten Bauschuttablagerungen. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bleiben bestehen. In Hinblick auf die Arten- und Biotopqualität des Geländes wird der natürliche Sukzessionsprozess weiter anhalten. Die Fläche wird damit noch an Bedeutung gewinnen.

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer grundlegenden Umformung des Planungsgebiets. Durch die damit einhergehende Versiegelung von Flächen kommt es zu Eingriffen in das Boden-, Wasser-, Klima- sowie Arten- und Biotoppotenzial. Weiterhin wird die Zäsur zwischen Neckar und den angrenzenden Waldflächen, die ohnehin durch verschiedene Stützmauern und die L 534 besteht, verstärkt.

## **7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

### **7.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Zur Vermeidung bzw. zur Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen die Festsetzungen zu den zu erhaltenden Vegetationsbeständen entlang des Neckars und zwischen dem geplanten Gebäude und dem Leinpfad, zu den privaten Grünflächen, zur zulässigen Grundfläche sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Flurstücks 50283/2. Im Bereich des Flurstücks 50283/2 ist damit sichergestellt, dass bauliche Maßnahmen nur in eng begrenztem Umfang unter Wahrung des bisherigen Charakters des Grundstücks umgesetzt werden können.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan, der als Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbindlich wird, sind für den Bereich des geplanten Einzelhandelsmarkts grünordnerische Maßnahmen verankert, mit denen die Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert oder ausgeglichen werden:

- Zum Ausgleich der durch das geplante Einzelhandelsgebäude hervorgerufenen zusätzlichen Versiegelung wird die Dachfläche extensiv begrünt.
- Die Stellplatzanlage wird zur Minderung der Auswirkungen auf das Klima sowie zur Verbesserung des Landschaftsbilds mit standortgerechten und gebietsheimischen Laubbäumen überstellt (17 Bäume).
- Die erforderlichen Stützmauern werden als Gabionenwände hergestellt. Damit ergibt sich ein neuer Lebensraum insbesondere für trockenheitsliebende Reptilien. Die Gabionen werden aus Gründen des Landschafts- und Siedlungsbilds auf der Sichtseite ausschließlich mit ortsüblichem Sandsteingestück gepackt. Die Gabionenwände sollen aus Gründen einer optimalen Biotopgestaltung weitgehend von Bewuchs freigehalten werden. Zur Gliederung der Wand sollen jedoch partiell einzelne nicht stark wuchernde Rankpflanzen gepflanzt werden.
- Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den begrüntem Dachflächen zurückgehalten und in die Grünflächen abgeleitet und dort breitflächig versickert. Die Niederschlagswässer der Stellplätze wird im Bereich des Auffüllungskörpers versickert. Damit wird ein Eingriff in die Grundwasserneubildung vermieden.
- Die Vorwaldbestände zwischen dem geplanten Gebäude bzw. der Stellplatzanlage und dem Leinpfad am Neckar werden weitestgehend erhalten.
- Die bisherigen Brombeer- und Goldrutenbestände werden in Zusammenhang mit dem erforderlichen Ausgleich des Retentionsvolumens (vgl. Kap. 7.5.2) landschaftsgerecht als offene Wiesenflächen landschaftsgerecht neu bepflanzt. Die

Blickbeziehungen vom Planungsgebiet bzw. der Kleingemünder Straße Richtung Neckar und umgekehrt werden offen gehalten.

- Zwischen Retentionsmulde und der Trockenmauer wird eine freiwachsende einreihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern mit einer Wuchshöhe von max. 4 m als Puffer zum Leinpfad gepflanzt. Die Begrenzung der Wuchshöhe auf max. 4 m soll die Verschattung von Wiese und Gabionenwand verhindern
- Im Bereich der Abstandsflächen des geplanten Gebäudes bzw. der südlichen Stellplatzbegrenzung sind dichte Gehölzstreifen anzulegen.
- Die Außenbeleuchtung erfolgt zum Schutz von nachtaktiven, fliegenden Insekten ausschließlich durch Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm. Gegebenenfalls werden auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen.

### **7.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in das Überschwemmungsgebiet**

Zentrale Maßnahme zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen in das Überschwemmungsgebiet ist die Anordnung der baulichen Anlagen an der Ostseite des Grundstücks. Damit ist sichergestellt, dass das geplante Gebäude außerhalb des Überschwemmungsgebiets liegt. Die Stellplatzanlage überlagert jedoch auf einer Teilfläche das Überschwemmungsgebiet. Bezogen auf ein 100-jährliches Hochwasserereignis ergibt sich ein Verlust an Retentionsvolumen von ca. 320 m<sup>3</sup>.

Um dieses entfallende Volumen auszugleichen, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass auf den von weniger hochwertigen Vegetationsstrukturen bestandenen Teilfläche zwischen der geplanten Stellplatzanlage und dem Leinpfad ein Flächenabtrag zu erfolgen hat. Vorgesehen ist die Ausbildung einer ca. 0,80 m tiefen Mulde auf einer Fläche von ca. 700 m<sup>2</sup>.

Während durch die Planung Retentionsvolumen insbesondere für sehr seltene Hochwasserereignisse verloren geht, ist durch die Ausbildung als Mulde eine Flutung des Retentionsraumes bereits zu einem häufigeren Hochwasserereignis zu erwarten. Der wasserwirtschaftlich geforderte funktionsgleiche Ausgleich ist dennoch sichergestellt, da Neckarhochwässer sehr schnell und steil auflaufen, so dass auch eine frühere Flutung des Retentionsraums die Hochwasserspitze dämpft. Zudem wird dem entfallenden Retentionsvolumen von ca. 320 m<sup>3</sup> ein neu geschaffenes Retentionsvolumen von 480 m<sup>3</sup> (Faktor 1,5) gegenübergestellt.

Für die Flächen, die innerhalb des Überschwemmungsgebiets liegen, werden Erhöhungen des Geländes sowie die Herstellung oder wesentliche Umgestaltung von Bauten ausgeschlossen. Damit wird die Funktion dieses Bereiches als Überschwemmungsfläche dauerhaft gesichert und ein Eingriff vermieden.

### **7.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen**

#### **Gewerbelärm**

Durch das geplante Vorhaben entstehen Gewerbelärmemissionen im Bereich der Anlieferung sowie der maschinentechnischen Anlagen. Weiterhin ist der Pkw-Verkehr auf dem Betriebsgelände als Gewerbelärm zu betrachten.

Die schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurden im schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Wille vom 31.01.2005 geprüft. Als Ergebnis zeigt sich, dass an allen in der Nachbarschaft angrenzenden Immissionsorten die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschritten werden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen entstehen damit nicht.

Insofern besteht keine Erforderlichkeit, über die ohnehin bereits in der konkreten Gebäudeplanung vorgesehenen Maßnahmen hinaus (insbesondere Anordnung der Anlieferungsrampe mit Ausrichtung nach Süden) weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

### **Verkehrslärm**

Durch die Planung kommt es zu Veränderungen der Verkehrsströme mit der Folge einer höheren Verkehrsbelastung in der Kleingemünder Straße nördlich des Planungsgebiets. Angesichts der bestehenden Verkehrsbelastung in der Kleingemünder Straße und der Einwirkungen von der B 37 sowie der Bahnlinie ergibt sich durch die zusätzliche Verkehrsbelastung keine wesentliche Erhöhung der Schallimmissionen (vgl. Kap. 7.6.3).

Im Rahmen des Bebauungsplans werden daher keine Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Dies ist gerechtfertigt, da die Höhe der Verkehrslärmbelastung sich nicht ursächlich aus dem geplanten Vorhaben ergibt und durch dieses auch nur unwesentlich erhöht wird.

### **7.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoffimmissionen**

Durch die vorgesehene bauliche Nutzung der Grundstücke ist unmittelbar mit keinen nennenswerten Luftschadstoffemissionen zu rechnen. Die Wärmeversorgung erfolgt entsprechend der städtischen Satzung vom 20.10.1977 durch das nördlich des Planungsgebiets vorhandene Blockheizkraftwerk. Dementsprechend besteht im Bebauungsplan keine Erfordernis für diesbezügliche Festsetzungen.

Aufgrund der durch die Planung bewirkten Veränderungen der Verkehrsströme mit der Folge einer höheren Verkehrsbelastung in der Kleingemünder Straße nördlich des Planungsgebiets ergeben sich unter Umständen kleinräumig höhere Luftschadstoffbelastungen. Im Bebauungsplan besteht jedoch keine Möglichkeit, diesbezüglich Maßnahmen festzusetzen.

## **7.6 Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung**

### **7.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Maßgebend für die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ist insbesondere die Veränderung der Flächennutzungen zwischen Bestand und Planung.

Durch die Planung wird es im Planungsgebiet zu Veränderungen der tatsächlichen Flächennutzungen und somit der potenzialbezogenen Flächeneigenschaften kommen. Diese Veränderungen sind in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz dargestellt, die der Begründung als Anlage 1 beigefügt ist.

Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ergeben sich folgende Auswirkungen:

- **Stadtbild/Erlebnispotenzial**

Mit Realisierung der Inhalte des Bebauungsplans wird eine bislang brach liegende Fläche neu bebaut. Von der Neubebauung betroffen sind im wesentlichen bislang weitgehend vegetationsfreie offene Bodenflächen, die im Zuge der Ablagerung von Bauschutt entstanden sind (ca. 3.350 m<sup>2</sup>). Weiterhin sind Offenlandbrachen (ca. 400 m<sup>2</sup>) und in Randbereichen durch Sukzession entstandene Gehölzbestände (ca. 1.150 m<sup>2</sup>) berührt.

Das geplante Gebäude ist eingeschossig und weist ein flach geneigtes Pultdach auf. Es fügt sich in die Bauflucht, die sich von Norden her entlang der vorhandenen Bebauung entwickelt, ein. Das Erdgeschoss des geplanten Gebäudes liegt ca. 1 m tiefer als die Kleingemünder Straße.

Die Sichtbeziehung von der Kleingemünder Straße Richtung Neckar wird im Bereich des geplanten Gebäudes unterbrochen.

Durch die erforderliche Aufschüttung der Stellplatzanlage auf ein Höhenniveau, welches im südlichen Bereich des Planungsgebiets eine Anbindung an die Kleingemünder Straße erlaubt, wird das bestehende Gelände grundlegend überformt. Richtung Neckar und Richtung Süden entsteht eine Gabionenwand in einer Höhe von bis zu 3,60 m.

Im Rahmen des erforderlichen Ausgleichs des entfallenden Retentionsvolumens wird die Fläche zwischen der geplanten Stellplatzanlage und dem Leinpfad landschaftsgerichtet durch eine Mischung aus Gehölzflächen und Wiesenflächen neu gestaltet.

Der Leinpfad, die neckarseitige Uferböschung mit ihrem Bewuchs sowie die hangseitige Trockenmauer entlang des Leinpfades bleiben erhalten.

Im Bereich des Grundstücks Kleingemünder Straße 74 wird die Neuerrichtung von Garagen und Stellplätzen sowie eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Gebäudes erlaubt. Erhebliche Auswirkungen auf das Stadtbild bzw. das Erlebnispotenzial des Landschaftsraumes ergeben sich nicht.

- **Böden**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich eine Versiegelung von ca. 4.940 m<sup>2</sup>. Betroffen hiervon sind allerdings nur ca. 1.550 m<sup>2</sup> mit Oberboden; die restlichen 3.390 m<sup>2</sup> stellen sich als weitgehend vegetationsfreie Flächen mit Bauschutt- und Ablagerungen dar.

Mit der vorgesehenen Dachflächenbegrünung im Bereich des geplanten Einkaufsmarkts kann der Eingriff in das Bodenzustand weitgehend ausgeglichen werden. Der verbleibende Ausgleichsflächenbedarf ist auf externen Ausgleichsflächen umzusetzen.

- **Gewässerhaushalt**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans gehen ca. 4.940 m<sup>2</sup> versickerungsfähige Oberfläche verloren. Mindestens 3.390 m<sup>2</sup> dieser Fläche sind allerdings von gering schadstoffbelastetem Bauschutt und Fundamentresten der früheren Bebauung unterlagert.

Nachdem jedoch vorgesehen ist, die anfallenden Niederschlagswässer im Bereich des Planungsgebiets zurückzuhalten bzw. zu versickern, entstehen hinsichtlich der Grundwasserneubildung keine nachteiligen Auswirkungen. Vielmehr ergibt sich durch

die Beseitigung bzw. Überdeckung schadstoffbelasteten Bodens eine Entlastung des Grundwasserhaushaltes von einem Schadstoffeintrag.

Im Bereich der extensiv begrünten Dachflächen wird zudem ein neues Wasserrückhaltevermögen geschaffen.

Durch die Planung geht – bezogen auf einem 100-jährliches Hochwasserereignis – ein Rückhaltevolumen von ca. 320 m<sup>3</sup> verloren. Nachdem dieses Volumen innerhalb des Planungsgebiets durch einen entsprechenden Flächenabtrag wieder herzustellen ist, ist in der Summe mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserschutz zu rechnen.

Durch die Überplanung des Grundstücks Kleingemünder Straße 74 wird die mittel- bis langfristige Option auf eine Offenlegung des Bärenbachs nicht beeinträchtigt.

#### • **Klima**

Entsprechen den Aussagen, die bereits zum Bodenpotenzial getroffen wurden, betrifft die zusätzliche Versiegelung zu einem hohen Anteil bislang vegetationsfreie Flächen. Grünflächen, die eine nennenswerte kleinklimatische Ausgleichsleistung erbringen, sind nur auf einer Fläche von ca. 1.080 m<sup>2</sup> betroffen.

Im Zuge des Vorhabens ist eine Dachflächenbegrünung vorgesehen. Weiterhin ist eine Pflanzung von insgesamt ca. 30 Bäumen im Bereich der Stellplatzanlage sowie entlang der Kleingemünder Straße vorgesehen. Die geplanten Wiesenflächen erbringen ebenfalls eine kleinklimatische Ausgleichsleistung, so dass in der Summe von nur geringe Eingriffe in das Klimapotenzial verbleiben.

Die Kaltluftströmungen entlang des Neckars sowie aus dem Bärenbachtal werden durch die Planung nicht nachteilig betroffen.

#### • **Vegetation und Fauna**

Durch die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte gehen als Vegetationsflächen verloren:

- Offene Bodenflächen, weitgehend vegetationsfrei, aber mit beginnender Vegetationsentwicklung (ca. 2.480 m<sup>2</sup>)
- Offenlandbrachen mit ruderalen Gras-Kraut-Strukturen (ca. 1.250 m<sup>2</sup>)
- Baumhecke entlang der Stützmauer zur Kleingemünder Straße (ca. 150 m<sup>2</sup>)
- Ältere Baumbestände (ca. 640 m<sup>2</sup>)
- Durch Sukzession entstandene dichte Vorwaldflächen (ca. 280 m<sup>2</sup>)
- Brombeer- und Goldrutenbestände (ca. 1.190 m<sup>2</sup>)

Die bestehenden Vegetationsflächen sind als Lebensraum für Flora und Fauna insbesondere aufgrund ihrer Ungestörtheit, ihrer Mosaikwirkung und ihren zum Teil extremen Standortbedingungen (nährstoffarme, trockene Standorte auf Bauschuttablagerungen) bedeutsam. Zudem stellt das Planungsgebiet ein Bindeglied zwischen Neckar und den angrenzenden ausgedehnten Waldflächen des Odenwalds dar. Diese Verbindungsfunktion, die ohnehin schon durch verschiedene Stützmauern und die L 534 beeinträchtigt ist, wird in Folge des Vorhabens nochmals weiter eingeschränkt.

Im Bereich des Grundstücks Kleingemünder Straße 74 kann sich in geringem Umfang eine zusätzliche Versiegelung ergeben. Ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsteht durch die mögliche kleinflächige Zusatzversiegelung nicht.

Dem Verlust an Vegetationsflächen steht die Neuanlage einer Wiesenfläche auf 860 m<sup>2</sup> und von Gehölzpflanzungen auf 190 m<sup>2</sup> Fläche gegenüber. Weiterhin entsteht eine extensive Dachflächenbegrünung des geplanten Gebäudes (1.600 m<sup>2</sup>). Im Bereich der Stellplatzanlage und der Kleingemünder Straße ist weiterhin die Pflanzung von 26 Bäumen vorgesehen. Darüber hinaus entstehen ca. 110 m<sup>2</sup> Ziergrünflächen im Bereich der Stellplatzanlage.

In der Summe sind die Begrünungsmaßnahmen im Planungsgebiet jedoch nicht ausreichend, um das entfallende Grünvolumen und die bestehenden Lebensraumpotenziale auszugleichen. Ein weitergehender Ausgleich erfolgt daher auf zwei externen Ausgleichsflächen, die im Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwischen der Fa. ALDI als Vorhabenträger und der Stadt Heidelberg fixiert werden. Demgemäß stellt die Stadt Heidelberg aus ihrem Öko-Konto die bereits hergestellten Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken Nr. 50432/1 in Ziegelhausen und 46702 in Kirchheim zur Verfügung. Die zum Ausgleich erforderliche Teilfläche beträgt 3.586 qm.

Beim Flurstück 50432/1 handelte es sich um eine verwilderte Wiesenfläche mit extremem Brombeerbestand und einem Hochwaldbestand auf Teilflächen. Der Brombeerbestand wurde gerodet; die nichtbewaldeten Flächen wurden in eine artenreiche Streuobstwiese umgewandelt.

Auf dem Flurstück 46702 befand sich ein überaltertes, intaktes Feldgehölz mit Brombeerbewuchs in den Randzonen. Hier wurde die Brombeere zurückgedrängt und eine abschnittsweise Verjüngung der Hecke durchgeführt.

Mit der Zurechnung der bereits durchgeführten externen Ausgleichsmaßnahmen kann der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erbracht werden.

### **7.6.2 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

### **7.6.3 Immissionsbelastung Schall**

#### **Verkehrslärm**

Mögliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Planung ergeben sich durch das erhöhte Verkehrsaufkommen in der Kleingemünder Straße nördlich des Planungsgebiets.

Gemäß den Angaben des schalltechnischen Gutachtens (Ingenieurbüro Wille, 31.01.2005) beläuft sich die Pegelerhöhung auf Werte, die unter 0,3 dB(A) liegen. Die Schallpegelerhöhung tritt tags auf. In der sensibleren Nachtzeit ist mit keinen Lärmpegelerhöhungen zu rechnen. Die Schallpegelerhöhungen am Tag ist als nicht erheblich zu bewerten, da Schallpegeländerungen unter 1 dB(A) in der Regel vom menschliche Gehör nicht wahrgenommen werden können.

#### **Gewerbelärm**

In Folge der Planung ergeben sich Gewerbelärmbelastungen durch die maschinentechnischen Anlagen, die Anlieferung und den Pkw-Verkehr auf der Stellplatzanlage. An den nächstgelegenen schützenswerten Immissionsorten sind folgende maximalen

Gewerbelärmimmissionen zu erwarten (zur Einstufung der Schutzwürdigkeit vgl. Kap. 7.3.2):

Gewerbelärm 2015	Fassade (ungünstigstes Geschoss)	tags	Nachts	Orientierungswerte nach DIN 18005	
				tags	nachts
Kleingemünder Straße 72/12-13	Südfassade	39,9 dB(A)	29,6 dB(A)	WA 55 dB(A)	WA 40 dB(A)
Kleingemünder Straße 74	Südfassade	49,2 dB(A)	41,2 dB(A)	MI 60 dB(A)	MI 45 dB(A)
Kleingemünder Straße 84	Nordfassade	57,4 dB(A)	22,5 dB(A)	Außenbereich 60 dB(A)	Außenbereich 45 dB(A)
Kleingemünder Straße 86	Nordfassade	52,7 dB(A)	23,2 dB(A)	Außenbereich 60 dB(A)	Außenbereich 45 dB(A)
Kleingemünder Straße 111	Südwestfassade	39,8 dB(A)	28,9 dB(A)	WA 55 dB(A)	WA 40dB(A)
Kleingemünder Straße 113	Südwestfassade	40,8 dB(A)	30,3 dB(A)	WA 55 dB(A)	WA 40dB(A)

Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die zu erwartende Gewerbelärmbelastung an allen untersuchten Immissionsorten die maßgebenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zum Teil erheblich unterschreitet. Ebenso werden die Richtwerte der TA Lärm unterschritten.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen entstehen somit nicht.

#### 7.6.4 Luftschadstoffbelastung

Veränderungen der Luftschadstoffbelastungen können sich durch Emissionen der Gebäude und des induzierten Verkehrs ergeben.

Hinsichtlich der Luftschadstoffemissionen der Gebäude ist angesichts der bei Neubauten einzuhaltenden Emissionsstandards – unabhängig vom verwendeten Heizmaterial – mit keinen nennenswerten zusätzlichen Luftschadstoffemissionen zu rechnen.

Kleinräumig wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens und damit zunächst auch zu einem Anstieg der Luftschadstoffmengen in der Kleingemünder Straße kommen.

Durch die in den letzten Jahren erzielten Fortschritte bei der Abgasbegrenzung sowie durch gesetzliche Bestimmungen ist damit zu rechnen, dass die Luftschadstoffemissionen des Kfz-Verkehrs mittelfristig in Zusammenhang mit der Modernisierung des Fahrzeugparks absinken werden. Angesichts der gegebenen Gesamtverkehrsmengen kann auf Grundlage anderer Untersuchungen, die zu ähnlichen Vorhaben erstellt wurden, davon ausgegangen werden, dass die kleinräumige Erhöhung der Luftschad-



stofffrachten mittelfristig durch die allgemeine Senkung der Luftschadstoffemissionen zumindest weitgehend ausgeglichen werden wird.

## **7.7 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen**

Vorhabenalternativen im Sinne einer Standortalternative für die beabsichtigt Nutzung wurden seitens des Vorhabenträgers sowie auch seitens der Stadt eingehend geprüft. Es hat sich jedoch gezeigt, dass in Ziegelhausen angesichts der gegebenen Baustrukturen und der naturräumlichen Lage keine andere Fläche für die Errichtung eines zeitgemäßen, wirtschaftlich tragfähigen Einzelhandelsbetrieb zur Verfügung steht.

Vorhabenalternativen im Sinne von alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens durch den früheren Eigentümer des Geländes geprüft. Die ursprünglich beabsichtigte Umnutzung der früheren Schokoladenfabrik, die im nördlichen Teilbereich des Werksgeländes umgesetzt wurde, konnte aufgrund einer fehlenden ausreichenden Wohnungsnachfrage nicht realisiert werden.

Weitere Vorhabenalternativen in Form einer Neubebauung mit Reihenhäusern, mit mehreren Einzelhandelsgeschäften sowie einer Tankstelle wurden ebenfalls geprüft. Unabhängig von städtebaulichen Überlegungen, die gegen diese Planungsansätze sprechen, würden diese Vorhabenalternativen nicht zu geringeren Umweltauswirkungen führen.

Ein Verzicht auf eine Bebauung des Planungsgebiets ist aufgrund der hohen finanziellen Belastungen des Grundstücks, die nach der Insolvenz des früheren Eigentümers von dessen Gläubigerbanken hätte getragen werden müssen, nicht als angemessen zu betrachten, zumal das Gelände bereits früher weitgehend bebaut war. Zudem wären im Falle eines Verzichtes auf eine Bebauung erhebliche Kosten zur Neugestaltung des Geländes, insbesondere zur Abdeckung der abgelagerten Erdaushubmaterialien sowie zur Bepflanzung angefallen.

Hinsichtlich des Eingriffs in das Überschwemmungsgebiet wurde alternativ eine Aufständerung der Stellplatzanlage geprüft. Mit einer Aufständerung hätte ein Verlust von Retentionsvolumen vermieden werden können. Allerdings hätte die Aufständerung aufgrund ihrer Höhe von bis zu 3,60 m über vorhandenem Gelände zu erheblichen Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes geführt, die auch nicht durch umfassende Begrünungsmaßnahmen hätten vollständig ausgeglichen werden können.

## **7.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

In Hinblick auf die Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. deren Ausgleich wurde auf das Bilanzierungsmodell der Stadtverwaltung Heidelberg zurückgegriffen. Dieses Bilanzierungsmodell baut auf eine potenzialbezogene Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf und vergleicht den Bestandszustand mit dem Zustand nach Realisierung der Planung. Dieses Bewertungsmodell ist nicht als technisch-mathematisches Verfahren zur abschließenden Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft zu verstehen, sondern dient als Grundlage für eine verbalargumentative Gesamtbewertung der Ausgleichssituation.

Hinsichtlich des Lärmschutzes wurden schalltechnische Berechnungen des Gewerbelärms entsprechend der TA Lärm sowie auf Grundlage der Parkplatzlärmstudie (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2003) durchgeführt. Die Angaben zum Verkehrslärm wurden entsprechend der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) auf Grundlage der gegebenen und auf den Prognosezeitraum hochgerechneten Verkehrsmengen berechnet. Für die Berechnung des Bahnlarms wurde die Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen, Schall 03, Ausgabe 1990, herangezogen.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen wurden durch Rammkernsondierungen gewonnen. Die Bodenproben wurden sensorisch geprüft und anschließend analytisch untersucht. Beurteilungsgrundlagen sind das Bundesbodenschutzgesetz bzw. die Bundesbodenschutzverordnung sowie die von der Ländergemeinschaft Abfall, festgelegten „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ (LAGA-Mitteilung Nr. 20) vom 06.11.1997.

### **7.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf den gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigsten Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

Im konkreten Fall sind insbesondere die Annahmen zur Verkehrsentwicklung auf der sicheren Seite getroffen worden, da eine allgemeine jährliche Verkehrssteigerung zugrundegelegt wird, zu der die Zusatzbelastung noch addiert wird. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Zusatzbelastung durch die geplanten Nutzungen in der allgemeinen Verkehrssteigerung aufgeht.

### **7.10 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde erhält gem. § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestandsaufnahme der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich. Im Rahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen durch die Gemeinde sollten solche Umweltauswirkungen konzentriert betrachtet werden, die bereits dem Umweltbericht zugrunde lagen, bei denen aber Prognoseunsicherheit bestand.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet sind in Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft keine Prognoseunsicherheiten gegeben. Prognoseunsicherheiten bestehen allerdings in Hinblick auf das durch das Vorhaben hervorgerufene Verkehrsaufkommen und damit auf die Immissionssituation. Es ist daher vorgesehen, die tatsächliche Verkehrserzeugung des geplanten Einzelhandelsmarkts regelmäßig, d.h. mindestens alle 5 Jahre einmal, zu überprüfen und – soweit sich Abweichungen von den getroffenen Annahmen ergeben - hinsichtlich der Immissionssituation zu bewerten.

## 7.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

<p><b>Kurzbeschreibung des Vorhabens:</b></p> <p>Errichtung eines der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsgeschäfts mit einer Verkaufsfläche von 1.020 m<sup>2</sup>, einer Grundfläche von 1.600 m<sup>2</sup> und ca. 103 Stellplätzen auf einer ca. 3.340 m<sup>2</sup> großen privaten Verkehrsfläche.</p> <p>Im Bereich des Grundstücks Kleingemünder Straße 74 ergibt sich keine Veränderung der planungsrechtlich zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft</p>	
<p><b>Beschreibung der Umwelt:</b></p> <p>Im Bereich des Grundstück Kleingemünder Straße 74 stellt sich das Planungsgebiet als Villengrundstück mit einer Gartenanlage mit altem Baumbestand dar.</p> <p>Das Grundstück des geplanten Einkaufsmarkts ist im östliche Teil geprägt durch weitgehend vegetationsarme Auffüllungsböden. Im westlichen, neckarseitigen Teil bestehen zum Teil wertvolle, durch Sukzession entstandene Gehölzbestände.</p>	
<p><b>Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:</b></p>	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
<p><b>Schutzgut Mensch</b></p>	<p><i>Vorbelastung:</i></p> <p>Erhebliche Lärmbelastung durch Verkehrslärm</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Geringfügige Erhöhung der Verkehrslärmbelastung um bis zu 0,3 dB(A) am Tag.</p> <p>Neue Gewerbelärmbelastung von bis zu 57,4 dB(A) am Tag und 41,2 dB(A) in der Nacht. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Richtwerte der TA Lärm werden unterschritten.</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden.</p>
<p><b>Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft</b></p>	<p><i>Vorbelastung:</i></p> <p>Trennwirkung der vorhandenen Stützmauern und der L 534</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Als Vegetationsflächen gehen verloren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Offene Bodenflächen, weitgehend vegetationsfrei, aber mit beginnender Vegetationsentwicklung (ca. 2.480 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Offenlandbrachen mit ruderalen Gras-Kraut-Strukturen (ca. 1.250 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Baumhecke entlang der Stützmauer zur Kleingemünder Straße (ca. 150 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Ältere Baumbestände (ca. 640 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Durch Sukzession entstandene dichte Vorwaldflächen (ca.</li> </ul>

	<p>280 m<sup>2</sup>)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brombeer- und Goldrutenbestände (ca. 1.190 m<sup>2</sup>)</li> </ul> <p>Die Flächen sind als Lebensraum für Flora und Fauna insbesondere aufgrund ihrer Ungestörtheit, ihrer Mosaikwirkung und ihren zum Teil extremen Standortbedingungen (nährstoffarme, trockene Standorte auf Bauschuttablagerungen) bedeutsam.</p> <p>Die Verbindungsfunktion zwischen Neckar und Wald wird in Folge des Vorhabens nochmals weiter eingeschränkt.</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Neue Grünflächen entstehen durch die extensive Dachflächenbegrünung (1.600 m<sup>2</sup>) sowie durch die Neugestaltung der Fläche zwischen Stellplatzanlage und Leinpfad (ca. 860 m<sup>2</sup> extensive Wiesenfläche, 190 m<sup>2</sup> Gehölzpflanzung).</p> <p>Weiterhin ist die Pflanzung von ca. 26 Bäumen vorgesehen.</p> <p>Es wird ergänzend ein externer Ausgleich erforderlich.</p>
<b>Schutzgut Boden</b>	<p><i>Vorbelastung:</i></p> <p>Schadstoffbelastete anthropogene Auffüllungen, die jedoch nicht als Altlasten einzustufen sind</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Neuversiegelung von ca. 4.940 m<sup>2</sup>, davon ca. 3.990 m<sup>2</sup> auf Flächen mit Bauschuttablagerungen.</p> <p>Verlust natürlichen Oberbodens auf ca. 1.550 m<sup>2</sup></p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Anlage einer begrünten Dachflächen.</p> <p>Es wird ergänzend ein externer Ausgleich erforderlich.</p>
<b>Schutzgut Wasser</b>	<p><i>Vorbelastung:</i></p> <p>Schadstoffbelastete anthropogene Auffüllungen, die jedoch nicht als Altlasten einzustufen sind</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Verlust von ca. 4.940 m<sup>2</sup> versickerungsfähiger Oberfläche, davon allerdings ca. 3.990 m<sup>2</sup> unterlagert von Bauschuttablagerungen.</p> <p>Verlust eines Hochwasserrückhaltevolumens von ca. 320 m<sup>3</sup>.</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.</p> <p>Entlastung des Grundwasserhaushaltes von einem Schadstoffeintrag durch Beseitigung bzw. Abdeckung der Bauschutt-auffüllungen.</p> <p>Neuanlage eines Hochwasserrückhaltevolumens von ca. 480 m<sup>3</sup>.</p> <p><i>Hinweis</i></p> <p>Die Option für eine Offenlegung des Bärenbachs wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p>
<b>Schutzgut Luft</b>	<p><i>Vorbelastung:</i></p>

	<p>Belastung durch Luftschadstoffimmissionen von der Kleingemünder Straße und der B 37</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Lokale Erhöhung der Luftschadstoffimmissionen durch steigendes Verkehrsaufkommen nördlich des Planungsgebiets. Mittelfristig ist jedoch generell mit einer Senkung der Luftschadstoffbelastung zu rechnen, so dass die Erhöhung kompensiert werden wird.</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Nicht erforderlich</p>
<b>Schutzgut Klima</b>	<p><i>Vorbelastung:</i></p> <p>Belastung durch Luftschadstoffimmissionen von der Kleingemünder Straße und der B 37</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>Verlust an Gehölzflächen mit ihrem Grünvolumen auf ca. 1.080 m<sup>2</sup>.</p> <p>Verstärkte Überwärmung durch zusätzliche versiegelte Flächen</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Anlage begrünter Dachflächen</p> <p>Neue Gehölzpflanzungen auf einer Fläche von ca. 190 m<sup>2</sup>, Dachflächenbegrünung auf 1.600 m<sup>2</sup>. Pflanzung von ca. 26 Bäumen im Bereich der Verkehrsflächen.</p> <p><i>Hinweis</i></p> <p>Die Kaltluftströmungen entlang des Neckars sowie aus dem Bärenbachtal werden durch die Planung nicht nachteilig betroffen.</p>
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<p><i>Vorbelastung:</i></p> <p>keine</p> <p><i>Auswirkungen des Vorhabens:</i></p> <p>keine</p> <p><i>Maßnahmen/Kompensation:</i></p> <p>Nicht erforderlich</p>
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	<p>Im Zusammenwirken der Auswirkungen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ist nicht mit sich gegenseitig verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu rechnen.</p>

**Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:**

Vorhabenalternativen im Sinne einer Standortalternative für die Errichtung eines zeitgemäßen, wirtschaftlich tragfähigen Einzelhandelsbetriebs stehen in Ziegelhausen angesichts der gegebenen Baustrukturen und der naturräumlichen Lage nicht zur Verfügung.

Die geprüften Vorhabenalternativen im Sinne von alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet (Wohnbebauung, mehrere Einzelhandelsgeschäften sowie Tankstelle) würden nicht zu geringeren Umweltauswirkungen führen.

Ein Verzicht auf eine Bebauung des Planungsgebiets ist aufgrund der hohen finanziellen Belastungen des Grundstücks, die nach der Insolvenz des früheren Eigentümers von dessen Gläubigerbanken hätte getragen werden müssen, nicht als angemessen zu betrachten, zumal das Gelände bereits früher weitgehend bebaut war.

Hinsichtlich des Eingriffs in das Überschwemmungsgebiet wurde alternativ eine Aufständerung der Stellplatzanlage geprüft. Diese hätte allerdings zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes geführt.

**Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:**

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen ergaben sich nur hinsichtlich des Verkehrs. Hier waren Annahmen über das künftige Verkehrsaufkommen des geplanten Markts zu treffen.

## **8 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans**

### **8.1 Textliche Festsetzungen (§ 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **8.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung der baulichen Nutzung**

##### **Art der baulichen Nutzung:**

*(1) Innerhalb des Sondergebiets „Einzelhandel Nahversorgung“ ist die Errichtung eines der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsgeschäfts mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.020 m<sup>2</sup> sowie mit zugehörigen Stellplätzen und sonstigen erforderlichen Nebenanlagen zulässig.*

##### **Begründung:**

Die Festsetzung ergibt sich zunächst aus den Planungsvorstellungen des Vorhabenträgers. Dieser beabsichtigt die Errichtung eines Discountermarktes mit einem Verkaufsraum von ca. 950 m<sup>2</sup>, einem Windfang von ca. 20 m<sup>2</sup> und einer Eingangsüberdachung von ca. 50 m<sup>2</sup> sowie 103 Stellplätzen. Aufgrund der Großflächigkeit des Markts wird eine Sondergebietsfestsetzung erforderlich.

Die Festsetzung ist zugleich Ergebnis der in Kapitel 6.4 dargelegten Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen und städtebaulichen Belangen:

##### **Maß der baulichen Nutzung:**

*In der Planzeichnung wird für den geplanten Einzelhandelsmarkt eine maximal zulässige Grundfläche von 1.600 m<sup>2</sup> sowie eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt. Textlich ist geregelt, dass die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche um 3.340 m<sup>2</sup> für Andienung, Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten überschritten werden darf.*

##### **Begründung:**

Mit den Festsetzungen wird einerseits die maximale Größe des geplanten Baukörpers sowie andererseits die maximale Versiegelbarkeit des Einzelhandels-Grundstücks insgesamt geregelt. Mit einem insgesamt zulässigen Versiegelungsgrad von 0,64 (bezogen auf die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans) bleibt der Bebauungsplan weit unter den gemäß § 17 BauNVO gegebenen Obergrenzen für ein Misch- oder Gewerbegebiet (0,8; bei einem Mischgebiet unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung für Nebenanlage, Stellplätze und Garagen).

Die Vorgaben des Baudichteplans von 0,31 bis 0,4 werden durch den Hauptbaukörper unterschritten. Die Unterschreitung ist angesichts der Lage im Landschaftsraum angemessen. In Hinblick auf die sonstigen versiegelbaren Flächen ist der Wert des Baudichteplans entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % zu erhöhen. Die geplante Gesamtversiegelung hält sich somit im wesentlichen an die Rahmenvorgaben des Baudichteplans.

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen eingeschossigen Bebauung wird ein überdimensionierter Baukörper im Stadteingangsbereich verhindert.



*Im Mischgebiet darf die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> um weitere 250 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten überschritten werden. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt 11.*

### **Begründung**

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass im Bereich des Grundstücks Kleingemünder Straße 74 der bisherige villenartige Gartencharakter erhalten bleiben wird. Die Festsetzungen stellen allerdings sicher, dass im Bereich des Gebäudes eine bauliche Entwicklung in einem begrenzten Rahmen zulässig bleibt. Weiterhin wird eine Versiegelung für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten in einem Umfang, der sich aus der möglichen Gebäudegröße und den bisherigen rechtlichen Möglichkeiten ergibt, zugelassen. Die zweigeschossige Bebauung ergibt sich aus dem vorhandenen Gebäudebestand.

## **8.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

### **Bauweise**

*Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.*

*Für das Mischgebiet gilt die offene Bauweise.*

### **Begründung:**

Städtebauliche Zielsetzung ist, dass entlang der Kleingemünder Straße keine geschlossene Bebauung entsteht. Daher ist an sich eine offene Bauweise angestrebt. Die Stadt Heidelberg verkennt jedoch nicht, dass die in der Baunutzungsverordnung vorgegebene maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m für einen zeitgemäßen Einkaufsmarkt nicht ausreicht. Daher wird für den Markt keine maximal zulässige Gebäudelänge vorgegeben.

Im Mischgebiet ergibt sich die Festsetzung der offenen Bauweise aus der Zielsetzung einer Erhaltung des villenartigen Grundstückscharakters.

Hinsichtlich eines Grenzanbaus besteht im Bebauungsplan kein Regelungserfordernis. Soweit der Vorhabenträger einen Grenzanbau an die nördliche Grenze des Einzelhandelsgrundstücks anstrebt, wird die Eintragung einer Baulast zur Sicherung der baurechtlichen Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück erforderlich.

### **überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für den geplanten Einzelhandelsmarkt in enger Orientierung an das geplante Gebäude festgesetzt.*

*Im Mischgebiet wird eine überbaubare Grundstücksfläche in einer Ausdehnung von 19 x 16 m in enger Orientierung an das bestehende Gebäude festgesetzt.*

### **Begründung:**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist auf Grundlage einer stadträumlichen Planungskonzeption erfolgt, wonach sich das geplante Gebäude in Fortführung der vorhandenen Bauflucht des nördlichen Teils der ehemaligen Schokoladenfabrik entwickeln soll. Dem entsprechend ist die überbaubare Grundstücksfläche im nördlichen Bereich des Grundstücks ausgewiesen und von der vorhandenen Straßenkante der L 534 abgerückt. Ansonsten orientiert sich die überbaubare Grundstücksfläche konkret an den Planungen des Vorhabenträgers.

Im Mischgebiet soll zwischen der vorhandenen Bebauung und dem geplanten Einzelhandelsmarkt eine Zäsur in Fortführung des Bärenbachtals offen gehalten werden. Daher wird die überbaubare Grundstücksfläche im wesentlichen auf den Bereich des bestehenden Gebäudes begrenzt. Geringfügige Erweiterungen werden nach Süden und Osten zugelassen. Erweiterungen nach Norden sind aufgrund der mittelfristig angestrebten Offenlegung des Bärenbachs nicht vertretbar; nach Westen würde die Bebauung näher an das Überschwemmungsgebiet des Neckars heranreichen.

### **8.1.3 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**

*Die Flächen der Kleingemünder Straße werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.*

#### **Begründung:**

Die Festsetzung entspricht dem gegebenen Bestand. Eine Differenzierung der öffentlichen Verkehrsfläche in die eigentliche Straßenfläche und die seitlichen Grünflächen ist nicht erforderlich und wird daher nicht vorgenommen.

### **8.1.4 Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

*Die Flächen unterhalb der hundertjährigen Hochwasserlinie werden als private Grünfläche festgesetzt.*

#### **Begründung**

Mit der Festsetzung als private Grünfläche wird klargestellt, dass diese Flächen aufgrund ihrer Lage innerhalb des Überschwemmungsgebiets nicht baulich genutzt werden können und auch nicht Teil des Baugrundstückes im Sinne der BauNVO sind.

### **8.1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

*Im Bereich der privaten Grünflächen ist eine Erhöhung des Geländes sowie die Herstellung oder wesentliche Umgestaltung von Bauten unzulässig.*

#### **Begründung**

Die privaten Grünflächen umfassen die Flächen innerhalb des Überschwemmungsgebiets. Die Festsetzung ist erforderlich, da die Rechtswirkungen des § 78 Wassergesetz (Genehmigungspflicht für Vorhaben in Überschwemmungsgebieten) gemäß § 78a WG mit Bekanntmachung des Bebauungsplans außer Kraft treten. Daher sind die inhaltlichen Anforderungen in den Bebauungsplan zu übernehmen. Aufgrund der erforderlichen Bestimmtheit von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen muss der im Landeswassergesetz verankerte wasserrechtliche Genehmigungsvorbehalt in eindeutige Vorgaben umgewandelt werden. Dementsprechend werden Erhöhung des Geländes sowie die Herstellung oder wesentliche Umgestaltung von Bauten nicht zugelassen, während Geländevertiefungen und die Beseitigung von Bauten grundsätzlich gestattet werden.

*Im Sondergebiet sind Geländeerhöhungen innerhalb der festgestellten Grenzen des Überschwemmungsgebiets dann zulässig, wenn innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch Bodenabtrag ein zusätzliches Retentionsvolumen von mindestens 480 m<sup>3</sup> geschaffen wird.*

#### **Begründung**

Entsprechend der in Kapitel 6.2 dargelegten Abstimmung mit der Gewässerdirektion Nördlicher Oberrhein und dem Umweltamt der Stadt Heidelberg kann aus fachtechnischer Sicht in Bezug auf die Bestimmungen des Landeswassergesetzes dem Eingriff in das Überschwemmungsgebiet dann zugestimmt werden, wenn das entfallende Retentionsvolumen innerhalb des Planungsgebiets durch Flächenabtrag wieder ausgeglichen wird.

Mit der Festsetzung wird die verknüpfende Bedingung rechtlich fixiert. Die Festsetzung ist erforderlich, da eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung nicht zu beantragen ist. Der Belang des Hochwasserschutzes ist daher im Bebauungsplan abschließend zu regeln.

Entsprechend dem Gebot der Eindeutigkeit von Festsetzungen wird das auszugleichende Retentionsvolumen abschließend bestimmt.

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

#### **Begründung:**

Die Festsetzung dient der Vermeidung von Grundwassergefährdungen bei der Versickerung von Niederschlagswasser.

*Die Trockenmauer entlang des Leinpfades ist dauerhaft unverfugt zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen insbesondere während der Bauzeit vor Schäden zu schützen und zu sichern.*

#### **Begründung**

Gemäß § 24a NatSchG unterliegen bestimmte Biotoptypen einem besonderen Schutz. Hierzu gehören auch Trockenmauern, wie sie entlang des Leinpfades bestehen. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der besonders geschützten Biotope führen können, sind verboten. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans geht nach baden-württembergischen NatSchG der Schutzstatus als 24a-Biotop verloren. Der Erhalt des Biotops wird durch die Festsetzung sichergestellt.

*Für die Beleuchtung der Straßen- und Verkehrsflächen, Stellplätze und der Gebäude sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm zu verwenden. Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.*

#### **Begründung**

Die nächtliche Außenbeleuchtung zieht bei gewissen Lichtspektren (Quecksilberdampf-Hochdrucklampen) eine Vielzahl nachtaktiver Insekten an und wirkt dadurch als tödliche Falle. Dies kann durch die Verwendung von Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) vermieden werden.

### **8.1.6 Mit Gerechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen**

*Für den bestehenden Leinpfad wird eine Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.*

#### **Begründung**

Der Leinpfad stellt eine wichtige Naherholungsverbindung entlang des Neckars dar und dient damit – unabhängig von den Eigentumsverhältnissen – der Allgemeinheit.

Im Bebauungsplan gilt es – soweit planungsrechtlich möglich – diese Funktion zu sichern.

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB lässt nur die Festsetzung von Flächen für Gehrechte zu, nicht die Festsetzung der Rechte selbst. Die Begründung der Rechte erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch die Bestellung von beschränkten dinglichen Rechten (Grunddienstbarkeiten nach §§ 1018, 1090 BGB) und / oder Baulasten (§ 71 LBO). Eine Umsetzung wird nur durch gesonderte Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern möglich sein.

### **8.1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

*Die Flächen zwischen Neckar und Leinpfad sowie weite Teile der Fläche zwischen Leinpfad und dem geplanten Vorhaben sind als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.*

#### **Begründung**

Die Erhaltungsfestsetzung betrifft die Flächen mit den aus ökologischer Sicht hochwertigsten Vegetationsbeständen im Planungsgebiet. Ein Eingriff in diese Flächen ist nicht vertretbar, zumal die vorhandenen Gehölzbestände nur langfristig wieder ausgeglichen werden könnten. Zur Gabionenwand wird ein Abstand von 2 m vorgegeben, um die geplante ökologische Wertigkeit der Gabionenwand sicher zu stellen.

Durch die Festsetzung ergibt sich keine Einschränkung der Grundstücksnutzbarkeit, da die vorhandenen Gehölzbestände aufgrund der Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg ohnehin geschützt sind. Die Festsetzung ist daher auch für den Bereich der privaten Grundstücksflächen zumutbar.

*Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind als standortgerechte und gebietsheimische Laubbäume in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 18-20 cm) zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 10 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Mindestbreite von 2 m vorgeschrieben.*

#### **Begründung**

Die Festsetzung dient in Verbindung mit der im V+E-Plan verankerten Stellplatzbegründung der Umsetzung einer durchgängigen Baumreihe entlang der Kleingemünder Straße. Dadurch soll eine gestalterische Aufwertung der Straße sowie eine verbesserte optische Einbindung des geplanten Einzelhandelsmarkts erreicht werden.

### **8.1.8 Gestalterische Festsetzungen**

Nachdem der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, sind die erforderlichen gestalterischen Anforderungen an den geplanten Einzelhandelsmarkt in den mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan integriert.

Für den Bereich des Mischgebiets besteht keine Erforderlichkeit für gestalterische Festsetzungen. Auf die Aufstellung einer gesonderten Satzung über örtliche Bauvorschriften kann daher verzichtet werden.

## **8.2 Kennzeichnungen**

Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

## **8.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Nachrichtliche Übernahmen erfolgen in Form einer Darstellung des Überschwemmungsgebiets entlang des Neckars.

Das Überschwemmungsgebiet entlang des Neckars ist entsprechend den Bestimmungen des Landeswassergesetzes bezogen auf ein hundertjährliches Hochwasserereignis auf Grundlage der Unterlagen der Gewässerdirektion Nördlicher Oberrhein abgegrenzt.

## **8.4 Hinweise**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet innerhalb des hydrogeologisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets der Brunnen 1 – 3 in Schlierbach, Schutzzone III liegt. Städtebaulich relevante Auswirkungen auf die Planung ergeben sich hierdurch nicht.

## **9 Verfahren und Abwägung**

### **9.1 Einleitungsbeschluss**

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 BauGB wurde auf Antrag des Vorhabenträgers vom 17.06.2004 in der Gemeinderatssitzung am 14.10.2004 gefasst. Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am 24.11.2004.

### **9.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in Form eines Erörterungstermins am 04.05.2005.

Soweit Anregungen zu den Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsansiedlung auf den bestehenden Einzelhandel in Ziegelhausen vorgebracht wurden, ist darauf hinzuweisen, dass in Ziegelhausen ein ausreichendes Kaufkraftpotenzial für einen weiteren Markt gegeben ist und dass erfahrungsgemäß die Konkurrenzwirkungen sich auf gleichartige Märkte (also Discounter in verkehrsgünstigen Lagen) konzentrieren werden. Die Standortqualitäten und Strukturen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe in Ziegelhausen unterscheiden sich grundlegend von denen des neu geplanten Markts, so dass städtebaulich relevante Kaufkraftabflüsse nicht zu erwarten sind. Zudem ist es nicht Aufgabe der Bauleitplanung, sich in den offenen Wettbewerb einzumischen. Ein Eingreifen über die städtebauliche Planung ist nur dann erforderlich, wenn durch eine Planung wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, z.B. die Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums von Ziegelhausen, zu befürchten wären. Dies ist bei der vorliegenden Planung jedoch nicht der Fall.

Soweit die Eignung des Planungsgebiets für die vorgesehene Nutzung aufgrund der Auswirkungen auf den Verkehr, auf Natur und Umwelt sowie den Immissionsschutz insgesamt in Frage gestellt wird, ergibt sich aus den zum Bebauungsplan erstellten Gutachten und dem Umweltbericht, dass weder grundlegende negative Umweltauswirkungen noch erhebliche verkehrliche Probleme zu erwarten sind. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können unter Inanspruchnahme externer Flächen ausgeglichen werden. Das Planungsgebiet ist für die geplante Nutzung daher nicht ungeeignet.

Die Anregung, innerhalb des geplanten Einkaufsmarkts eine Verkaufsecke für einen Bäcker o.ä. einzurichten, wird im Bebauungsplanverfahren nicht aufgegriffen, da eine städtebauliche Erforderlichkeit hierfür nicht gegeben ist. Zudem würde eine Erweiterung des Angebotes um einen Bäcker o.ä. zwar die Versorgungssituation im „Kleinen Dorf“ verbessern, zugleich aber auch zu städtebaulich unerwünschten Auswirkungen auf bestehende Betriebe des Lebensmittelhandwerks in Ziegelhausen führen können.

Die Anregung, dass der Hangbus bis zum geplanten Einzelhandelsmarkt verlängert werden soll, kann im Bebauungsplanverfahren angesichts der begrenzten planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten nicht aufgegriffen werden. Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren wird die Anregung jedoch an die Verkehrsbetriebe weitergeleitet.

Hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen wurde eine Trennung der Ein- und Ausfahrten sowie die Anlage eines Verkehrskreisels im Zufahrtsbereich angeregt. Eine räumliche Trennung der Ein- und Ausfahrt erfolgt nicht, da die Zufahrt dann zu nahe am Kurvenbereich der Kleingemünder Straße liegt. Ein Kreisel im Zuge der Kleingemünder Straße ist kein geeignetes verkehrliches Mittel, da Kreisel in der Regel nur bei gleichberechtigten Verkehrsströmen sinnvoll sind. Die mit einem Kreisel bewirkte Geschwindigkeitsdämpfung kann auch auf anderem Wege erreicht werden. Zudem

würde ein Kreisel zu einem erheblichen Flächenverbrauch und zu Eingriffen in den vorhandenen Waldhang führen.

Die vorgebrachten Anregungen zum Straßenzustand der Kleingemünder Straße sowie zum Verkehrsverhalten können angesichts der begrenzten planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten im Bebauungsplan nicht aufgegriffen werden.

Die Anregung, auf der Grünfläche entlang des Neckars eine „Eventwiese“ anzulegen, entspricht nicht den Zielvorstellungen des Vorhabenträgers und würde zugleich zu erheblichen, nicht vertretbaren Auswirkungen auf den Immissionsschutz und den Naturschutz führen. Die Anregung wird daher nicht aufgegriffen.

### **9.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand gleichzeitig mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Die Industrie- und Handelskammer hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhabens, bittet jedoch den Begriff der Nahversorgung näher zu bestimmen, da das Vorhaben vermutlich, wenn auch nur geringe, Auswirkungen auf den ansässigen Einzelhandels haben wird. Diese Anregung wird insoweit nicht aufgegriffen, als die vorgesehene Begrenzung auf eine Nahversorgung nicht explizit dem Schutz des Einzelhandels in Ziegelhausen dient, sondern vielmehr dafür Sorge tragen soll, dass kein Facheinzelhandel, der ein weit über Ziegelhausen und Schlierbach hinausgehendes Einzugsgebiet aufweist, sich ansiedeln kann. Eine nähere Definition des Begriffs „Nahversorgung“ ist daher nicht erforderlich.

Hinsichtlich des Schallschutzes wurden seitens des Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie die zugrundegelegten Annahmen zur Schutzwürdigkeit der angrenzenden Nutzungen in Bezug auf die Gebäude Kleingemünder Straße 84 und 86 hinterfragt. Entsprechend der nachfolgenden Abstimmung wird mittlerweile die gutachterliche Einschätzung bestätigt. Ebenso bestätigt wurde die seitens des Bodengutachters vorgenommene abfalltechnische Bewertung.

Seitens der Polizeidirektion Heidelberg wurden zu verkehrlichen Belangen verschiedene Anregungen vorgebracht, die in der Planung jedoch bereits berücksichtigt sind. Weiterhin werden Hinweise zu kriminalpräventiven Belangen gegeben. Diese Hinweise können aufgrund der begrenzten Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan keinen Niederschlag im Bebauungsplan finden.

Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Dieser Anregung ist im weiteren Verfahren Rechnung getragen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Es müsse auf FNP-Ebene angesichts der Großflächigkeit des Markts eine entsprechende Sondergebiets-Darstellung vorliegen. Auf Grundlage dieser Anregung erfolgt eine Änderung des FNP im Parallelverfahren.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist auf die Lage im hydrogeologisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet der Brunnen 1 – 3 in Schlierbach, Schutzzone III, hin. Gemäß Auskunft des Umweltamts besteht noch keine Rechtsverordnung zu diesem Wasserschutzgebiet. Zudem ist anzunehmen, dass die Schutzbestimmungen einer künftigen Rechtsverordnung dem Vorhaben nicht entgegen stehen.

### **9.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Wird mit Fortgang des Verfahrens ergänzt

## **9.5 Offenlage**

Wird mit Fortgang des Verfahrens ergänzt



## 10 Durchführung und Kosten

### 10.1 Flächenbilanz

Durch den Bebauungsplan ergeben sich folgende Änderungen der zulässigen Flächennutzungen:

Flächennutzung	Bestand	Planung
Öffentliche Verkehrsfläche (incl. Verkehrsgrün)	2.440 m <sup>2</sup>	2.440 m <sup>2</sup>
Leinpfad und Uferböschung Neckar	710 m <sup>2</sup>	710 m <sup>2</sup>
Gebäudefläche (ohne Dachflächenbegrünung)	210 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Gebäudefläche (mit Dachflächenbegrünung)	--	1.600 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	---	3.340 m <sup>2</sup>
Offene Bodenfläche, unversiegelt, vegetationsfrei	2.480 m <sup>2</sup>	--
Gras-Kraut-Fluren	1.250 m <sup>2</sup>	--
Gehölze Bestand (ohne Uferstreifen Neckar, s.o.)	2.730 m <sup>2</sup>	1.180 m <sup>2</sup>
Brombeer- und Goldrutenbestände	1.190 m <sup>2</sup>	---
Private Grünfläche Wiesenansaat	--	860 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche Gehölzpflanzung	--	180 m <sup>2</sup>
Private Gartenfläche	2.370 m <sup>2</sup>	2.710 m <sup>2</sup>
Priv. Verkehrsgrün	--	110 m <sup>2</sup>
Summe	13.380 m <sup>2</sup>	13.380 m <sup>2</sup>

### 10.2 Grundbesitzverhältnisse

Die Flächen im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden Flächen befinden sich in Privatbesitz.

Die Kleingemünder Straße steht im Eigentum der Stadt Heidelberg.

Die Flächen westlich des Planungsgebiets angrenzend an den Neckar stehen im Eigentum des Vorhabenträgers. Dieser ist jedoch bereit, die Flächen unentgeltlich der Stadt Heidelberg zu übertragen.

### 10.3 Umlegung

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.

## 10.4 Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere

- das Vorhaben innerhalb einer definierten Frist zu beginnen und fertig zu stellen
- die landespflegerischen Maßnahmen im Planungsgebiet durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten
- die Kosten der externen Ausgleichsmaßnahmen zu übernehmen
- die gesamten Planungs- und Gutachtenskosten zu übernehmen.

Der Stadt Heidelberg entstehen durch den Bebauungsplan und dessen Umsetzung keine Kosten.

## 11 Verzeichnis der Gutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt und sind Anlage der Begründung:

- Schalltechnisches Immissionsgutachten zu dem Neubau einer ALDI-Filiale mit Parkflächen und Werbeanlagen in 69118 Heidelberg-Ziegelhausen, Untersuchungsbericht 04.1104 vom 31.01.2005; erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Wille, Mannheim
- Bodenschutzgutachten „Neubau einer Aldi-Verkaufsstelle in der Kleingemünder Straße in D-69118 Heidelberg-Ziegelhausen - Orientierende geotechnische Standortuntersuchungen und umwelt-/abfalltechnische Bewertung vorhandener Auffüllungsmaterialien“ vom 27.02.2004; erstellt durch das Ingenieurbüro für Baugrund- und Umweltconsult Hofmann, Hohenahr
- Verkehrstechnische Stellungnahmen zum Neubau einer ALDI-Filiale in Heidelberg-Ziegelhausen, Planungsbüro PISKE, Ludwigshafen, vom Januar 2005
- Biotoptypenkartierung, Büro für Ökologie und Umwelt Merz, vom Mai 2005

Heidelberg, den

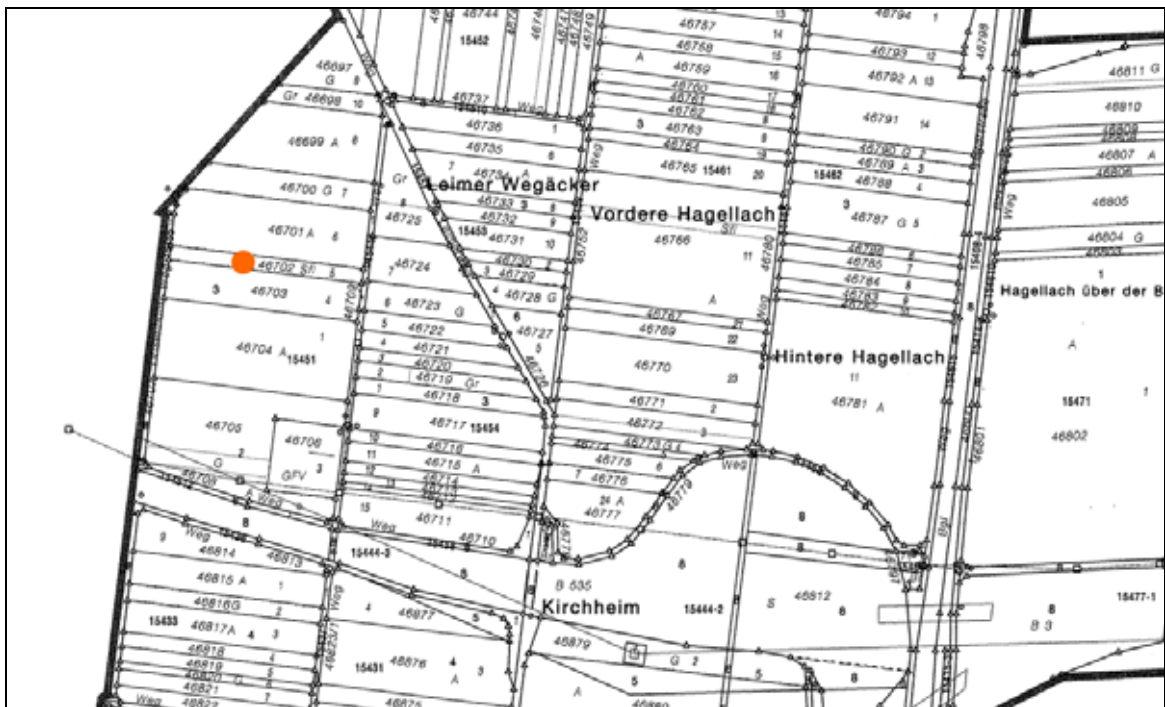
Beate Weber

Oberbürgermeisterin

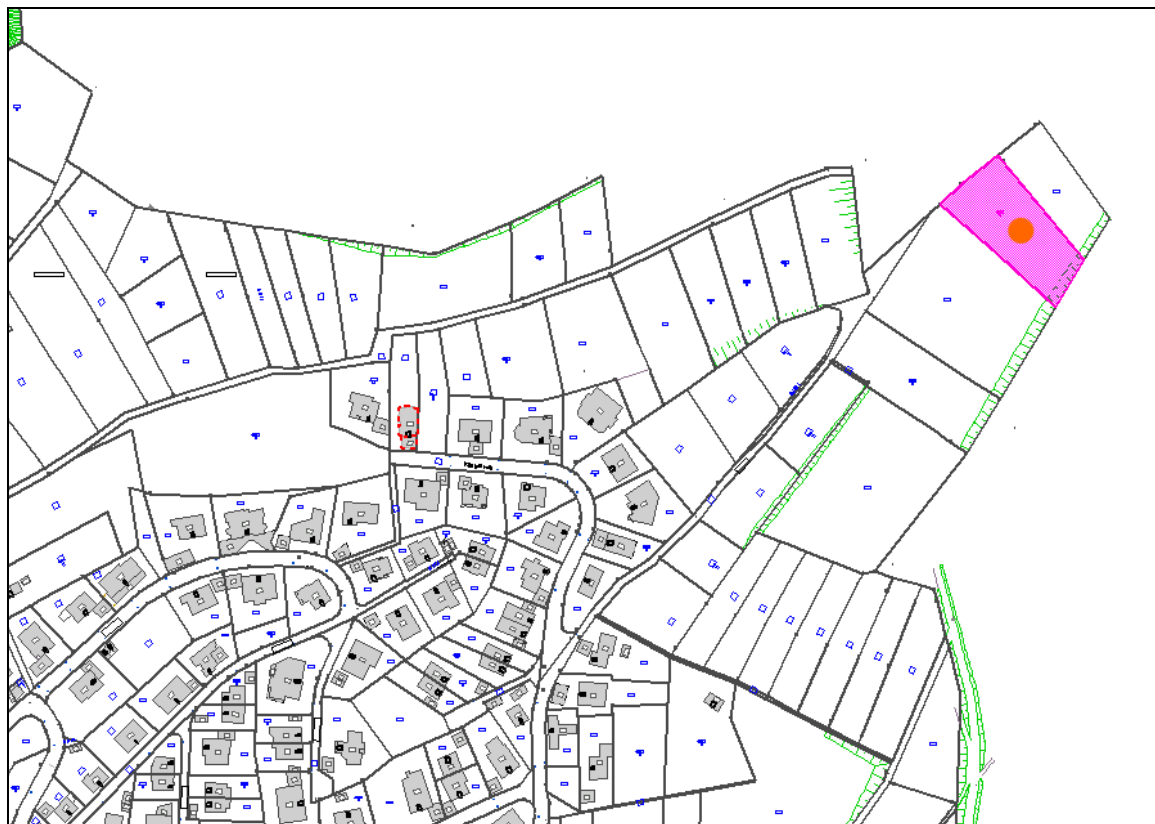
## Anlagen



## Anlage 2: Externe Ausgleichsflächen



Flurstück 46702 Kirchheim, Leimer Wegäcker



Flurstück 50432/1 Ziegelhausen Moselbrunnen

**Anlage 3:**

**Schalltechnisches Immissionsgutachten zu dem Neubau einer ALDI-Filiale mit Parkflächen und Werbeanlagen in 69118 Heidelberg-Ziegelhausen, Untersuchungsbericht 04.1104 vom 31.01.2005; erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Wille, Mannheim**

**Anlage 4:**

**Bodenschutzgutachten „Neubau einer Aldi-Verkaufsstelle in der Kleingemünder Straße in D-69118 Heidelberg-Ziegelhausen - Orientierende geotechnische Standortuntersuchungen und umwelt-/abfalltechnische Bewertung vorhandener Auffüllungsmaterialien“ vom 27.02.2004; erstellt durch das Ingenieurbüro für Baugrund- und Umweltconsult Hofmann, Hohenahr**

**Anlage 5:**

**Verkehrstechnische Stellungnahmen zum Neubau einer ALDI-Filiale in Heidelberg-Ziegelhausen, Planungsbüro PISKE, Ludwigshafen, vom Januar 2005**

**Anlage 6:**

**Biotoptypenkartierung, Büro für Ökologie und Umwelt Merz, vom Mai 2005**