

**Amt für Umweltschutz,
Gewerbeaufsicht und Energie
- UVP-Leitstelle -**

Heidelberg, den 24.05.2005
31.02 sch ☎ 18150

X

Amt 61

über IV *IV 4/2515*

1129 Stadtplanungsamt				
27. Mai 2005				
61.10	61.10	61.10	61.10	61.10
61.11	61.11	61.11	61.11	61.11
61.12	61.13	61.20	61.21	61.22
61.23	61.30	61.31	61.41	61.42

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kirchheim, Einzelhandelsmarkt Pleikartsförsterstraße 13-15"

hier: Prüfung der vorgelegten Gutachten und Stellungnahme des Amtes 31

Wir beziehen uns auf ihr Schreiben vom 09.05.2005 und nehmen nach Prüfung der Gutachten wie folgt Stellung:

1. und 2.) Berichte zur umwelttechnischen Bausubstanzbewertung und zur umwelttechnischen Standortbewertung vom Juli 2003.

Die beiden Gutachten werden von uns zurzeit noch geprüft. Wir werden unsere Beurteilung so bald wie möglich nachreichen.

3.) Ergänzende Prüfung zur Möglichkeit einer dezentralen Versickerung
(Geologisch/hydrologische Untersuchungen vom Ingenieurbüro Hofmann im April 2005)

Wir stimmen mit dem Gutachter überein, dass aufgrund der bindigen Deckschichten keine dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser vorgesehen werden sollte. Um den Eintrag von Niederschlagswasser in die Kanalisation dennoch zu verringern, sind alle Flachdächer extensiv zu begrünen.

4.) Schalltechnisches Gutachten
(Schalltechnisches Gutachten des Ingenieurbüros Wille vom April 2005)

Die einzelnen Lärmquellen wurden vom Gutachter im erforderlichen Umfang erfasst und bewertet. Insbesondere erscheinen uns die Vorgaben und Annahmen für die Immissionsberechnung plausibel und nachvollziehbar.

Zum Gewerbelärm:

Alle Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt sind gemäß TA-Lärm Ziffer 7.4 dem Anlagengeräusch zuzurechnen, was vom Gutachter berücksichtigt worden ist.

Der bestehende LIDL-Markt südlich des geplanten Bauvorhabens wurde als gewerbliche Vorbelastung in die Berechnung der Gesamtbelastung mit einbezogen.

Sämtliche anlagenbezogenen Lärmquellen dürfen an den relevanten Einwirkungsorten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass im Lastfall 8 des Gutachtens, also der Eingabeplanung, an den maßgebenden Immissionsorten der geltende Immissionsrichtwert

Anlage 2 zur Drucksache: 0240/2005/BV

im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten wird.

Auch bei der „Variante 1“, also der Errichtung des Marktgebäudes im Westen des Plangebietes und der Anlieferung westlich des Marktgebäudes, werden die geltenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten.

Zum anlagenbezogenen Verkehrslärm:

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass sich infolge des ALDI-Marktes der Beurteilungspegel lediglich um 0,1 bis 0,2 dB(A) erhöht.

Eine wesentliche Änderung des Straßenverkehrslärms ist damit auszuschließen.

Von unserer Seite bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

I.V.

Bernd Köster

Amt für Umweltschutz,
Gewerbeaufsicht und Energie

Heidelberg, den 25.05.2005
31.1 gri ☎ 58-45510

M23 Stadtplanungsamt				
25. Mai 2005				
61.10	61.11	61.12	61.13	61.21
61.11	61.12	61.13	61.31	61.42
61.12	61.13	61.21	61.22	
61.23	61.30	61.31	61.41	61.42

An

Amt 61

Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Kirchheim – Einzelmarkt in der Pleikartsförster Straße 13 -15“

Im Sommer 2003 wurde vom Ingenieurbüro IBU Hofmann, Hohenahr eine orientierende Untersuchung durchgeführt (vergleiche Bericht vom 07.08.2003). Bei dieser Erkundung wurde bei der aus der Sondierung RKS 4 entnommenen Bodenluftprobe ein hoher Gehalt an leichtflüchtigen chlorierten aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) von 123,4 mg/m³ ermittelt. Des Weiteren wurde bei dieser Sondierung eine hohe Kohlenwasserstoffbelastung (KW), die räumlich nicht abgegrenzt ist, festgestellt. Die ermittelten Werte sind zwar nicht als gravierend anzusehen, ergeben dennoch einen weiteren Handlungsbedarf, wie vom Gutacher aufgeführt (vergleiche hierzu Ziffer 7.0 des Gutachtens), für ergänzende Untersuchungen.

Das Gefährdungspotential der ermittelten BTEX-Belastung ist näher zu bestimmen. Dies könnte mit Hilfe eines dreitägigen Absaugversuchs im Bereich der Sondierung RKS 4 geschehen. Bei diesem Absaugversuch sind kurz nach Inbetriebnahme, nach vier Stunden, nach acht Stunden nach einem Tag und am Ende Bodenluftproben zu entnehmen und auf BTEX zu analysieren.

Die KW-Belastung ist mit Hilfe weiterer Sondierungen einzugrenzen.

Zusätzlich sind im Bereich des Autohauses Kunz fünf Bodenluftproben zu entnehmen und auf die leichtflüchtigen, chlorierten Kohlenwasserstoffe (CKW) zu analysieren. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass während des Betriebes Kaltreiniger auf CKW-Basis verwendet wurden.

Zusätzlich ist zu klären, ob die ehemalige Tankstelle komplett im Zuge des Baus des Ausstellungsgebäudes entfernt wurde (z. B. durch Auswertung von Bauakten). Gegebenenfalls sind hier weitere Sondierungen niederzubringen.

Nach unserer Auffassung können die aufgeführten Untersuchungen parallel zum B-Planverfahren durchgeführt werden.

Das Büro IBU Hofmann erhält Kenntnis von diesem Schreiben.
i.A.

Grieser

Amt für Baurecht
und Denkmalschutz

Heidelberg, den 06.06.05
63.24 mac

Amt 61

1182 Stadtplanungsamt				
06. Juni 2005				
2	61.13	61.20	61.21	61.22
61.13	61.30	61.31	61.41	61.42

Scoping-Termin für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Heidelberg-Kirchheim – Einzelhandelsmarkt in der Pleikartsförster Straße 13 – 15“

hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Zu dem B-Plan-Entwurf vom 10.05.2005 nehmen wir aus baurechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

Das Plangebiet (= Baugrundstück) besteht aus den beiden Buchgrundstücken Flst.Nr. 44838 und 44839 mit einer Fläche (laut GIS) von zusammen 4.451 m². Im nordöstlichen Bereich ist die Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 44837 (Albert-Saur-Straße) vorgesehen. Laut Eingriffs-/Ausgleichsbilanz hat das Plangebiet eine Gesamtfläche von 4.470 m².

Es ist vorgesehen, die GR als absolute Zahl mit 1.700 m² festzusetzen. Dies bedeutet eine GRZ von 0,38 für die Hauptanlagen. Mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen kann die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschritten werden. Die Gesamt-GRZ läge damit bei 0,57. Im B-Plan-Entwurf ist allerdings eine Gesamt-GRZ von 0,88 vorgesehen.

Dieses Verhältnis von Haupt- und Nebenanlagen halten wir am vorliegenden Standort als keine gute städtebauliche Lösung; wobei auch die Haupt-GR im Vergleich zur Verkaufsfläche (970 m²) nicht logisch erscheint. Daneben ist die Anzahl der zulässigen Stellplätze sehr hoch. Bei 85 Stellplätzen ergibt sich ein Schlüssel von 11,4 m² Verkaufsfläche/Stellplatz. Die VwV Stellplätze sieht 10 – 30 m² vor (ohne ÖPNV-Bonus). Wenn man den Mittelwert (20 m²) zu Grunde legt, würde sich die Stellplatzanzahl auf maximal 50 reduzieren. Im Hinblick auf die Zentrumslage und die Lage inmitten von Wohnbebauung halten wir diese Anzahl für ausreichend. Wir regen daher an, die Anzahl der Stellplätze gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO auf 50 zu begrenzen. Damit würde sich auch die GR auf ein vertretbares Maß reduzieren.

In Bezug auf die Zulässigkeit von Werbeanlagen bitten wir, Werbeanlagen auf dem Dach auszuschließen.