

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Rohrbach
„Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“
Nr.: 61.32.06.05.09

Begründung
nach § 9 (8) BauGB

Stand: Entwurf

(Fassung zur Einleitung der Beteiligungsverfahren gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB)

Fassung vom: 26.03.2007

A	Bebauungsplan	6
1	Erfordernis der Planaufstellung	6
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	6
1.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	6
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	7
1.4	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	7
2	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	8
2.1	Landesentwicklungsprogramm Baden Württemberg	8
2.2	Regionalplan	8
2.3	Bewertungsmaßstäbe der Raumordnung- und Landesplanung unter Bezugnahme auf das vorliegende Vorhaben	9
2.4	Flächennutzungsplan	10
3	Einordnung in bestehende informelle Planungen	14
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 (STEP)	14
3.2	Modell räumlicher Ordnung MRO	15
3.3	Stadtteilrahmenplan	16
4	Bestehende Fachplanungen und Gutachten	17
4.1	Siedlungsstrukturkonzept	17
4.2	Freiflächenstrukturkonzept	17
4.3	Umweltplan	18
4.4	Schallimmissionsplan	19
4.5	Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	19
4.6	Zentrenkonzept Heidelberg (Einzelhandelsstrukturuntersuchung)	19
	4.6.1 Sortimentsbezogenes Potenzial	20
	4.6.2 Standort und Zentrenkonzept	21
5	Städtebauliche Planungskonzeption	24
5.1	Städtebau und bauliche Gestaltung	24
5.2	Verkehr	25
	5.2.1 Anbindung an das Fernstraßennetz	25
	5.2.2 Äußere / Innere Erschließung	25
	5.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr	28

5.3	Nutzung und Struktur	28
5.4	Grün	28
6	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange	29
6.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	29
6.2	Gestaltung des Ortsbildes	32
6.3	Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	32
6.4	Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	32
6.5	Belange der Ver- und Entsorgung	32
7	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans	34
7.1	Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan	34
	7.1.1 Art der baulichen Nutzung	34
	7.1.2 Maß der baulichen Nutzung	36
	7.1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	37
	7.1.3 Fläche für Stellplätze, Zuwegung und Andienung	37
	7.1.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	38
8	Örtliche Bauvorschriften nach LBO	38
9	Hinweise	38
10	Verfahren und Abwägung	38
10.1	Einleitungsbeschluss	38
10.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	39
10.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	40
10.4	Offenlagebeschluss	44
11	Durchführung und Kosten	44
11.1	Grundbesitzverhältnisse	44
11.2	Durchführungsvertrag	45
11.3	Bodenordnung	45
12	Verzeichnis der Gutachten	45

13	Zusammenfassende Erklärung	45
B	Umweltbericht	46
14	Einleitung	47
14.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	47
	14.1.1 Ziele des Bauleitplans	47
	14.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens	47
	14.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans	47
	14.1.4 Bedarf an Grund und Boden	48
14.2	Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung	48
14.3	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	48
14.4	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	48
14.5	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	49
15	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich	49
15.1	Boden und Wasser	49
15.2	Klima und Luft	50
15.3	Tiere und Pflanzen	50
15.4	Biologische Vielfalt	53
15.5	Landschaft	53
15.6	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	54
15.7	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	54
15.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	54
15.9	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	55
15.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung	55
15.11	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	55
15.12	Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	56
16	Zusätzliche Angaben	56

16.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	56
16.2	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	56
16.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben	57

Anlagen

- Anlage 1 – Vorhaben und Erschließungsplan einschl. Ansichten
- Anlage 2 / 2a – Verkehrsgutachten, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt (08/06 und 12/06)
- Anlage 2 b – Verkehrsgutachten, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt (03/07)
- Anlage 3 - Bodengutachten, iwK Ingenieurbüro Wolfgang Kramm, Dortmund (07/06)
- Anlage 4 – Auswirkungsanalyse für einen Bau- und Gartenfachmarkt in Heidelberg-Rohrbach, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (01/2007)
- Anlage 4 a – Auswirkungsanalyse für einen Holzfachmarkt in Heidelberg-Rohrbach, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (03/2007)

A Bebauungsplan

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die HEBAG mbH, Mannheim beabsichtigt den Neubau eines Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmarktes auf einem nach erfolgter Umstrukturierung nicht mehr betriebsnotwendigen Teil des Geländes der Eternit AG, Im Breitspiel 20 in 69126 Heidelberg.

Bei dem Planstandort handelt es sich um einen unmittelbar an der Straße Im Breitspiel gelegenen Teilbereich des seit den 60er Jahren gewerblich/industriell genutzten Areals. Auf den verbleibenden Flächen soll das Kerngeschäft, die Zementfaserplatten und Ziegelherstellung, weiterbetrieben werden. Darüberhinaus befindet sich dort der Bürostandort der Eternit AG.

Die geplante Entwicklung geht mit den Überlegungen der Eternit AG einher, ihren gesamten Verwaltungshauptsitz nach Heidelberg zu verlegen.

Planziel: Im Mittelpunkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rohrbach - Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel steht die Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SO-1) im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀), um das Baurecht für einen Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt einschließlich der erforderlichen Stellplätze zu schaffen.

Darüberhinaus wird in dem flächenmäßig untergeordneten nördlichen Teilbereich ein Sondergebiet großflächiger Groß- und Einzelhandelsbetrieb (SO-2) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Ziel der Stadt Heidelberg ist es, auf dieser Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung eines in der Bahnstadt ansässigen Holzfachhändlers zu schaffen.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant (vgl. auch § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB):

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- die Wiedernutzung einer sich abzeichnenden Gewerbebrache im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- die Minimierung und Minderung der Belastungen der Umwelt
- die Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen
- die Sicherstellung einer angemessenen Gestaltung des Ortsbilds
- der sparsame Umgang mit Energie und die Nutzung regenerativer Energien

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Rohrbach-Süd (06.5.6). Der Bebauungsplan „Rohrbach-Süd“ (06.5.6) wurde am 28.11.1997 mit Az. 22-2511.3-9/78 vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften am 03.12.1997 Inkraft getreten.

Der räumliche Geltungsbereich des hier in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rohrbach – Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Industriegebiet i.S. § 9 BauNVO₁₉₉₀ festgesetzt.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rohrbach - Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Rohrbach-Süd“ durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rohrbach - Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel ersetzt.

Für den Fall einer Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12(6) BauGB tritt der bisherige Rechtszustand wieder in Kraft.

1.4 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst einen nicht mehr betriebsnotwendigen Teil des Eternit-Geländes im Bereich der Straßen Im Breitspiel und Hatschekstraße auf den Flurstücken Nr. 26412/2 und 22935.

Der geplante, bereits durch gewerblich/industrielle Bebauung sowie Einzelhandel geprägte Standort, liegt im Süden von Heidelberg im Gewerbegebiet „Rohrbach Süd“. Die Karlsruher Straße (L 594) im Osten stellt die Verknüpfung mit dem überörtlichen Verkehrsnetz her. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Straße Im Breitspiel vorgesehen.

An den räumlichen Geltungsbereich grenzen an:

- Norden Hatschekstraße, anschließend Verwaltungs- und Handelsimmobilien, die Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan „Rohrbach-Süd“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Die tatsächliche Nutzung entspricht der planungsrechtlichen Ansprache.
- Süden Zufahrt zum Eternit Werk, anschließend Verwaltungsgebäude und z.T. großvolumige Baukörper industrieller Herkunft, die die Ansprache als Industriegebiet legitimieren.
- Westen Gelände des Eternit Werkes mit Produktionsanlagen, Lagerhallen und vollversiegelten Freiflächen, die als Lagerflächen genutzt werden. Die Flächen sind als Industriegebiet festgesetzt.
- Osten Straße Im Breitspiel, anschließend z.T. hochwertige Verwaltungs- und Büroimmobilien. Der Teilbereich ist im Bebauungsplan „Rohrbach-Süd“ von 1997 als Gewerbegebiet festgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rd. 4 ha. Hiervon entfallen auf den vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplans, das Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit der Zweckbestimmung „Bau- Heimwerker- und Gartenfachmarkt“ rd. 3,0 ha (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)) und auf das Sondergebiet großflächiger Groß- und Einzelhandelsbetrieb mit der Zweckbestimmung „Holzfachmarkt“ rd. 1,0 ha.

2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Baden Württemberg

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

Die Universitätsstadt Heidelberg ist gemäß LEP 2002 als Oberzentrum ausgewiesen.

Darüberhinaus ist Heidelberg gemäß LEP 2002 Bestandteil des grenzüberschreitenden **Verdichtungsraumes** Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln. Weiterhin ist ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten bereitzuhalten.

Der **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg** legt in Bezug auf großflächige Einzelhandelsvorhaben als wesentliche Zielsetzungen fest:

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßobjekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürften i.d.R. nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich deren zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe, noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“ (Plansätze 3.3.7, 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des LEP).

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan Region Unterer Neckar vom 16.03.1994 weist der Stadt Heidelberg im Stadtteil Rohrbach die Funktion Schwerpunkt für Industrie- und Dienstleistungseinrichtungen zu (Plankapitel 2.5.2).

Der **Regionalplan Unterer Neckar** legt in seiner Teilfortschreibung für das Plankapitel 2.2.5 – Einzelhandelsgroßprojekte vom 15.05.2006 – für den großflächigen Einzelhandel folgendes fest:

Regional bedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste) sind nach Möglichkeit den zentralörtlichen Standortbereichen zuzuordnen. Wenn hier nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe vorrangig in die dargestellten Ergänzungsstandorte zu lenken. Die Ergänzungsstandorte werden in der Raumnutzungskarte gebietsscharf als Vorbehaltsgebiete für regional bedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt.

Die Ansiedlung und Erweiterung von regional bedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb der zentralörtlichen Standortbereiche und Ergänzungsbereiche ist ausgeschlossen.

Zentrenrelevante Randsortimente sind auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

In der Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 – Einzelhandelsgroßprojekte vom 15.05.2006 ist der Standort nicht als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.

Eine entsprechende Änderung des Regionalplans wird durchgeführt.

2.3 **Bewertungsmaßstäbe der Raumordnungs- und Landesplanung unter Bezugnahme auf das vorliegende Vorhaben**

Die für die Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind konkret im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 (LEP v. 23.07.2002) Plankapitel 3.3.7 und im Regionalplan Unterer Neckar 1994 bzw. in der 3. Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar 2006 – Plankapitel 2.2.5 - Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt. Zur Prüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen von Einzelhandelsgroßprojekten ist ferner der **Einzelhandelserlass von Baden-Württemberg** vom 21.02.2001 heranzuziehen, der die für die Verwaltung verbindlichen Regelungen zum einheitlichen Vollzug der genannten Vorgaben enthält. Er präzisiert die Regelungen von Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Raumordnungsrecht und ist ein wesentliches Instrument zur Bewertung der Auswirkungen von Einzelhandelsgroßbetrieben (schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung, die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, das Orts- und Landschaftsbild, den Naturhaushalt und den Verkehr).

Das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot sind zentrale Bestandteile der Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten:

Das **Kongruenzgebot** bedeutet zunächst, dass Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden dürfen und sich ihre Versorgungsfunktion am regionalplanerisch abgegrenzten Ober- Mittel- bzw. Nahbereich orientieren sollte. Nach Ziffer 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses liegt eine Verletzung des Kongruenzgebotes vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.

Das **Beeinträchtigungsverbot** bestimmt, dass das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der Stadt- oder Ortskerne bzw. die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigt werden dürfen. Beeinträchtigungen sind anzunehmen, wenn Umsatzverluste im betreffenden zentralörtlichen Versorgungskern im vorhabensspezifischen Sortimentsbereich die 10 %- Schwelle (bei innenstadtrelevanten Sortimenten) bzw. die 20 %-Schwelle (bei nicht innenstadtrelevanten Sortimenten) überschreiten, da ab diesen Größenordnungen mit Geschäftsaufgaben zu rechnen ist. (Ziffer 3.2.2.3 Einzelhandelserlass).

In Anlehnung an den Einzelhandelserlass kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Kernsortiment (z.B. Möbel-Einrichtungshäuser, Bau- und Gartenmärkte) auch städtebauliche Randlagen in Betracht, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente nach Umfang und Zweckbestimmung so begrenzt werden, dass sie weder die verbrauchernahe Versorgung noch die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns wesentlich beeinträchtigen und dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen².

¹ vgl. die Verkehrsanalyse für den Standort (Dez. 2006/März 2007) R+T, Darmstadt.

² Die Ausnahme der „Einzelfallklausel“ aus der Verbindlichkeit im Rahmen der Genehmigung der Teilfortschreibung des Regionalplans durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg macht diesbezügliche Erwägungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch obsolet.

Durch die Einstufung als Oberzentrum sind in Heidelberg zunächst nicht nur die wesentlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Baumarktes gegeben, nach der Landes- und Regionalplanung sollen derartige Einrichtungen in Zentralen Orten (höherer Stufe) angesiedelt werden. Ebenso unstrittig ist, dass es sich zumindest beim Kernsortiment eines Baumarktes um ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment handelt.

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (GMA) hat ergänzend zu der bereits vorliegenden „Ökonomisch und städtebaulich orientierten Einzelhandelsuntersuchung“ für die Universitätsstadt Heidelberg (03/2006) eine „Auswirkungsanalyse für einen Bau- und Gartenfachmarkt in Heidelberg-Rohrbach“ (01/2007) sowie eine „Auswirkungsanalyse für einen Holzfachmarkt in Heidelberg-Rohrbach“ (03/2007) erstellt.

Wie die GMA bereits in ihrer „Ökonomisch und städtebaulich orientierten Einzelhandelsuntersuchung“, Stand 15.03.2006 darlegt, ist die Ausstattung im Bau- und Heimwerkermarktsegment sowohl hinsichtlich der relativen Verkaufsflächenausstattung (Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner) als auch hinsichtlich der vorhandenen durchschnittlichen Betriebsgrößen für ein Oberzentrum mit rd. 143.000 Einwohnern als unterdurchschnittlich zu bewerten. Die Erweiterung des bestehenden Angebotes mit zukunfts- und leistungsfähigen Betrieben wird aus gutachterlicher Sicht vonseiten der GMA somit ausdrücklich empfohlen.

Im Mittelpunkt der „Auswirkungsanalyse für einen Bau- und Gartenfachmarkt in Heidelberg-Rohrbach“ (01/2007) sowie der „Auswirkungsanalyse für einen Holzfachmarkt in Heidelberg-Rohrbach“ (03/2007) steht die Fragestellung, wie sich die vorgesehene Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes und eines Holzfachhandels in Heidelberg-Rohrbach konkret auf städtebauliche und raumordnerische Belange auswirkt.

Da der Planstandort für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb bislang regionalplanerisch nicht verankert ist, sind die möglichen Rückwirkungen auch vor dem Hintergrund der notwendigen Änderung des Regionalplans zu prüfen.

Die Auswirkungsanalysen liegen der Begründung als **Anlage 4** und **Anlage 4 a** bei. Ergänzend wird auch auf das Kapitel 4.6 dieser Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen.

2.4 Flächennutzungsplan

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

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim vom 15.07.2006 stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann daher nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass für den Bereich der geplanten Sondergebiete eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

Das Verfahren wird in Abstimmung mit dem Nachbarschaftsverband im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

Der Erläuterungsbericht zum FNP 2015/2020 zur Beschlussfassung am 03.05.2006 definiert in Kapitel 2.3.4 „Leitvorstellungen zur Versorgung durch den Einzelhandel“ das Leitbild „Versorgung“ und die Ziele die damit für die Stadtregion „Nachbarschaftsverband“ verfolgt werden sollen.

Es wird anerkannt, dass neben dem primären Versorgungsnetz mit den Innenstädten von Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen sowie den gewachsenen Geschäftslagen in den Stadtteilen und Gemeinden in der Peripherie ein sekundäres Versorgungsnetz mit Einzelhandelsgroßprojekten an Autobahnen und autobahnähnlichen Schnellstraßen entstanden ist. Diese Standorte an den Ausfallstraßen der Städte seien sehr gut für die Bewohner der Umlandgemeinden erreichbar, da für sie kurze Anbindungen an das engmaschige Schnellstraßensystem bestünden. Diese Vorteilhaftigkeit für die Bevölkerung solle nicht reduziert werden.

Damit aber immobile Bevölkerungsgruppen, d.h. die nicht ständig ein Auto zur Verfügung haben, ebenfalls das sekundäre Netz wenigstens zum Teil nutzen können, sollen ggf. neu entwickelte, attraktive und großflächige Einkaufsmöglichkeiten in Zukunft stets auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein (Begründung Band I, S. 48).

In der Abb. 3 Leitbild: Entwicklung des Einzelhandels wird der hier in Rede stehende Standort Rohrbach-Süd als „Erlebnis-Handel“ mit der Zweckbestimmung: Auf Kfz-Kunden ausgerichtete Geschäftskonzentration mit über 20.000 m² Verkaufsfläche dargestellt. Südlich schließt sich die Darstellung „Versorgungshandel“ mit der Zweckbestimmung: „Wochen- und Monatseinkauf auf Kfz-Standorten über 2.500 m² Verkaufsfläche“ an.

Damit nimmt das Leitbild den vorhandenen Bestand an Einzelhandelsprojekten in diesem Standortbereich des Gewerbegebietes von Rohrbach auf, was die Darstellung Sondergebiet „großflächige Einzelhandelsbetriebe, zentrenrelevant“ im Flächennutzungsplan 2015/2020 begründet.

Somit besteht kein Konflikt zwischen dem Flächennutzungsplan 2015/2020 und den neuesten Plansätzen des Regionalplans zur Entwicklung des Einzelhandels.

Die Ergänzung der vorhandenen Standorte mit dem Bau- und Gartenfachmarkt ist nicht aus dem Flächennutzungsplan 2015/2020 entwickelt.

Die folgende Begründung nimmt die Leitziele des Einzelhandelskonzeptes im Flächennutzungsplan 2015/2020 auf und entwickelt sie am konkreten Planvorhaben weiter.

Mit dem Leitbild „Versorgung“ werden folgende Ziele verfolgt:

- Die Nahversorgung bleibt in den Orten und Stadtteilen integriert (Investitionssicherheit für integrierte Standorte).
- Die Innenstädte von Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen bleiben wichtigste Einkaufsbereiche im Verbandsgebiet.
- Die Versorgung mit preisgünstigen Serienprodukten durch Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser und Fachmärkte über Standorte in den Zentren und an Hauptverkehrsstraßen mit guter Straßenbahn- bzw. Busverbindung ist Bestandteil des Konzeptes.
- Die Flächenbereitstellung für den Einzelhandel durch den Flächennutzungsplan 2015/20 ist so zu dimensionieren, dass die Nahversorgung in jeder einzelnen Stadt oder Gemeinde gesichert bleibt.

Bei Vorhaben ist zu prüfen, ob die dargelegten Ziele hierdurch beeinträchtigt werden könnten. Hierfür wurde insbesondere für Großprojekte, die auf Erlebniseinkauf und das mittel- und langfristige Bedarfssegment ausgerichtet sind, ein Fragenkatalog entwickelt, der den erforderlichen Abstimmungsprozess strukturieren soll:

- Was hat die Stadtregion „Nachbarschaftsverband“ davon?

Die Ansiedlung eines modernen, zukunftsfähigen Bau- und Gartenfachmarktes sowie die geplante Verlagerung eines in der Bahnstadt ansässigen Holzfachhändlers stärkt die Wirtschaft, schafft neue Arbeitsplätze und eröffnet weitere Perspektiven für das „Projekt Bahnstadt“ der Stadt Heidelberg.

- Was hat die Bevölkerung beim Projektstandort davon?

Die Ansiedlung von modernen leistungsfähigen Einzelhandelsbetrieben, denen ein berechtigtes Interesse an einer gelungenen, ansprechenden und für den Kunden einladenden Außendarstellung unterstellt werden kann, wird zu einer deutlichen Aufwertung des bisher gewerblich/industriell geprägten Bereiches führen.

- Was haben bestimmte Zielgruppen davon?

Verbessert wird u.a. das Angebot im Bereich des Bau- und Gartenmarktsegmentes für die gesamte Bevölkerung. Eine Vorteilnahme einzelner Zielgruppen kann nicht festgestellt werden.

- Was hat der Standort davon?

Bestehende, voll erschlossene Flächenpotenziale werden durch eine maßvolle Verdichtung mobilisiert. Der Standort wird nicht zuletzt auch durch die geplante Durchgrünung deutlich aufgewertet. Es entsteht durch die Folgenutzung auch langfristig keine Industriebrache.

- Wie sieht das mit dem Projekt entstehende Angebot tatsächlich aus? (Lage; Größe; Qualität; Zielgruppe)

Geplant ist ein großflächiger OBI Bau- und Gartenfachmarkt mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment und einer max. Verkaufsfläche von 10.250 m² sowie die Verlagerung eines in der Bahnstadt ansässigen Holzfachmarktes. Weitere Aussagen zu den geplanten Sortimenten können den Kapiteln 2.3. und 7.1.1 dieser Begründung entnommen werden.

- Wie steht es mit der Vernetzung mit dem städtebaulichen Umfeld? Verträglichkeit, Wechselwirkungen, Vision, Standort-Image, Beanspruchung der Infrastruktur)

Der Standort des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes sowie des Holzfachmarktes liegt im Süden Heidelbergs, Stadtteil Rohrbach, im Gewerbegebiet Rohrbach Süd an der Gemarkungsgrenze zur Stadt Leimen. Die Planung nimmt nicht mehr betriebsnotwendige Flächen eines Industriebetriebes (Eternit AG) in Anspruch. Bestehende, voll erschlossene Flächenpotenziale werden genutzt. Bauland wird insofern sparsam verwandt. Im Süden und Westen grenzen Produktions- und Büroflächen der Eternit AG an, nach Norden schließen an das Gelände ebenfalls Büro- und Gewerbebestände an, ebenso wie im Osten über der Straße Im Breitspiel. Im Norden befindet sich in ca. einem knappen Kilometer Entfernung großflächiger Einzelhandel (familia-SB-Warenhaus, Praktiker, Media Markt etc.); dieser gehört zu der schon angesprochenen dezentralen Agglomeration großflächigen Einzelhandels in Heidelberg.

Die Verkehrsanbindung ist Bestand.

Die Flächen sind durch den öffentlichen Personennahverkehr angebunden (vgl. Ziffer 5.1.3). Durch die Realisierung der Planung ist mit einer deutlichen funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Gesamtbereiches zu rechnen.

Die eingeholten Verkehrsgutachten sowie der Umweltbericht gelangen zu der Einschätzung, dass das Vorhaben an dem Standort Im Breitspiel grundsätzlich realisiert werden kann.

- Ist eine stichhaltige Standort- und Marktanalyse vorhanden? (Sind die lokalen und großstadtregionalen Aspekte korrekt und stimmig dargestellt?)

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, hat im Auftrag der Stadt Heidelberg eine „ökonomisch und städtebaulich orientierte Einzelhandelsuntersuchung“ erarbeitet. In der Untersuchung (Stand 15.03.2006) wird dargelegt, dass die Ausstattung im Bau- und Heimwerkermarktsegment sowohl hinsichtlich der relativen Verkaufsflächenausstattung (Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner) als auch hinsichtlich der vorhandenen durchschnittlichen Betriebsgrößen für ein Oberzentrum mit rd. 143.000 Einwohnern als unterdurchschnittlich zu bewerten ist.

Die im GMA-Gutachten entwickelte „Zentrenhierarchie“ der Stadt Heidelberg, stellt bestandsorientiert zwei nicht integrierte Standorte im Stadtgebiet (Rohrbach Süd, Pfaffengrund / Eppelheimer Straße) als großflächige Einzelhandelsagglomerationen dar, die als dezentrale Versorgungslage mit überörtlicher Funktion gelten (D-Standort, vgl. Karte 8, Seite 125 des GMA Gutachtens).

Neuansiedlungen von nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sollen gem. GMA primär an diesen bereits ausgewiesenen Fachmarktstandorten realisiert werden, wobei gerade im Segment der Gartencenter und der Bau- und Heimwerkermärkte eine Verbesserung der Angebotssituation anzustreben ist (GMA, S. 124).

Der Standort des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes mit seinem branchentypischen vornehmlich nicht-zentrenrelevanten Sortiment und die Verlagerung und Erweiterung eines Holzfachmarktes im Bereich „Rohrbach-Süd“ trägt dem Vorschlag der GMA zur Zentrenstruktur in Heidelberg Rechnung und zur Verbesserung der Allgemeinsituation in diesem Segment bei (vgl. Kapitel 4.6). Die Erweiterung des bestehenden Angebotes mit zukunfts- und leistungsfähigen Betrieben wird aus gutachterlicher Sicht somit ausdrücklich empfohlen.

Die GMA erstellte im Januar 2007 darüberhinaus eine „Auswirkungsanalyse für einen Bau- und Gartenfachmarkt in Heidelberg-Rohrbach“ die im März 2007 um die „Auswirkungsanalyse für einen Holzfachmarkt“ ergänzt wurde. Im Mittelpunkt der Auswirkungsanalysen steht die Fragestellung, wie sich die vorgesehene Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes und die Verlagerung und Erweiterung eines Holzfachmarktes in Heidelberg-Rohrbach auf städtebauliche und raumordnerische Belange auswirkt. Da der Planstandort für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb bislang regionalplanerisch nicht verankert ist, wurden die möglichen Rückwirkungen auch vor dem Hintergrund der notwendigen Änderung des Regionalplans geprüft.

- Welche wirtschaftlichen Chancen bietet das Projekt und auf welchen Nutzungszeitraum ist es ausgelegt? (Erfolgsaussichten; mögliche Nachfolgenutzungen)

Die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes sowie des Holzfachmarktes fördert gleichermaßen die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen sowie ein Flächenrecycling. Es werden also Investitionen gefördert, die gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen.

- Besteht eine Nutzungsflexibilität?

Errichtet werden Handelsplätze der neuesten Generation. Auch nach Ablauf der langfristigen Mietverträge ist eine Folgenutzung der Gebäude möglich.

Mit den gegebenen Antworten auf die Prüffragen des Flächennutzungsplans 2015/2020 wird die parallele Änderung des Flächennutzungsplans begründet und das erforderliche Änderungsverfahren zum Regionalplan betrieben.

Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim hat in seiner Sitzung am 03.05.2006 den Grundsatzbeschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans und in seiner Sitzung am 02.03.2007 den Beschluss über den Entwurf und die Offenlage im FNP-Änderungsverfahren gefasst.

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. Dabei ist die Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale einschließlich einer maßvollen Verdichtung von besonderer Bedeutung.

Der Flächenverbrauch insgesamt ist zu senken; vorhandene Flächen sind effizient zu nutzen.

Zielbereich Arbeiten:

Der Strukturwandel ist positiv zu nutzen. Oberstes Ziel für die Stadt Heidelberg ist eine stabile wirtschaftliche Entwicklung, die langfristig ein breites Arbeitsplatzangebot sichert und wirtschaftlich erfolgreich ist.

Investitionen, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen sind zu fördern. Der Verdrängungswettbewerb ist zu verhindern.

Der Flächenverbrauch ist zu senken. Um die wirtschaftliche Entwicklung von der gewerblichen Inanspruchnahme zu entkoppeln, sollen u.a. untergenutzte Flächen mobilisiert und der Gewerbeneubau möglichst verdichtet realisiert werden.

Zielbereich Mobilität:

Mit der Entscheidung über die Siedlungsflächenentwicklung und die Zuordnung neuer Baugebiete zu den bisherigen Stadtteilen und den Grad der Mischung unterschiedlicher Nutzungen und Funktionen wird gleichzeitig das künftige Verkehrsaufkommen mitbestimmt. Die Erschließung direkt bebauter städtischer Gebiete und derer des Umlandes sind Grundlage einer attraktiven Versorgung mit Angeboten des öffentlichen Verkehrs.

Vergleich der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die o.g. Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Die vorliegende Planung nimmt nicht mehr betriebsnotwendige Flächen eines Industriebetriebes (Eternit AG) in Anspruch. Bestehende, voll erschlossene Flächenpotenziale werden genutzt. Im Bereich der gewerblichen Bauflächen findet eine angemessene Verdichtung statt; Bauland wird insofern sparsam verwandt. Die Verkehrsanbindung ist Bestand. Die Flächen sind durch den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Durch die Realisierung der Planung ist mit einer deutlichen funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Gesamtbereiches zu rechnen.

Die Ansiedlung eines modernen, zukunftsfähigen Bau- und Gartenfachmarktes sowie die geplante Verlagerung eines in der Bahnstadt ansässigen Holzfachhändlers stärkt die Wirtschaft, schafft neue Arbeitsplätze und eröffnet weitere Perspektiven für das „Projekt Bahnstadt“ der Stadt Heidelberg.

Der Standort des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes und des Holzfachmarktes mit den branchentypischen, vornehmlich nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Bereich „Rohrbach-Süd“ trägt zur Verbesserung der Allgemeinsituation in diesem Segment bei.

Die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes und des Holzfachmarktes fördert gleichermaßen die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens sowie ein Flächenrecycling. Es werden also Investitionen gefördert, die gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die vorliegende Planung in die Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplanes einfügt. Zielkonflikte sind keine erkennbar.

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 MRO ist damit gleichzeitig die Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim.

Der „Plan Modell Räumliche Ordnung“³ stellt den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend der bestehenden Nutzung als Gewerbliche Baufläche dar. Nördlich angrenzend wird diese durch die Signatur „großflächiger Einzelhandel - mit und ohne zentrenrelevante Sortimente“ überlagert.

Aussagen der sektoralen Beipläne des MRO:

- Im Erläuterungsplan 1 „Regionale Einbindung“ des MRO sind Entwicklungsachsen (gem. LEP) mit dem Oberzentrum Mannheim, dem Mittelzentrum Weinheim und den Unterzentren Leimen und Neckargmünd dargestellt. Die durch den prognostizierten Wohnflächenbedarf ausgelöste Siedlungsentwicklung soll sich auf die festgelegten Entwicklungsachsen konzentrieren. Innerhalb der Entwicklungsachsen ist die künftige Siedlungsentwicklung auf die festgelegten Wohnsiedlungsbereiche und die Schwerpunkte für Industrie- und Dienstleistungen zu konzentrieren.

Die hier vorliegende Planung steht den Zielsetzungen des MRO nicht entgegen.

- Im Erläuterungsplan 2 „Flächennutzung Bestand“ des MRO ist der räumliche Geltungsbereich als „überwiegend gewerbliche Nutzung“ dargestellt.
- Im Erläuterungsplan 3 „Zentren“ des MRO ist der räumliche Geltungsbereich als sonstige Siedlungsfläche Bestand dargestellt. Nördlich angrenzend wird auch diese durch die Signatur „großflächiger Einzelhandel - mit und ohne zentrenrelevante Sortimente“ überlagert.

Die Leitsätze für den Themenkomplex „Zentren“ sehen den Ausbau bzw. die Stärkung einer polyzentralen Struktur als eine Priorität in der Entwicklung der Zentrenstruktur Heidelbergs vor⁴. Die Entwicklung und Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten soll in Heidelberg nur noch in integrierten Lagen zugelassen werden.

³ Gemeinderatsbeschluss v. 28.07.1999

⁴ Das im Rahmen des Städtebaulichen Leitplanes entwickelte Zentrenkonzept steht nicht im Widerspruch zum Zentrenkonzept der Einzelhandelsstrukturuntersuchung. Im Vergleich zum Zentrenkonzept der Einzelhandelsstrukturuntersuchung wird die Zentralität nicht primär am Verkaufsflächenanteil und am Branchenmix gemessen, sondern ergänzend an städtebaulichen und stadtplanerischen Parametern, wie der Bebauungsstruktur und den funktionalen Verknüpfungen.

Großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen in wenigen Gebieten konzentriert werden.

Regionalplanerisch soll eine entsprechende angebots- und versorgungsorientierte Einzelhandelskonzeption in den Nachbargemeinden und im Nachbarschaftsverband abgesichert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel ist nicht als Ergänzungsstandort im Regionalplan verankert. Eine Änderung des Regionalplans wurde als erforderlich erachtet und ist bereits eingeleitet (vgl. Kapitel 2.3 und 4.6).

- Der Erläuterungsplan 4 „Wohnen“ des MRO trifft zu dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Aussagen.
- Im Erläuterungsplan 5 „Arbeitsstätten“ des MRO ist der räumliche Geltungsbereich als Gewerbliche Baufläche – Gewerbegebiet dargestellt. Weitere Aussagen hierzu werden auch im Textteil nicht getroffen. Die angeführten Leitsätze zu dem Themenkomplex entsprechen im Grundsatz dem verabschiedeten Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010, Leitlinien und Ziele (vgl. Kapitel 3.1).

Die hier vorliegende Planung steht den Zielsetzungen des MRO nicht entgegen.

- Im Erläuterungsplan 6 „Infrastruktur“ des MRO ist der räumliche Geltungsbereich als sonstige Siedlungsfläche Bestand dargestellt. Weitere Aussagen hierzu werden auch im Textteil nicht getroffen.

Die hier vorliegende Planung steht den Zielsetzungen des MRO nicht entgegen.

- Im Erläuterungsplan 7 „ÖPNV“ des MRO wurden die „Haltestelleneinzugsbereiche und relative Anfahrtshäufigkeiten für Heidelberg“ (Erhebungsstand 1997) dargestellt. Im Norden des räumlichen Geltungsbereiches wird eine „sehr hohe“ und im Süden eine „sehr niedrige“ Anfahrtshäufigkeit festgestellt.

Das Plangebiet ist jedoch durch den Haltepunkt „Leimer Eternit“ in der Straße Im Breitspiel mit einer Entfernung von rd. 100 m zum Plangebiet auch im Süden gut angebunden.

Die hier vorliegende Planung steht den Zielsetzungen des MRO nicht entgegen.

- Im Erläuterungsplan 8 „Individualverkehr“ des MRO ist der räumliche Geltungsbereich als sonstige Siedlungsfläche Bestand dargestellt. Weitere Aussagen hierzu werden auch im Textteil nicht getroffen.

Die hier vorliegende Planung steht den Zielsetzungen des MRO nicht entgegen.

Ergänzend wird auf das Kapitel 5.1 „Verkehr“ dieser Begründung und die anliegende verkehrstechnischen Untersuchungen (Anlagen 2 und 2a) verwiesen.

3.3 Stadtteilrahmenplan

Die Stadtteilrahmenplanung umfasst - über die im Flächennutzungsplan dargestellten oder in Bebauungsplänen festgesetzten Nutzungsbereiche (wie Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Grünflächen) und baulichen Anlagen hinaus - auch räumlich-strukturelle, funktionale, stadtgestalterische, sozioökonomische und ökologische Aspekte.

Für den Stadtteil Rohrbach gibt es einen Stadtteilrahmenplan aus dem Jahr 1994 (Teil I- Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung) sowie eine Fortschreibung aus dem Jahr 1998 (Teil II – Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge).

Die städtebaulichen Planungen der Stadt Heidelberg haben u.a. zum Ziel, das Zentrum in Rohrbach zu stärken und Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere auch für den Ausbau der Nahversorgung im Stadtteilzentrum Rohrbach zu eröffnen. Rohrbach soll als traditionsreicher und bedeutender Wirtschaftsstandort in Heidelberg erhalten und gestärkt werden.

Das Gewerbegebiet Rohrbach-Süd wird in der Plankarte (Abb. 3) des Stadtteilkonzeptes als einer der Schwerpunkte für die räumliche Entwicklung des Stadtteiles gesehen, wobei die Zielsetzung für das bestehende Gewerbegebiet u.a. die Verbesserung der Verkehrsanschlüsse sowie die Reglementierung des großflächigen Einzelhandels i.S. einer Einschränkung des hohen Anteils an innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist.

Die hier vorliegende Planung steht den Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplanes nicht entgegen.

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 gewerblich geprägte Baufläche dargestellt. Nördlich angrenzend wird diese Darstellung durch die Signatur „großflächiger Einzelhandel“ überlagert.

Der Stadtgliederungsplan des Siedlungsstrukturkonzeptes stellt für den im Gewerbegebiet „Rohrbach-Süd“ gelegenen räumlichen Geltungsbereich „Peripherie“ dar. Weitere Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich werden nicht getroffen.

Der Stadtstrukturplan des Siedlungsstrukturkonzeptes stellt für den räumlichen Geltungsbereich „Gewerbliche Baufläche“ dar. Weitere Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich werden nicht getroffen.

Der Baudichteplan des Siedlungsstrukturkonzeptes gibt Gewerbefläche bzw. Fläche für Ver- und Entsorgung vor. Das Konzept des Baudichtenplanes gibt für den räumlichen Geltungsbereich eine zulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,61 bis 0,8 an. Die Bauweise ist mit „Sonderformen“ bezeichnet und Aussagen zur Höhenentwicklung werden für diesen Bereich nicht getroffen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans liegen im Bereich der Vorgaben des Siedlungsstrukturkonzeptes. Eine Zunahme der Versiegelung gegenüber dem Bestand ist durch den Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zu erwarten.

4.2 Freiflächenstrukturkonzept

Im Freiflächenstrukturkonzept der Stadt Heidelberg (2000) werden die städtischen Freiräume und Landschaftsräume vorrangig unter räumlich-gestalterischen und nutzungsstrukturellen Aspekten thematisiert.

Das Zielkonzept des Freiflächenstrukturkonzeptes stellt den Bereich des Plangebietes als Siedlungsbereich Bestand dar. Gestaltkonzept und Maßnahmenkonzept folgen dem mit der Darstellung Siedlungsstruktur.

Das Plangebiet kann entsprechend der Aussagen des Freiflächenstrukturkonzeptes als „Großflächiges Gewerbegebiet“ mit teils geringer bis hoher baulicher Dichte klassifiziert werden.

Gekennzeichnet sind diese Gebiete durch rein gewerblich genutzte Grundstücke mit kleinteiliger oder größerer hallenartiger Bebauung, sehr unterschiedlichem Überbauungsgrad und meist randstädtischer Lage.

Entwicklungspotenziale werden

- in der Sicherung eines Mindestanteils an Vegetationsflächen bei gleichzeitiger Ausnutzung der Nahverdichtungspotenziale und
- in der Fassaden- und Dachbegrünung gesehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“ folgt den Vorgaben des Freiflächenstrukturkonzeptes durch:

- die behutsame Nachverdichtung einer untergenutzten Gewerbefläche,
- die Ergänzung und Sicherung bestehender Grünstrukturen,
- Vorgaben zur Begrünung,
- die Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der Stellplätze,
- die Entsiegelung von Flächen, vorbehaltlich der Vorgaben des Boden- und Grundwasserschutzes.

Zielkonflikte werden nicht erkannt. Möglichkeiten zur Begrünung von Gebäudeteilen wurden geprüft, sind jedoch für die hier in Rede stehenden Planungen nicht realisierbar.

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 aufgrund seines Maßstabes von 1: 50.000 keine speziellen Aussagen über das Planungsgebiet.

Es lassen sich allerdings allgemeine Aussagen ableiten:

„Umweltmedium Wasser/Gewässer“: Für den räumlichen Geltungsbereich wird im Umweltplan „Siedlungsbereich über Grundwasserspeicher“ dargestellt.

„Umweltmedium Boden“: Für den räumlichen Geltungsbereich wird im Umweltplan „Siedlungsbereich“ dargestellt.

„Umweltmedium Klima/Luft“: Für den räumlichen Geltungsbereich wird im Umweltplan „Siedlungsbereich“ überlagert durch die Signatur „Bereich mit fallwindartigen Ausgleichsströmungen“ dargestellt.

Konkrete Maßnahmenschwerpunkte werden für den Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rohrbach-Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel nicht definiert.

4.4 Schallimmissionsplan

Nach dem Schallimmissionsplan Heidelberg (Stadt Heidelberg, 1988) liegt die straßenverkehrsbedingte Lärmbelastung durch die Straßen Im Breitspiel und weiter westlich die Karlsruher Straße im Bereich des Plangebietes zwischen 50 bis 55 dB(A) tags und 45 bis 50 dB(A) im unmittelbaren Anschluss an die Straßen Im Breitspiel und Hatschekstraße bzw. innerhalb des Plangebietes bei 40 bis 45 dB(A) nachts.

Eine unverträgliche Geräuschbelastung des Plangebietes durch den Straßenverkehr besteht eindeutig nicht, so dass auf der Ebene der Bauleitplanung kein weitergehender Handlungsbedarf (im Hinblick auf Lärmvorsorge bzw. Lärmsanierung) besteht.

Der Konfliktplan Straßenverkehr tags/nachts trifft diesbezüglich auch keine weiteren Aussagen für den Bereich des Plangebietes.

Gleiches gilt für den Schallimmissionsplan Straßenbahnverkehr tags/nachts. Hier sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

4.5 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.

Eine der Drehscheiben des Nahverkehrs, die Umsteiganlage in Rohrbach Süd befindet sich in rd. 1.000 m Entfernung vom Plangebiet. „Rohrbach-Süd“ wird angefahren durch die Heidelberg in Nord-Süd Richtung durchfahrenden Linien 23 „Leimen – HD-Handschuhsheim“ und 24 „Rohrbach-Süd - HD-Handschuhsheim“ sowie die Buslinien 29 (HD-Altstadt – HD-Boxberg) und 31 (Rohrbach-Süd und HD-Emmertsgrund). Die Buslinie 31 liegt mit dem Haltepunkt „Im Breitspiel“ unmittelbar am Plangebiet.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist insofern sichergestellt.

Konkrete Maßnahmen werden für den Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rohrbach - Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel nicht definiert.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden Verkehrsgutachten eingeholt (R+T, Darmstadt, Stand August 2006, Fortschreibung Dezember 2006 und Ergänzung März 2007), die sich mit den Auswirkungen des planinduzierten Verkehrsaufkommens auf das bestehende Straßennetz auseinandersetzt.

Im Ergebnis wird dort festgestellt, dass aus verkehrsplanerischer Sicht den Bauvorhaben OBI-Markt und Holzfachmarkt „Oberfeld“ in Heidelberg-Rohrbach am Standort „Im Breitspiel“ zugestimmt werden kann. Die zusätzlichen Verkehre können auch in der Prognose 2015 mit OBI-Markt und Holzfachmarkt sicher und leistungsfähig abgewickelt werden.

Ergänzend wird auf das Kapitel 5.1 „Verkehr“ dieser Begründung und die anliegenden verkehrstechnischen Untersuchungen (**Anlagen 2, 2a und 2b**) verwiesen.

4.6 Zentrenkonzept Heidelberg (Einzelhandelsstrukturuntersuchung)

Wie unter Ziffer 2.3 bereits dargelegt beauftragte die Stadt Heidelberg im Oktober 2005 die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, mit der Erarbeitung einer ökonomisch und städtebaulich orientierten Einzelhandelsuntersuchung.

Das „Zentrenkonzept für die Universitätsstadt Heidelberg unter besonderer Berücksichtigung möglicher großflächiger Ansiedlungen sowie der Nahversorgung“ liegt seit März 2006 vor.

Ziel der Untersuchung war es, die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Heidelberg seit der Erstellung des ersten gesamtstädtischen Gutachtens 1997 darzustellen, zu bewerten und Empfehlungen für eine wirtschaftlich und städtebaulich verträgliche Gestaltung des Einzelhandels in Heidelberg bereitzustellen.

Was die Entwicklung des Einzelhandelsstandort Heidelberg seit 1997 anbetrifft, so wird von den Gutachtern als Fazit festgestellt, dass sich dieser auch aufgrund der schwierigen konjunkturellen und einzelhandelsspezifischen Rahmenbedingungen in den vergangenen neun Jahren nur bedingt im regionalen Wettbewerbsumfeld behaupten konnte.

Deutlicher Handlungsbedarf besteht lt. Einzelhandelsanalyse vor dem Hintergrund der Angebotssituation in Heidelberg im Bereich der Bau- und Gartenmärkte (vgl. Ziffer 2.3).

Die GMA erstellte im Januar 2007 darüberhinaus eine „Auswirkungsanalyse für einen Bau- und Gartenfachmarkt in Heidelberg-Rohrbach“ (01/2007) und eine „Auswirkungsanalyse für einen Holzfachmarkt in Heidelberg-Rohrbach“ (03/2007).

Im Mittelpunkt steht die Fragestellung, wie sich die vorgesehene Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes und die Verlagerung und Erweiterung eines Holzfachhandels in Heidelberg-Rohrbach auf städtebauliche und raumordnerische Belange auswirkt.

Die im Zuge der Erstellung der Gutachten gewonnenen Erkenntnisse fließen in die nachfolgenden Ausführungen ein.

4.6.1 Sortimentsbezogenes Potenzial

In der Stadt Heidelberg (Stadtkreis Heidelberg) leben derzeit insgesamt rd. 144.000 Einwohner⁵. Die Gutachter ermitteln ein in zwei Zonen untergliedertes Kerneinzugsgebiet des im Süden des Stadtgebietes geplanten Bau- und Gartenfachmarktes sowie Holzfachmarktes mit insgesamt rd. 131.000 Einwohnern⁶. Die **sortimentspezifische Kaufkraft** liegt unter Zugrundelegung der dargestellten Sortiments- und Flächenstruktur⁷ pro Kopf bei rd. 610 Euro.⁸

In den zwei Zonen des abgegrenzten Einzugsgebietes steht damit insgesamt ein **Kaufkraftpotenzial** für Bau- und Gartenfachmärkte (einschl. Baustoffe) in Höhe von 78,9 Mio € zur Verfügung⁹. Hierbei entfallen 51,7 Mio. auf Baumärkte (ohne Baustoffe und Gartensortimente).

Die GMA ermittelt im Rahmen ihrer Wettbewerbsbetrachtung im Einzugsbereich eine zu berücksichtigende Verkaufsfläche im Baumarktbereich von 12.850 m² (bzw. außerhalb des Einzugsgebiets von 15.300 m² im angrenzenden Bereich). Im Gartenmarktbereich ist eine relevante Verkaufsfläche von 4.750 m² vorhanden (daran angrenzend weitere 10.850 m²).

⁵ Stand 30.06.2006

⁶ Aufgrund der Standortkombination mit dem geplanten Bau- und Gartenfachmarkt wird der Holzfachhandel ein ähnliches Einzugsgebiet erschließen. (Quelle: GMA, 03/2007) Aufgrund der hohen Spezialisierung wird tendenziell auch darüber mit Kundenverflechtungen zu rechnen sein.

⁷ Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf und Baustoffe

⁸ Im Einzugsgebiet ist von zwei Kaufkraftniveaus auszugehen (Zone I liegt leicht unter dem westdeutschen Durchschnitt und die Zone II überwiegend über dem Durchschnitt)

⁹ vgl. Auswirkungsanalyse für einen Bau- und gartenfachmarkt“, GMA, 01/2007 (Seite 22 ff.)

In diesem Kontext wird von den Gutachtern ferner festgestellt, dass der Einzugsbereich des geplanten Vorhabens mit nur 133 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im Baumarktsegment einen deutlich niedrigeren Wert aufweist als der Landesdurchschnitt von Baden-Württemberg mit 169 m² pro 1.000 Einwohner und der Bundesdurchschnitt mit 214 m² pro 1.000 Einwohner. Das vorhandene Defizit im Baumarktsegment ist deutlich.

Die **Umsatzerwartung** für die Segmente Bau-, Heimwerkerbedarf einschl. Baustoffe und Gartencenter liegt laut Marktanteilskonzept für den geplanten Bau- und Gartenfachmarkt innerhalb der Zonen I und II **bei rd. 15,7 Mio. €**.

- Für den Holzfachhandel wird nach Berücksichtigung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet, der speziellen Angebots- und Absatzsituation und der Berücksichtigung der Wettbewerbssituation ein **Umsatz von ca. 2,0 Mio. €** mit Endverbrauchern prognostiziert. Der zusätzliche Umsatz im Einzelhandel beträgt jedoch lediglich 1,1 Mio €, das es sich um ein Verlagerungsprojekt handelt.

Mit dieser Umsatzerwartung erreicht auch das Planobjekt seinen branchentypischen Umsatz. Ein größerer Teil entfällt auf gewerbliche Kunden (v.a. Handwerker), dieser Anteil ist jedoch im Sinne der Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO ohne Bedeutung.

Insgesamt wird festgestellt, dass durch die Ansiedlung des Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes die derzeit unterdurchschnittliche Ausstattung im Bau- und Heimwerkermarktsegment auf in einer der zentralörtlichen Bedeutung Heidelbergs angepassten Art und Weise angehoben werden kann¹⁰. Die Verlagerung und Erweiterung des Holzfachmarktes ist insbesondere aufgrund seiner betrieblichen Besonderheiten aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung unkritisch.

Vorstehende Ausführungen fassen die diesbezüglichen Aussagen der Auswirkungsanalysen der GMA für die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes und die Verlagerung und Erweiterung des Holzfachmarktes zusammen.

Die Auswirkungsanalysen liegen der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan als **Anlage 4** und **Anlage 4a** bei. Hierauf wird zur Beurteilung verwiesen.

4.6.2 Standort und Zentrenkonzept

In der „Auswirkungsanalyse für den Bau- und Gartenfachmarkt“¹¹ wird nach einer Gegenüberstellung positiver und negativer Standortfaktoren ausgeführt, dass es sich aus betrieblicher Perspektive insgesamt um eine gute Standortlage handelt. Die Möglichkeit, den für sonstige Nutzungen unattraktiven, brachliegenden Standort zu reaktivieren, sei aus städtebaulicher bzw. gewerbeplanerischer Sicht positiv zu bewerten. Die Einschätzung wird in der „Auswirkungsanalyse für den Holzfachmarkt“ geteilt

Die umfangreiche Grundstücksfläche ermögliche eine unproblematische Umsetzung der Marktkonzepte. Die verkehrliche Anbindung des Planstandortes sei schon heute als gut zu bezeichnen¹². Die Ansiedlung würde zu einer stärkeren Kaufkraftbindung im Oberzentrum Heidelberg im Bau- und Gartenfachmarktsegment führen.¹³

¹⁰ siehe unterdurchschnittliche Ausstattungskennziffern und Umsätze im Baumarktsegment in Heidelberg gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Heidelberg 2006

¹¹ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg „Auswirkungsanalyse für einen Bau- und Gartenfachmarkt in Heidelberg-Rohrbach“ (01/2007) und „Auswirkungsanalyse für einen Holzfachmarkt“ (03/2007)

¹² vgl. hierzu Verkehrsanalyse für den Standort, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung R+T, Darmstadt (08/06, 12/06 und 03/2007).

¹³ Im Rahmen der GMA-Untersuchung 2006 wurde dieser Sortimentsbereich als in Heidelberg unterdurchschnittlich vertreten angesprochen.

Die im GMA-Gutachten entwickelte „Zentrenhierarchie“ der Stadt Heidelberg, die als Grundlage für die Planungen und als Orientierung zur Beurteilung privater Bauvorhaben dienen soll, stellt bestandsorientiert zwei nicht integrierte Standorte im Stadtgebiet (Rohrbach Süd sowie Pfaffengrund / Eppelheimer Straße) als großflächige Einzelhandelsagglomerationen dar, die als dezentrale Versorgungslage mit überörtlicher Funktion gelten (D-Standort, vgl. Karte 8, Seite 125 des GMA Gutachtens).

Neuansiedlungen von nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sollen gem. GMA primär an diesen bereits ausgewiesenen Fachmarktstandorten realisiert werden, wobei gerade im Segment der Gartencenter und der Bau- und Heimwerkermärkte eine Verbesserung der Angebotssituation anzustreben ist (GMA, S. 124).

Der moderne und zukunftsfähige Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt mit einem branchentypischen vornehmlich nicht-zentrenrelevanten Sortiment im Bereich „Rohrbach-Süd“ sowie die Verlagerung und Erweiterung des Holzfachmarktes, sind im Bereich eines der sogenannten D-Standorte (dezentral, großflächige Einzelhandelsagglomerationen mit einer gesamtstädtischen und das Umland betreffenden Versorgungsfunktion) geplant.

Er steht insofern dem Vorschlag der GMA zur Zentrenstruktur in Heidelberg nicht grundsätzlich entgegen. Eine Ansiedlung des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes sowie des Holzfachmarktes könnte sogar zu positiven Agglomerations- und Synergieeffekten führen. Darüberhinaus könnte durch die Ansiedlung die nicht adäquate Verkaufsflächenausstattung im Bereich der Bau- und Gartenfachmärkte behoben werden.¹⁴

4.6.3 Zusammenfassung der Ergebnisse der Auswirkungsanalysen

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchungen¹⁵ wurden die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes und die Verlagerung und Erweiterung eines Holzfachmarktes hinsichtlich der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen überprüft.

Die wesentlichen Ergebnisse der „**Auswirkungsanalyse für einen Bau- und Gartenfachmarkt**“ (01/2007) werden vom Gutachter wie folgt zusammengefasst:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Vorgesehen ist eine Verkaufsfläche von 10.250 m² (gewichtete Verkaufsfläche: 9.025 m²).
- Der Standort befindet sich in einem Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO. Da keine atypische Fallgestaltung vorliegt, ist zur Ansiedlung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplans mit der Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.
- Der Standort ist im Regionalplan Unterer Neckar (05/06) nicht als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.
- Unter betrieblichen und städtebaulichen Aspekten kann die Standortlage grundsätzlich positiv bewertet werden.
- Das Einzugsgebiet des Vorhabens wird nicht über den Mittelbereich Heidelberg hinausreichen. Das Einzugsgebiet umfasst ca. 131.000 Einwohner.
- Die Wettbewerbssituation im Bau- und Gartenfachmarktbereich ist im gesamten Einzugsgebiet unterdurchschnittlich ausgeprägt. Generell ist im Untersuchungsraum damit noch ein Ausbaupotenzial vorhanden.
- Die Wettbewerbssituation in den umliegenden Mittel- und Oberzentren kann als durchschnittlich bezeichnet werden. Die Wettbewerber sind vor allem in Wiesloch und

¹⁴ vgl. Auswirkungsanalyse, GMA (S. 35)

¹⁵ Gesellschaft für Konsum und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg „Auswirkungsanalyse für einen Bau- und Gartenfachmarkt in Heidelberg-Rohrbach“ (01/2007) und „Auswirkungsanalyse für einen Holzfachmarkt“ (03/2007).

Schwetzungen zu sehen. Diese sind durch eine Neuansiedlung in Heidelberg-Rohrbach ebenso wenig gefährdet, wie die kleinflächigen Spezial- und Fachbetriebe im direkten Einzugsgebiet.

- Für das Vorhaben wurde ein Umsatzvolumen von 15,7 Mill. € ermittelt, davon entfallen 66 % auf den Baufachmarkt (inkl. Baustoffe), 22 % auf den Gartenfachmarkt und auf die zentrenrelevante Randsortimente maximal 12 % des Umsatzes.
- Wesentliche raumordnerische Beurteilungskriterien wie das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot werden eingehalten. Mehr als 90 % der Umsatzherkunft beziehen sich auf den Mittelbereich Heidelberg. Mögliche Umsatzrückgänge in benachbarten Mittelzentren und Zentralen Orten liegen deutlich unter 20 %.
- Die Stadt Heidelberg ist in der landesplanerischen Hierarchie als Oberzentrum ausgewiesen und somit landesplanerisch als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen.
- Ein Bau- und Gartenfachmarkt in der vorgesehenen Größenordnung kann als typische oberzentrale Versorgungseinrichtung eingeordnet werden. Derzeit weist die Stadt Heidelberg in diesem Sortimentsbereich eine unterdurchschnittliche Ausstattung auf. Wie bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Heidelberg im Jahr 2006 gezeigt wurde, besteht derzeit ein erheblicher Kaufkraftabfluss aus Heidelberg. Diese für ein Oberzentrum untypische Situation kann durch die Baumarktsiedlung ausgeglichen werden.
- Durch die Neuansiedlung kann damit eine Verbesserung der Versorgungssituation in Heidelberg erreicht werden, ohne dass eine überproportionale Kaufkraftbindung in Heidelberg stattfindet, die die Entwicklungschancen der umliegenden Mittel- und Untertzentren gefährden würde.
- Begründungen für die Realisierung des Projekts entgegen der aktuellen Vorgaben des Regionalplans Unterer Neckar wurde (in der Auswirkungsanalyse) dargelegt, eine Änderung des Regionalplans in dieser Hinsicht sollte möglich sein.
- Bezüglich der städtebaulichen Bewertung in Heidelberg ist auf die planungsrechtlichen Beschränkungen der Randsortimente hinzuweisen. Bei der dargestellten Obergrenze von 1.025 m² Verkaufsfläche¹⁶ für Randsortimente insgesamt und der momentanen Feindifferenzierung in einzelne zulässige Randsortimente können zur Zeit negative städtebauliche Auswirkungen vermieden werden. Dieser Sachverhalt ist aber nach der endgültigen Festlegung der Verkaufsflächen für die Randsortimente durch den Betreiber gegebenenfalls erneut zu prüfen.

Die wesentlichen Ergebnisse der „**Auswirkungsanalyse für einen Holzfachmarkt**“ (03/2007) werden vom Gutachter wie folgt zusammengefasst:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Mischform aus Groß- und Einzelhandel. Vorgesehen ist eine Verkaufsfläche von 2.000 m².
- Das Vorhaben ist eine Umsiedlung und Erweiterung eines bereits bestehenden Holzfachmarktes. Im Zuge der Umsiedlung erfolgt eine Verkaufsflächenerweiterung um 1.100 m².
- Für den Standort ist die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorgesehen.

¹⁶ Untersuchungsgegenstand waren 10 % der max. Gesamtverkaufsfläche, entsprechend der Festsetzung im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Entwurf des Bebauungsplans setzt jedoch nur max. 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente fest, womit die im Gutachten angenommenen Werte sogar noch deutlich unterschritten werden.

- Das Einzugsgebiet des Vorhabens wird nur unwesentlich über den Mittelbereich Heidelberg hinausreichen. Das Einzugsgebiet umfasst ca. 131.000 Einwohner.
- Die Wettbewerbssituation in den umliegenden Mittel- und Oberzentren ist v.a. durch Baumärkte geprägt. Diese sind durch die Verlagerung und Erweiterung des Holzfachmarktes in Heidelberg- Rohrbach aufgrund seines spezialisierten Sortiments nicht gefährdet.
- Für das Vorhaben wurde ein Umsatzvolumen von 2,0 Mio. € ermittelt, das auf Endverbraucher entfällt. Der zusätzliche Umsatz im Einzelhandel beträgt jedoch lediglich 1,1 Mio €, das es sich um ein Verlagerungsprojekt handelt.
- Wesentliche raumordnerische Beurteilungskriterien wie das Kongruenzgebot und das Beeinträchtungsverbot werden eingehalten. 85 – 90% der Umsatzherkunft beziehen sich auf den Mittelbereich Heidelberg. Mögliche Umsatzrückgänge in benachbarten Mittelzentren und Zentralen Orten liegen sehr deutlich unter 20 %.

Das Vorhaben ist insbesondere aufgrund seiner betrieblichen Besonderheiten (vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg) aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung unkritisch:

1. Die Verkaufsfläche liegt wesentlich unter 2/3 der Geschossfläche.
2. Der Betrieb ist auf ein sehr schmales Warensortiment beschränkt.
3. Zusätzlich werden zu den Artikeln handwerkliche Dienstleistungen angeboten.
4. Der Betrieb bietet Waren an, die in Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (Absatzschwerpunkt Handwerker usw.).
5. Mehr als 50% des Umsatzes entfallen auf den Großhandel.

Die Auswirkungsanalysen liegen dieser Begründung als **Anlage 4 und 4a** bei.

5 Städtebauliche Planungskonzeption

5.1 Städtebau und bauliche Gestaltung

Das Stadtbild im Bereich des Eternit-Geländes wird aktuell durch Hallen unterschiedlicher Größe und Nutzung sowie vollversiegelte Lagerflächen geprägt, die im Zuge der Vorhabenrealisierung rückgebaut werden.

Der geplante OBI Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt unterliegt im Hinblick auf seine architektonische Gestaltung den Vorgaben der „Corporate Identity“ des Unternehmens, die durch die Gestaltung eine deutlich wahrnehmbare Wiedererkennbarkeit sicherstellen möchte und regelmäßig vom Unternehmen fortgeschrieben wird. Der geplante OBI-Markt in Heidelberg weist darüber hinausgehend einige Details bei der Eingangs- und Fassadengestaltung auf, die ihm im Rahmen der vorgenannten Vorgaben einen eigenen Charakter geben.

Der OBI-Markt wird in einem überwiegend eingeschossigen Gebäude untergebracht, dessen Längsachse von Norden nach Süden verläuft.

Die Oberkante der Attika des langgestreckten Gebäudes liegt bei rd. 11 m. Der Eingangsbereich wird durch einen rd. 13 m hohen Vorbau akzentuiert.

Der zugehörige transparent gestaltete Gartenmarkt einschließlich des in Teilbereichen in den Sommermonaten zu öffnenden Daches und die ihm zugeordneten überdachten und nicht überdachten Freiverkaufsflächen werden im Süden des geplanten Gebäudes angeordnet. Die Höhenentwicklung erfolgt analog zu dem Baukörper des Baumarktes. Die zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehörenden und diesem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Ansichten geben darüberhinaus Aufschluss über die geplante Baugestalt.

Die Ladezone / Feuerwehrumfahrt liegt parallel zur Straße Im Breitspiel rückwärtig des geplanten OBI Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt. Die Grundstücksaufteilung und Freiflächengestaltung werden in dem diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als **Anlage 1** beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellt.

Detailplanungen liegen für den Bereich des Holzfachmarktes noch nicht vor.

Städtebaulich bedeutsam sind die Randbereiche entlang der Hatschekstraße und der Straße Im Breitspiel mit den dort platzierten mehrgeschossigen Bürogebäuden. Bedingt durch die zur Straße Im Breitspiel orientierte Staffelung von straßenraumbegleitenden Bäumen, mit Bäumen überstellten Parkflächen und dem den aktuellen Vorgaben entsprechenden OBI-Markt sowie im nördlichen Anschluss daran eines weiteren aktuellen Holzfachmarktes wird eine eindeutige Verbesserung des bestehenden Ortsbildes herbeigeführt.

5.2 Verkehr

5.2.1 Anbindung an das Fernstraßennetz

Das Plangebiet liegt im Süden von Heidelberg im Gewerbegebiet „Rohrbach Süd“. Die Karlsruher Straße (L 594) im Osten sowie die B 3 im Norden stellen die Verknüpfung mit dem überörtlichen Verkehrsnetz (BAB 5 und BAB 656) her.

5.2.2 Äußere / Innere Erschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die Karlsruher Straße und die lichtsignalgeregelten Einmündungen „Karlsruher Straße/Im Breitspiel“ sowie „Karlsruher Straße/Haberstraße“, von der aus die Straße Im Breitspiel unmittelbar abzweigt.

Im ost-westlichen Verlauf dient die Haberstraße, mit ihren zwei Kreisverkehren als schwerpunktmäßige Verteilerstraße für die Erschließung des Gesamtgebietes. Dieses ist im Norden geprägt durch (hochwertigen) Einzelhandel (Media-Markt, Famila, Möbel etc.), Autohandel, Reparatur und Zulieferbetriebe sowie Gewerbebetriebe, die teilweise über mehrere Ladezonen und entsprechendes Lkw- Aufkommen verfügen.

Die Straßenquerschnitte sind sehr breit. Ergänzend zu einem Parkhaus gegenüber der Einmündung der Straße Im Breitspiel sind beidseitig baumüberstandene Stellplätze für Senkrechtparker angeordnet.

Der Knotenpunkt Karlsruher Straße/Im Breitspiel dient u.a. der Zufahrt zum Eternit-Werk und ist entsprechend dimensioniert und ausgebaut.

Die **innere Erschließung** des Plangebietes erfolgt unmittelbar über die Straße Im Breitspiel. Die Straße ist endausgebaut und ebenfalls beidseitig von baumüberstandenen Stellplätzen gesäumt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt Industriegebiet fest.

Was das Verkehrsaufkommen anbetrifft, so lässt demzufolge der rechtskräftige Bebauungsplan neben gewerblichem Verkehr und Verkehr durch auch großflächige Büronutzung auch Verkehr durch Speditionsbetrieb und Schwerlastverkehr zu. Die Erschließungsstraße ist dafür ausgelegt.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“ wurde von R + T, Darmstadt eine Verkehrsuntersuchung¹⁷ erstellt.

Der Untersuchungsumfang für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde vorab mit der Stadt Heidelberg abgestimmt.

¹⁷ Heidelberg-Rohrbach, Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel, Verkehrsuntersuchung, Stand August 2006, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt.

Aufgaben dieser Verkehrsuntersuchung sind,

- das zusätzliche Verkehrsaufkommen infolge der geplanten Gewerbeansiedlung zu ermitteln und
- Leistungsfähigkeitsnachweise für den kritischen Knotenpunkt Karlsruher Straße – Im Breitspiel und die Anbindung Im Breitspiel – Zufahrt Fachmarkt durchzuführen.

Die Untersuchungsergebnisse werden vom Gutachter wie folgt zusammengefasst:

„Die HEBAG mbH Mannheim beabsichtigt den Bau eines OBI - Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmarktes am Standort Heidelberg-Rohrbach auf einer Fläche der Eternit AG. Die verkehrliche Erschließung des Fachmarktes ist über die Straße „Im Breitspiel“ und weiter über die Karlsruher Straße vorgesehen.

Die Auswirkungen der Ansiedlung des Marktes auf das Verkehrsaufkommen und den Verkehrsablauf in unmittelbarer Umgebung wurden im vorliegenden Gutachten untersucht.

Auf Grundlage der aktuellen Verkehrsbelastung und der allgemein zu erwartenden Verkehrszunahme nach der Shell-Studie für den Raum Heidelberg wurde die zukünftig zu erwartende Verkehrsbelastung ermittelt. Überlagert wurde diese Belastung mit den Verkehren, die durch die Neuansiedlung des OBI-Marktes als Quell- und Zielverkehre zu erwarten sind.

Diese wurden auf Grundlage langjähriger Erhebungen nach einem Verteilungsschlüssel unter Berücksichtigung der Randfaktoren aus der Verkaufsfläche abgeleitet.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Prognosebelastung und der fahrtrichtungsbezogenen zusätzlichen Quell- und Zielverkehre zum OBI-Markt liefert die zukünftig zu erwartende Verkehrsbelastung am Knotenpunkt Karlsruher Straße – Im Breitspiel. Die Leistungs-fähigkeitsabschätzung mittels AKF-Verfahren ergibt, dass auch im Jahre 2015 der zu erwartende Verkehr in der Spitzenstunde problemlos am Knotenpunkt abgewickelt werden kann.

„Auf der Grundlage aller Untersuchungen und Abstimmungen kann aus verkehrsplanerischer Sicht dem Bauvorhaben OBI-Markt in Heidelberg-Rohrbach am Standort „Im Breitspiel“ zugestimmt werden. Die zusätzlichen Verkehre können auch in der Prognose 2015 mit OBI-Markt sicher und leistungsfähig abgewickelt werden.“

Die o.g. Ausführungen beziehen sich auf den erfahrungsgemäß für die Bemessung relevanten „Werktag“. Die Verkehrsuntersuchung wird auf Anregung der Stadt Heidelberg noch um einen Nachweis der Funktionsfähigkeit der Erschließung für einen Samstag außerhalb der Ferienzeit, inklusive Zählung, ergänzt.

Neben den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Voruntersuchungen bietet die Ergänzung der bestehenden Verkehrsuntersuchung um die samstägliche Spitzenstunde die Grundlage zur Abschätzung der Auswirkungen des Marktes auf Stadtgestalt, Umwelt und Verkehr.

Die Methodik für Zählung, Untersuchung und Auswertung der Ergebnisse entspricht, der oben bereits erwähnten.

Das Gutachten „Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel Verkehrsanalyse Samstag“ von 12/2006 gelangt insgesamt zu folgender Einschätzung:

„Auf der Grundlage aller Untersuchungen und Abstimmungen kann aus verkehrsplanerischer Sicht dem Bauvorhaben OBI-Markt in Heidelberg-Rohrbach am Standort „Im Breitspiel“ zugestimmt werden. Die zusätzlichen Verkehre können auch in der Prognose 2015 mit OBI-Markt sowohl samstags als auch werktags sicher und leistungsfähig abgewickelt werden.“

Ergänzend zu den bereits vorliegenden Verkehrsuntersuchungen „Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“ (08/2006) und „Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel Verkehrsanalyse Samstag“ (12/2006) wurde eine weitere Verkehrsuntersuchung „Heidelberg-Rohrbach Holzfachmarkt“ (03/2007) erstellt.

Aufgaben der Verkehrsuntersuchung vom März 2007 sind:

- das zusätzliche Verkehrsaufkommen infolge der geplanten Holzfachmarktansiedlung unter Berücksichtigung der durch die Ansiedlung des OBI-Marktes erzeugten Verkehre zu ermitteln und
- Leistungsfähigkeitsnachweise für den kritischen Knotenpunkt Karlsruher Straße / Im Breitspiel und die Anbindung Im Breitspiel / Zufahrt Fachmarkt durchzuführen.

Die Ergebnisse werden vom Gutachter wie folgt zusammengefasst:

- Der Bau eines Holzfachmarktes am Standort Heidelberg-Rohrbach ist auf einer Fläche der Eternit AG beabsichtigt. Die verkehrliche Erschließung des Großhandels ist über die Straße „Im Breitspiel“ und weiter über die Karlsruher Straße vorgesehen.
- Die Auswirkungen der Ansiedlung des Fachhandels auf das Verkehrsaufkommen und den Verkehrsablauf in der unmittelbaren Umgebung wurden im vorliegenden Gutachten untersucht.
- Auf Grundlage der aktuellen Verkehrsbelastung und der allgemein zu erwartenden Verkehrszunahme nach der Shell-Studie für den Raum Heidelberg wurde die zukünftig zu erwartende Verkehrsbelastung ermittelt. Überlagert wurde diese Belastung mit den Verkehren, die durch die Neuansiedlung des Oberfeld – Holzgroßhandels als Quell- und Zielverkehre zu erwarten sind. Berücksichtigt wurde ebenfalls die Ansiedlung eines OBI-Marktes in unmittelbarer Nachbarschaft. Durch die räumliche Nachbarschaft entstehen sog. „Cross-Over“-Effekte. Damit ist gemeint, dass Kunden sowohl den OBI-Markt als auch den Holzfachhandel aufsuchen. Der Besuch beider Geschäfte wird auf einer Fahrt erledigt, daher entstehen keine einzelnen Fahrten zu den jeweiligen Geschäften.
- Diese „Cross-Over“ Effekte sind mit 30% in der Leistungsfähigkeitsberechnung berücksichtigt.
- Die Berücksichtigung der allgemeinen Prognosebelastung und der fahrtrichtungsbezogenen zusätzlichen Quell- und Zielverkehre zum Holzfachhandel liefert die zukünftig zu erwartende Verkehrsbelastung am Knotenpunkt Karlsruher Straße / Im Breitspiel. Die Leistungsfähigkeitsabschätzung mittels AKF-Verfahren ergibt, dass auch im Jahre 2015 der zu erwartende Verkehr in der Spitzenstunde problemlos am Knotenpunkt abgewickelt werden kann.
- Die Untersuchungen der Leistungsfähigkeit ergaben für den Werktag eine Leistungsreserve von 14 % und für die samstägliche Spitzenstunde eine Reserve von 16%. Die zusätzlichen Verkehre können auch in der Prognose 2015 mit gemeinsamer Berücksichtigung von Holzfachhandel und OBI-Markt sicher und leistungsfähig abgewickelt werden.

Die Verkehrstechnischen Untersuchungen liegen der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan als **Anlage 2, 2a und 2b** bei.

5.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen:

Straßenbahn: Der rd. 1.000 m vom Plangebiet gelegene Haltepunkt „Rohrbach-Süd“ wird angefahren durch die Heidelberg in Nord-Süd Richtung durchfahrenden Linien „Leimen – HD-Handschuhsheim“ und „Rohrbach-Süd - HD-Handschuhsheim“.

Bus: Im Anschluss an das Plangebiet auf der Straße Im Breitspiel sowie auf der Haberstraße gibt es mehrere Haltepunkte.

Das Plangebiet wird von der Buslinie Nr. 757 mit der Haltestelle „Leimer Eternit“ sowie der Buslinie 31 mit der Haltestelle „Im Breitspiel“ bedient. Auf der Haberstraße befinden sich weitere Haltepunkte. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 200 m.

Radwegenetz: Parallel zur Karlsruher Straße wird ein Fuß- und Radweg geführt. Die Trennung der Fahrspuren wird in der Straße Im Breitspiel aufgehoben.

Fußgängerwegenetz: In der Straße Im Breitspiel sind einseitig Fußgängerwege angelegt.

5.3 Nutzung und Struktur

Die Eternit AG produziert seit den 60er Jahren an dem Standort zwischen der Hatschekstraße und der Straße Im Breitspiel. Die sukzessive Entwicklung der Produktionsstätte ist auch an dem gebauten Bestand ablesbar. Das Bild wird aktuell durch Hallen unterschiedlicher Größe und Nutzung sowie vollversiegelte Lagerflächen geprägt.

Infolge der Umnutzung werden die nicht mehr betriebsnotwendigen Gebäude westlich der Straße Im Breitspiel rückgebaut. Der geplante Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt soll in einem überwiegend eingeschossigen Gebäude untergebracht werden, dessen Längsachse von Norden nach Süden verläuft. Der geplante Holzfachmarkt wird die Achse soweit möglich nach Norden fortführen.

Der Gartenmarkt und die ihm zugeordneten überdachten und nicht überdachten Freiverkaufsflächen werden im Süden des geplanten Gebäudes angeordnet.

Die Ladezone / Feuerwehrumfahrt liegt parallel zur Straße Im Breitspiel rückwärtig des geplanten OBI Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)). Detailplanungen liegen für den Bereich des Holzfachmarktes noch nicht vor.

Städtebaulich bedeutsam sind die Randbereiche entlang der Hatschekstraße und der Straße Im Breitspiel. Hier soll der bestehende Baumbestand durch Laubbäume ergänzt werden, so dass diese die Blickführung übernehmen können.

5.4 Grün

Das überplante Areal ist Teil des großräumig eingefriedeten Betriebsgeländes der Eternit AG. Es zeichnet sich insbesondere durch großräumige mit Asphalt und Betonplatten befestigte, vollversiegelte Flächen aus. Lediglich an den Rändern des Geltungsbereichs existieren abweichende Strukturen in Form einer sich entlang des nördlichen und östlichen Randbereichs erstreckenden Böschung sowie eines schmalen nicht befestigten Streifens am südlichen Rand des Plangebiets.

Die Böschung wird von einer grasig-krautigen Vegetation sowie einzelnen Laubbäumen und –sträuchern eingenommen.

Den innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegenen Flächen kommt aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine sehr geringe bis geringe Bedeutung zu.

Ausschlaggebend dafür ist die vorhandene Biotop- und Nutzungsstruktur, die sich im größten Teil des Plangebiets durch die umfangreich versiegelten Flächen und die bereits vorhandene Bebauung auszeichnet (sehr geringe Bedeutung).

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens weist aufgrund der rein gewerblich-industriellen Prägung keine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber der Planung auf. Erhebliche nachteilige Wirkungen durch die Planung sind nicht zu befürchten.

Insbesondere die Überstellung der Parkplatzflächen mit großkronigen Laubbäumen wird zu einem positiven Einfluss auf das Erscheinungsbild des Gebietes führen.

Zudem sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Ziel der optischen Belebung und weiteren Eingliederung des Vorhabens in die Umgebung am östlichen Rand des Plangebiets die Erhaltung und Anpflanzung von Laubbäumen vor.

Weiterführend sei hier auf den dieser Begründung zugehörigen **Umweltbericht** hingewiesen, der sich eingehend mit der hier angesprochenen Thematik befasst.

6 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange

6.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Immissionen

Bei dem Standort handelt es sich aufgrund der seit mehreren Jahrzehnten hier ansässigen Gewerbebetriebe um einen Standort, der die Voraussetzungen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes bereits berücksichtigt.

Hiernach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden:

Nördlich liegt die Hatschekstraße und daran anschließend unterschiedliche Gewerbebetriebe. Der Bebauungsplan „Rohrbach-Süd“ setzt für diesen Teilbereich Gewerbegebiet fest.

Westlich liegt das Betriebsgelände der Eternit-Werke. Als Schutzgegenstand ist die industriell/gewerblich genutzte Fläche nicht einzustufen.

Östlich liegt die Straße Im Breitspiel. Gegenüber dem Plangebiet befinden sich Verwaltungs- und Bürogebäude. Im Bebauungsplan „Rohrbach-Süd“ ist dieser Teilgelungsbereich als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Südlich liegt die Zufahrt zum Eternit- Werk sowie ein Verwaltungsgebäude. Auch hier werden keine Konflikte erwartet.

Altlasten

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro Wolfgang Kramm (iwk), Dortmund ein altlastentechnisches Gutachten¹⁸ erarbeitet. Das Gutachten liegt der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in wesentlichen Auszügen als **Anlage 3** bei.

¹⁸ Untersuchung einer Teilfläche der Eternit AG, Im Breitspiel 20 in 69126 Heidelberg, Gutachten, Stand 10.07.2006, iwK Ingenieurbüro Wolfgang Kramm, Dortmund.

Ziel der Untersuchung ist das Aufzeigen und die Bewertung möglicher Untergrundverunreinigungen sowie die Schaffung einer Grundlage für behördliche und wirtschaftliche Entscheidungen zur weiteren Vorgehensweise hinsichtlich des geplanten Bauvorhabens.

Hierzu wurde im Juni / Juli 2006 ein engmaschiges Netz von Sondierpunkten über das Plangebiet gelegt. Je nach Erfordernis wurden Kleinrammbohrungen (KRB), Versickerungsversuche (VV), Schurf (S) und Böschungsschurf (SB) durchgeführt.

Die Untersuchungsergebnisse wurden vom Gutachter wie folgt beschrieben und bewertet:

„Die Untersuchung einer Teilfläche der Eternit AG hat keine Hinweise auf relevante Verunreinigungen des Untergrundes ergeben. Es handelt sich stets um natürlichen gewachsenen Boden und im Bereich der Anschüttungen um nicht verunreinigte Naturmaterialien (Sand, Schotter).

Das Fehlen organoleptischer Auffälligkeiten veranlaßte dazu, auf die Untersuchung organischer Parameter zu verzichten. Eine Bewertung des Untergrundes erfolgte anhand von Mischproben, die auf PAK und Schwermetalle untersucht wurden.

PAK wurden nicht in Konzentrationen oberhalb der Nachweisgrenze festgestellt. Bei den Schwermetallkonzentrationen handelt es sich um geringfügige Werte, die die Vorgaben der Kategorie „Kinderspielplätze“ der Bundesbodenschutzverordnung nicht überschreiten.

Die Untersuchungsergebnisse bestätigen prinzipiell die Angaben der Eternit AG, daß die Fläche in den 60er Jahren aus der landwirtschaftlichen Nutzung heraus direkt befestigt und als Lagerfläche genutzt wurde.

Der ohnehin emissionsarme Betrieb eines Asbestzementwerkes hat keine relevanten Belastungen auf der Fläche hinterlassen.

Lediglich im Schurf S65 wurde eine weiße, schwach verfestigte Ablagerung, die als Gipsverbindung identifiziert worden ist, festgestellt. Insbesondere waren die Materialien nach elektromikroskopischer Ansprache durch das Werk faserfrei. Es handelt sich daher nicht um Rückstände aus der Asbestzementproduktion.

Nach der Herkunft befragt, konnte jedoch auch die Werksleitung keine verbindliche Aussage machen. Es handelt sich nur um ein lokales Vorkommen mit geringem Volumen. Ein Sanierungsbedarf wird für diese Gipsmassen nicht festgestellt.

Gleichwohl wird davon ausgegangen, daß die Ablagerung im Zuge der Bebauung, infolge von Konsistenz und Habitus, aufgrund bautechnischer Belange entfernt werden muß. Bei diesem Vorgang sind entsprechende abfallrechtliche Belange zu berücksichtigen. Das Material ist abfallrechtlich einzuordnen und einer sachgerechten Entsorgung zuzuführen.

Der entsprechende analytische Aufwand richtet sich nach den Zulassungsbestimmungen der annehmenden Stelle. Der Vorgang muß mit den Abfallbehörden des Rhein-Neckar-Kreises abgestimmt werden.

Es wird darauf hingewiesen, daß es sich bei der Maßnahme nur um einen geringen Eingriff handelt, der, sofern überhaupt erforderlich, im Zuge der Geländeaufbereitung für das künftige Bauvorhaben durchgeführt werden sollte. Ein aktueller Handlungsbedarf für eine Sanierung ist bei diesem Material nicht zu erkennen.

Im Zuge der Schurfarbeiten wurde auf dem ganzen Gelände kein Asbestzementbruch angetroffen.

Lediglich in drei der 14 Böschungsschürfe zeigten sich untergeordnet wenige Bruch- und Schnittstücke, die dort im Laufe der Jahre durch den Betrieb des Werkes hingelangt sind.

Die Massenanteile liegen deutlich unter einem Prozent und sind nach Auffassung des Unterzeichners vernachlässigbar.

Im Bereich der Rohrstreicherei wurde der Umgang mit Lösemitteln vermutet. Eine entsprechende Untersuchung der Bodenluft ergab minimalste Belastungen mit einem Maximum von 0,013 mg/m³ an Tetrachlorethen. Die fünf Bohrungen, die in einem Raster folgend in dem Hallenboden abgeteuft wurden, ergeben einen hinreichenden Überblick über den Zustand der Bodenluft hinsichtlich der CKW. Die Ausbreitung der Lösemittel in der Bodenluft erfolgt durch Diffusion.

Daher ist auch an anderer Stelle unter dem Hallenboden keine höhere CKW-Belastung zu erwarten.

Die Belastungen des Betonbodens durch schadstoffhaltige Anhaftungen in der Rohrstreicherei ist für die Bewertung des Teilgrundstückes der Eternit AG zunächst nicht von Bedeutung.

Von den PAK-haltigen Anhaftungen geht sowohl jetzt als auch in Zukunft keine Gefährdung für ein Schutzgut aus.

Im Zuge einer Abbruchmaßnahme muß dieser Zustand aber eine entsprechende Würdigung erfahren.

Hierbei sollten trennende Verfahren, z. B. Abfräsen sowie eine Gesamtentsorgung der Bodenplatte unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit wirtschaftlich abgewogen werden.

In jedem Fall ist das Material, also das Fräsgut oder die gesamte Bodenplatte einer sachgerechten Entsorgung zuzuführen.

Im Zusammenhang mit der umfassenden Verwendung von Asbestzementprodukten beim Bau der Rohrstreicherei als auch der nördlich gelegenen Halle wird auf die Bestimmungen der TRGS519 verwiesen, die im Zuge eines Abbruches Anwendung finden müssen.

Sowohl die PAK-Belastung der Bodenplatte als auch die Asbestzementproblematik wird aber in einem gesonderten Abbruchkonzept umfassend behandelt. Das Konzept wird den zuständigen Fachbehörden im Rahmen eines Abbruchartrages vorgelegt.

Die durchgeführten Untersuchungen haben einen hinreichenden Überblick über die Bodenbeschaffenheit auf der Untersuchungsfläche ergeben. Der Boden zeigt keinerlei Anzeichen einer Belastung durch umweltrelevante Schadstoffe. Ebenso wenig erfordern die bisherigen Erkenntnisse eine Verdichtung der bisher durchgeführten Untersuchungsmaßnahmen. Es läßt sich ein Handlungsbedarf weder zu fortführenden Untersuchungen noch zur Sanierung aus den vorliegenden Ergebnissen ableiten.

Lokalen Ereignissen, wie z.B. die Ablagerung von Gipsmassen, kann, sofern sie vorhanden sind, nur im Zuge der Entsiegelungsarbeiten begegnet werden.

Eine abschließende Bewertung der Sachlage obliegt aber den zuständigen Behörden.“

6.2 Gestaltung des Ortsbildes

Geplant ist die Ansiedlung eines OBI Bau- und Gartenfachmarktes sowie eines Holzfachmarktes. Favorisiert wird hierbei von der Stadt Heidelberg die Verlagerung eines in der Bahnstadt ansässigen Traditionsbetriebes „Oberfeld“.

Die nahezu vollversiegelte Fläche wurde bislang überwiegend als Freilager für Produkte der Eternit AG genutzt sowie durch zwei Lager- bzw. Produktionshallen überstellt.

Die Ansiedlung von modernen leistungsfähigen Einzelhandelsbetrieben, denen ein berechtigtes Interesse an einer gelungenen, ansprechenden und für den Kunden einladenden Außendarstellung unterstellt werden kann, wird zu einer deutlichen Aufwertung des bisher gewerblich/industriell geprägten Bereiches führen.

Die Details zur Gebäudegestaltung des Bau- und Gartenfachmarktes werden in einem mit der Stadt Heidelberg abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), bzw. dem zugehörigen Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB geregelt werden.

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

Der Einzelhandelsstandort Heidelberg wird durch die Ansiedlung eines modernen „Bau- und Gartenfachmarktes“ sowie durch die entsprechenden neu geschaffenen Arbeitsplätze gestärkt.

Die geplante Verlagerung eines Holzfachmarktes vom Standort Bahnstadt an den Standort Im Breitspiel dient der Ergänzung des Angebotes und ebnet mittelfristig den Weg für die Fortentwicklung des Projektes „Bahnstadt“ der Stadt Heidelberg, welches wiederum zur nachhaltigen Weiterentwicklung der Stadt Heidelberg und somit auch der mittelständischen Struktur und letztendlich der Bevölkerung beitragen kann.

Eine Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen und städtebaulichen Belangen wurde unter den Ziffern 2.3 sowie 4.6 geführt; hierauf wird verwiesen.

6.4 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden Verkehrsgutachten eingeholt (R+T, Darmstadt, Stand 08/06,12/06 und 03/07), die sich mit den Auswirkungen des planinduzierten Verkehrsaufkommens (werktags und samstags) auf das bestehende Straßennetz auseinandersetzt.

Im Ergebnis wird dort festgestellt, dass aus verkehrsplanerischer Sicht den Bauvorhaben OBI-Markt und Holzfachmarkt in Heidelberg-Rohrbach am Standort „Im Breitspiel“ zugestimmt werden kann. Die zusätzlichen Verkehre können auch in der Prognose 2015 mit OBI-Markt sicher und leistungsfähig abgewickelt werden.

Ergänzend wird auf das Kapitel 5.1 „Verkehr“ dieser Begründung und die anliegende verkehrstechnischen Untersuchungen (**Anlagen 2, 2a und 2b**) verwiesen.

6.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Strom, Wasser und Fernmeldeeinrichtungen ist grundsätzlich möglich und kann durch Anschluss an die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen sichergestellt werden. Die SWH, Stadtwerke Heidelberg AG bestätigen dies in der Stellungnahme vom 11.10.2006

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Ortsnetz. Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser gilt zum jetzigen Stand der Planung als gesichert.

Die SWH, Stadtwerke Heidelberg AG bitten darum, dass die Hausanschlusseinführungen, der erforderliche Hausanschlussraum nach DIN 18012 sowie die gegebenenfalls notwendige Löschwasserversorgung (Objektschutz) abgestimmt werden.

Bodenversiegelung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Rad- und Gehwegen auf den Baugrundstücken. Hiervon sind Stellplätze und deren Zu- und Abfahrten ausgenommen (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 2.3.1).

Erhebliche Eingriffswirkungen der Planung auf Boden und Wasserhaushalt sind angesichts der aktuellen, von Vollversiegelung geprägten Situation nicht zu erwarten.

Entwässerungskonzept

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers aus dem Gebiet erfolgt bislang im Mischsystem mit Anschluss an den städtischen Sammler und Weiterleitung zur Gemeinschaftskläranlage.

Es wird gegenwärtig geprüft, ob und inwieweit entsprechende Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung (beispielsweise Versickerung, Anlage von Zisternen etc.) auf den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegenden Flächen umgesetzt werden können.

Details werden im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung geregelt.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt kein Trinkwasserschutzgebiet.

Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt kein Überschwemmungsgebiet.

Oberflächengewässer

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt kein Oberflächengewässer.

Geotechnik

Im Plangebiet stehen junge Talablagerungen an, die lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein können. Der Grundwasserabstand ist möglicherweise gering.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung wird seitens des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange).

Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte (v.a. Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches), die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den **Umweltbericht** integriert.

7 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

7.1 Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

(§ 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SO-1)

Die **Zweckbestimmung des Sondergebietes SO-1** ist „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“. Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 10.250 m².

Der Anteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Heidleberg) wird auf eine Verkaufsfläche von max. 800 m² begrenzt.

Das vorgesehene Sortiment umfasst folgende Bereiche:

Bauen: Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Heizung, Klima, Öfen, Holz, Holzzuschnitt, Möbelbauplatten

Wohnen: Bilder- und Rahmen, Bodenbeläge, Farben, Haushaltswaren, Heimtextilien, Innendeko, Küchen, Leuchten, Regal, Mitnahmemöbel, Tapeten

Garten: Heimtierbedarf, Balkonpflanzen, Gartenbau, Gartenhartwaren, Gartenmöbel, Grillgeräte, Topfpflanzen, Zimmerpflanzen

Technik: Autozubehör, Badausbau, Baddeko, Eisenwaren, Elektro, Fahrrad, Gesundheit und Fitness, Maschinen, Sanitärinstallation, Werkstatt, Werkzeuge.

Die innenstadtrelevanten Randsortimente nehmen dabei nur einen untergeordneten Teil der Verkaufsfläche ein.

Bis auf die Sortimentsgruppen

- Bilder- und Rahmen (max. 250 m² Verkaufsfläche),
- Haushaltswaren (max. 250 m² Verkaufsfläche),
- Heimtextilien (max. 250 m² Verkaufsfläche) und
- Innendeko (max. 500 m² Verkaufsfläche)

fallen die aufgelisteten Sortimente gem. dem GMA-Gliederungsvorschlag für Heidelberg (GMA, S. 116) nach zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmslos unter die Kategorie der nicht-zentrenrelevanten Sortimente.

Die jeweiligen Flächen der Randsortimente sind als maximale Obergrenze pro Sortiment zu verstehen. Die für die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente vorgegebene Obergrenze von 800 m² muss jedoch eingehalten werden.

Die Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist für das SO-1 insofern enger gefasst als die in die gutachterliche Betrachtung eingestellten max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche (hier: 1.025 m² Verkaufsfläche).

Darüberhinaus sind die der festgesetzten Zweckbestimmung des Sondergebietes dienenden Nutzungen und baulichen Anlagen wie z.B. Lager und Betriebsflächen, Parkplätze und Sozialräume zulässig.

Sondergebiet großflächiger Groß- und Einzelhandelsbetrieb (SO-2)

Die Stadt Heidelberg beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung eines in der Bahnstadt ansässigen Holzfachmarktes zu schaffen.

Zu diesem Zwecke gelangt ein Sondergebiet der Zweckbestimmung „Holzfachmarkt“ zur Ausweisung. Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 2.000 m².

Das zulässige Warensortiment umfasst folgende Bereiche:

Bauen: Holz, Parkett, Fenster- und Türen, Malerbedarf, Werkzeug/ -maschinen, Bodenbeläge, Eisenwaren, Baustoffe.

Garten: Gartenmöbel, Carports, Garten- und Freizeithäuser, Pavillons, Pergolen, Pfähle, Palisaden und Gartenbauholz, Pflanzkästen, Sandkästen, Sichtschutzelemente und Rankgitter, Spielgeräte, Zäune, Zaunanlagen und Zauntore, Holzprodukte aller Art sowie Zubehör zum vorgenannten Warensortiment.

Der Anteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Heidelberg) wird auf max. 10 % Gesamtverkaufsfläche begrenzt; die Verkaufsfläche ist auf die gesamte Verkaufsfläche anzurechnen.

Darüberhinaus sind die der festgesetzten Zweckbestimmung des Sondergebietes dienenden Nutzungen und baulichen Anlagen wie z.B. Lager und Betriebsflächen, Parkplätze und Sozialräume zulässig.

Begründung:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mehr als nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) nur in für sie festgesetzten Sondergebieten (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zulässig.

Der Schwellenwert, ab dem Auswirkungen in der Regel anzunehmen sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche.

Es handelt sich hierbei um das Ergebnis gesetzgeberischer Maßnahmen, veranlasst durch die Entwicklung großflächiger Handelsbetriebe in den 60er und frühen 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts. So wurde bereits mit der 2. Änderungsverordnung zur BauNVO₁₉₇₇ erstmals eine entsprechende Geschossflächenregelung eingeführt. Zugrundegelegt wurde eine Geschossfläche von 1.500 m². Mit der 3. Änderungsverordnung wurde 1986 eine Reduzierung auf 1.200 m² vorgenommen, die auch in der derzeit gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1990 noch Bestand hat.

Die angestrebten Verkaufsflächen begründen die Ausweisung eines Sondergebietes.

Sonstige Sondergebiete unterscheiden sich von den Baugebieten nach § 2 - 10 BauNVO dadurch, dass die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen ist. Nur diese sind zulässig.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt: Die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die zulässigen Höhen baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel m² Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl für die Sondergebiete großflächige Groß- bzw. Einzelhandelsbetriebe (SO 1 und 2) orientiert sich an der in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀) für nicht vorhabenbezogene Bebauungspläne festgelegten Obergrenze von GRZ=0,8.

Der Bestand im Plangebiet weist einen deutlich höheren Versiegelungsgrad auf. Da vorliegend davon ausgegangen werden kann, dass eine Umsetzung der Vorhaben zu einer Entsiegelung der Betonoberflächen führt, und sich darüberhinaus Überschreitungen der Grundflächenzahl in erster Linie auf Zuwegungen, Stellplätze und Nebenanlagen beziehen werden, wird festgestellt, dass diese vorliegend geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben werden und die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“ wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche innerhalb der Sondergebiete durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m² Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Geschossflächenzahl wird für das Sondergebiet großflächiger Groß- und Einzelhandelsbetrieb (SO-2) begrenzt. Hier wird unter Bezugnahme auf das geplante Vorhaben eine GFZ = 1,6 festgesetzt.

Für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SO-1), bzw. den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird keine GFZ festgesetzt, da die getroffenen Festsetzungen (GRZ, Beschränkung der zul. Gebäudehöhe und Festsetzung der überbaubare Grundstücksfläche) geeignet sind, die mögliche bauliche Entwicklung hinreichend zu steuern.

Höhe baulicher Anlagen

Da die Höhe der geplanten Gebäude durch die Festlegung einer max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse – für die in § 2 Abs. 6 LBO Baden-Württemberg ausschließlich eine Mindesthöhe festgelegt wird - nicht hinreichend bestimmt werden kann, bedarf es weitergehender Vorgaben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verzichtet auf die Festsetzung der Zahl zulässiger Vollgeschosse und bedient sich alternativ der Festsetzung der zulässigen Gebäudeoberkante.

Höhe baulicher Anlagen: Festgesetzt wird eine max. Gebäudeoberkante ($OK_{\text{Geb.}}$) in Meter (m); hier: 14 m bezogen auf einen eindeutig mit NN Höhen festgelegten Punkt; hier 109,90 müNN.

Die Festsetzung überschreitet in Teilbereichen die Höhe der auf dem Eternit-Gelände stehenden Bebauung, bleibt aber deutlich hinter den gegenüberliegenden Büro- und Verwaltungsgebäuden zurück.

7.1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Sondergebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie entspricht grundsätzlich der offenen Bauweise, wird jedoch durch die aufgrund der Ermächtigung gem. § 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22(4) BauNVO getroffenen Festsetzung dahingehend konkretisiert, dass die max. Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf, sofern die erforderlichen Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung (LBO) eingehalten werden können.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt ausschließlich mittels Baugrenzen.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich in den Sondergebieten an der geplanten Gebäudestellung. Ferner wird durch die Lage der Baugrenze die Zuordnung von Gebäuden und Stellplätzen zueinander dokumentiert.

7.1.3 Fläche für Stellplätze, Zuwegung und Andienung

Die Festsetzung der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ erfolgt z.T. zeichnerisch in der Plankarte zum Bebauungsplan.

Die Stellplätze werden vorrangig zur Straße Im Breitspiel orientiert vor dem geplanten Gebäude angeordnet. Die Festsetzung dient in erster Linie der Klarstellung des Betriebsablaufes für den eine kundenfreundliche Anlage wesentlich ist.

Darüber hinaus ist insbesondere für die Errichtung eines funktions- und tragfähigen Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes auch eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen mit denen auch der Spitzenbedarf abgedeckt werden kann entscheidend.

Die Größe der Stellplatzflächen (OBI und Holzfachmarkt) erlaubt die Anlage von bis zu 450 Stellplätzen einschließlich der notwendigen Zufahrts- und Anlieferungsbereiche.

Die Erschließung des Holzfachmarktes erfolgt über die Straße Im Breitspiel und die Hatschekstraße. Eine genauere Lage der Einfahrten kann aufgrund des noch nicht hinreichend konkreten Planstandes noch nicht festgelegt werden.

Die Erschließung des OBI-Marktes erfolgt über die Straße Im Breitspiel, die LKW-Ausfahrt erfolgt über die bestehende Ein- und Ausfahrt zum Eternit-Werk. Entsprechende Dienstbarkeiten wurden bereits vereinbart. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ferner im VEP Bereiche für die Ein- und Ausfahrt fest.

7.1.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält zum gegenwärtigen Planstand keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen. Begründet wird dies in den Ausführungen 6.1. im Kapitel Immissionsschutz. Darüber hinaus wird auf den Umweltbericht verwiesen.

8 Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO sind Gestaltungsvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden: Gegenstand sind Vorschriften zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen. Darüberhinausgehende Aussagen z.B. zu Einfriedungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Korrespondierend mit der Begrünung der Stellplätze wird festgesetzt, dass mind. 10% der baulich nicht genutzten Grundstücksflächen mit einheimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen sind.

9 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Rohrbach Süd „Bau und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“ alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben werden. Weitere Hinweise wurden nicht aufgenommen.

10 Verfahren und Abwägung

10.1 Einleitungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat auf Antrag des Vorhabenträgers vom 30.03.2006 in seiner Sitzung am 23.05.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – Rohrbach Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel beschlossen.

Der Bezirksbeirat Rohrbach wurde in seinen Sitzung am 20.07.2006 und am 06.12.2006 über das Vorhaben informiert.

10.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 28.09.2006 im Bürgersaal des Alten Rathauses Rohrbach wurde die Öffentlichkeit gemeinsam mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange über die Planung unterrichtet. Hierbei wurden folgende Fragestellungen diskutiert:

Ein Vertreter der Stadt Leimen hat nachgefragt, ob der geplante Standort gutachterlich hergeleitet wurde.

Die Frage kann bezogen auf das „Zentrenkonzept für die Universitätsstadt Heidelberg“ das von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) im Mai 2006 fertig gestellt wurde und das sich für die Ausweitung des Einzelhandelsangebotes im Bau- und Heimwerkermarktsegment im Bereich der dezentralen Versorgungslage mit überörtlicher Funktion Rohrbach-Süd ausspricht, bejaht werden. Eine Auseinandersetzung mit den Bewertungsmaßstäben der Raumordnung- und Landesplanung unter Bezugnahme auf das vorliegende Vorhaben hat u.a. im Rahmen der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ebenfalls stattgefunden.

Die GMA hat im Januar 2007 darüberhinaus eine „Auswirkungsanalyse für den geplanten Bau- und Gartenfachmarkt in Heidelberg-Rohrbach“ und im März 2007 „Auswirkungsanalyse für den geplanten Holzfachmarkt“ in Heidelberg-Rohrbach erstellt. Im Mittelpunkt der Untersuchungen steht die Fragestellung, wie sich die vorgesehene Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes in Heidelberg-Rohrbach auf städtebauliche und raumordnerische Belange der Stadt Heidelberg und der Städte und Gemeinden im Einzugsgebiet auswirkt.

Die Gutachten sind als Anlage 4 und 4a Bestandteil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans.

Da der Planstandort für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb bislang regionalplanerisch nicht verankert ist, werden die möglichen Rückwirkungen auch vor dem Hintergrund der notwendigen Änderung des Regionalplans geprüft. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 23.01.2007 die Antragsstellung zur Änderung des Regionalplans beschlossen. Der Planungsausschuss des Verbands Region Rhein-Neckar (VRRN) hat in seiner Sitzung am 28.02.2007 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Regionalplans beschlossen.

Thematisiert wurde seitens der beteiligten Öffentlichkeit die Frage, ob die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Bau- und Heimwerkermarktes untersucht worden seien und ob sich hieraus Handlungsbedarf im Hinblick auf die im Rahmen der Ansiedlung des Media-Marktes diskutierten Anbindung an die B 3 ergebe (B 3-Rampe).

Die im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eingeholten Verkehrsgutachten kommen auf der Grundlage aller Untersuchungen und Abstimmungen zu dem Ergebnis, dass aus verkehrsplanerischer Sicht dem Bauvorhaben OBI-Markt in Heidelberg-Rohrbach am Standort „Im Breitspiel“ sowie dem geplanten Holzfachmarkt zugestimmt werden kann.

Die zusätzlichen Verkehre können auch in der Prognose 2015 mit OBI-Markt und Holzfachmarkt sicher und leistungsfähig abgewickelt werden. Weitergehender Handlungsbedarf ergibt sich für die vorliegende Planung insofern nicht.

Über den gegenwärtigen Planungsstand hinausgehende Informationen bzw. Anregungen zu den Schutzgütern gem. § 1(6) Nr. 7 BauGB wurden keine formuliert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte zudem nach ortsüblicher Bekanntmachung durch Auslegung der Planunterlagen einschließlich der eingeholten Gutachten zur Einsichtnahme im Technischen Bürgeramt und im Internet vom 13.09.2006 bis zum 13.10.2006.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslegung) wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

10.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Neben der Informationsveranstaltung am 28.09.2006 im Bürgersaal des Alten Rathauses Rohrbach, der auch als Scoping-Termin diente, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange parallel zu der o.g. Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 05.09.2006 über die Planung informiert und gebeten, ihre Stellungnahme bis zum 13.10.2006 abzugeben.

Die wesentlichen Stellungnahmen können wie folgt zusammengefasst werden:

Das **Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz** (25.10.2006) weist unter Bezug auf erfolgte Abstimmungsgespräche darauf hin, dass der geplante Bau- und Gartenmarkt am Standort Heidelberg - Rohrbach-Süd derzeit gegen die Ziele der Raumordnung verstoße. Die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens mit integrierter Prüfung einer Zielabweichung werde ausgeschlossen, da die Grundzüge der Regionalplanung (Teilfortschreibung „Einzelhandel“, Mai 2006) berührt würden.¹⁹ Empfohlen wird eine Änderung des Regionalplans, auf Antrag der Stadt Heidelberg. Die Verwaltung des Verbands Region Rhein-Neckar (VRRN) stellt in Aussicht, die Einleitung eines Regionalplanänderungsverfahrens grundsätzlich zu befürworten und erwartet auch eine eher wohlwollende Beurteilung des zunächst zuständigen Planungsausschusses.

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 23.01.2007 die Antragsstellung zur Änderung des Regionalplans beschlossen.

Der Planungsausschuss des Verbands Region Rhein-Neckar (VRRN) hat in seiner Sitzung am 28.02.2007 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Regionalplans beschlossen.

Das **Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr** (11.10.2006) trägt keine Einwände vor, weist aber darauf hin, dass ggf. erforderliche Änderungen an der Schaltung der Signalanlage diese von der Stadt Heidelberg in eigener Zuständigkeit vorzunehmen sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Angemerkt sei jedoch, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt laut Verkehrsgutachten kein Erfordernis hierfür besteht.

Das **Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** (10.10.2006) trägt keine Einwände vor, weist aber auf die geologische Beschaffenheit des Geländes hin.

¹⁹ Anmerkung: Der geplante Standort Im Breitspiel ist im Regionalplan Unterer Neckar nicht als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen; die im Entwurf des Regionalplans noch integrierte „Einzelfallklausel“ wurde im Rahmen der Genehmigung der Teilfortschreibung durch das Wirtschaftsministerium gestrichen.

Der Hinweis die Geotechnik betreffend wird zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Seitens des **Amtes für Baurecht und Denkmalschutz** (20.09.2006) werden keine grundsätzlichen Bedenken zu der Planung hervorgebracht, gleichwohl wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB darum gebeten, auf die notwendige Verkehrsentlastung bzw. Verbesserung der Fahrerschließung für das Gewerbegebiet Rohrbach-Süd hinzuweisen, wobei sowohl die Spange nach Leimen / L 600 als auch die Anbindung an die B 3 in Betracht zu ziehen sind.

Maßgeblich für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist, dass nachgewiesen werden kann, dass die bestehende Verkehrsinfrastruktur in der Lage ist, das prognostizierte planinduzierte Verkehrsaufkommen abzuwickeln.

Ein entsprechender Nachweis wurde in den Verkehrsgutachten von R+T, Darmstadt (8/2006 und 12/2006 sowie in der Ergänzung vom 03/2007) geführt.

Ein weitergehender Handlungsbedarf besteht für das vorliegende Bauleitplanverfahren nicht.

Die Stadt Heidelberg befasst sich jedoch auch unabhängig von dem hier in Rede stehenden Vorhaben mit einer großräumigen Anbindung an die B3 zwecks Verbesserung der Verkehrsabwicklung im Gewerbegebiet-Rohrbach.

Das **BUND Umweltzentrum** (07.10.2006) führt aus, dass dem geplanten Bauvorhaben aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes nichts entgegenstehe. Gleichwohl werden „im Streben nach einer zukunftsweisenden Umweltvorsorge“ einige Hinweise vorgetragen. Zunächst wird die Festsetzung einer Mindestbegründung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausdrücklich begrüßt. Es wird darüber hinaus jedoch darum gebeten, den Passus unter Ziffer 1.2. „Allgemeine Planungsgrundsätze und Ziele“ um die Formulierung „Der sparsame Umgang mit Energie und die Nutzung regenerativer Energie“ zu ergänzen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen, soweit möglich, verbindliche Regelungen zur Nutzung regenerativer Energie, z.B. durch eine Fotovoltaikanlage getroffen werden. In der noch ausstehenden Entwässerungsplanung soll eine Regenwassernutzung vorgeschrieben werden. Eine Dachbegründung sollte dort vorgeschrieben werden, wo sie nicht in Konkurrenz mit einer Solaranlage tritt, oder gemeinsam mit ihr verwirklicht werden kann.

Ferner wird auf den möglichen Einfluss des geplanten langgestreckten Gebäudes auf die vom Hang in die Ebene abfließenden Luftmassen hingewiesen.

Der Hinweis auf das allgemeine Planziel „Sparsamer Umgang mit Energie und die Nutzung regenerativer Energien“ wird unter Ziffer 1.2 in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Auf weitergehende Festsetzungen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie oder von Regenwasser im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird jedoch verzichtet, da diese in Abhängigkeit von der Abstimmung zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger Eingang in den zugehörigen Durchführungsvertrag finden werden.

Was den angesprochenen Kaltluftabfluss anbetrifft, so wird eine diesbezüglichen Anmerkung im Umweltbericht ergänzt. Angemerkt sei jedoch, dass die geplante Bebauung, den Bestand –wenngleich auch versetzt angeordnet- nicht wesentlich überschreitet und dass die bestehenden Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite z.T. bis zu sechs Stockwerke aufweisen, so dass aufgrund der positiven Maßnahmen zur Durchgrünung insgesamt nach wie vor eine Aufwertung konstatiert werden kann.

Die SWH, **Stadtwerke Heidelberg AG** bestätigen in der Stellungnahme vom 11.10.2006, dass die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Strom, Wasser und Fernmeldeeinrichtungen grundsätzlich möglich ist und durch Anschluss an die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen sichergestellt werden kann. Die SWH bitten ferner darum, dass die Hausanschlusseinführungen, der erforderliche Hausanschlussraum nach DIN 18012 sowie die gegebenenfalls notwendige Löschwasserversorgung (Objektschutz) abgestimmt werden.

Der **Verband Region Rhein-Neckar** (12.06.2006) weist auf unterschiedliche Gesprächstermine zur Erörterung des hier in Rede stehenden Vorhabens hin und führt aus, dass weder das von der GMA attestierte Verkaufsflächendefizit im Bereich der Bau- und Heimwerkermärkte in der Stadt Heidelberg und der daraus resultierende Nachholbedarf noch die von der Stadt gewählte Begründung für die Positionierung an diese Stelle zunächst nicht in Abrede zu stellen seien.

Gleichwohl werde der geplante Standort in Heidelberg - Rohrbach in der raumordnerisch/regionalplanerischen Begründung kritisch gesehen, da die erst im April 2006 genehmigte Regionalplanfortschreibung Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel, den Standort weder als zentralörtlicher Standortbereich noch als Ergänzungsstandort und auch nicht als bestehender sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort ausgewiesen bzw. dargestellt ist.

Die in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Ziffer 2.3.3 Integrationsgebot (vgl. *Vorentwurf*)) getroffene Aussage, dass in Ausnahmefällen auch andere Standorte in Betracht kommen, wenn es in den in der vorgenannten Regionalplanfortschreibung ausgewiesenen zentralörtlichen Standortbereichen keine Möglichkeiten für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte gibt und beziehen sich auf und/oder die Ansiedlung auch in nicht in die Ergänzungsgebiete gelenkt werden kann sei nicht (*mehr*) korrekt.

Der in der zur Genehmigung vorgelegten Fassung der Regionalplanfortschreibung dahingehend noch enthaltene Passus sei nämlich seitens des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg explizit aus der Verbindlichkeit herausgenommen worden.

Das Vorhaben stellt dementsprechend (*jetzt*) eindeutig eine regionalplanerische Zielverletzung dar.

Eine Zustimmung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“ sei vor dem geschilderten Hintergrund seitens des Verbandes Region Rhein-Neckar derzeit nicht möglich.

Es wird auf die Möglichkeit der Durchführung eines Änderungsverfahrens des gültigen Regionalplans Unterer Neckar bzw. der Regionalplanfortschreibung Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel, nach § 12 LplG hingewiesen.

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat auf Antrag des Vorhabenträgers vom 30.03.2006 in seiner Sitzung am 23.05.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – Rohrbach Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel beschlossen. Die Regionalplanfortschreibung Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel wurde am 15.05.2006 wirksam.

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 23.01.2007 die Antragsstellung zur Änderung des Regionalplans beschlossen.

Der Planungsausschuss des Verbandes Region Rhein-Neckar hat in seiner Sitzung am 28.02.2007 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Regionalplans beschlossen.

Seitens der **Amtes für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Amt 31** (28.09.2006) d.h. Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde und Gewerbeaufsicht, werden keine grundsätzlichen Bedenken zu der Planung hervorgebracht, da die vorgesehenen Änderungen Umweltschutzbelange nicht wesentlich berühren.

Zum Thema Bodenschutz, Altlasten wird darauf hingewiesen, dass die Standortgegebenheiten ausreichend untersucht und dargestellt seien. Seitens des Bodenschutzes gibt es keinen weiteren Untersuchungsbedarf.

Zum Thema Niederschlagswasserbewirtschaftung wird angemerkt, dass der Bebauungsplanvorentwurf keine ausreichenden Aussagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück enthalte. Bezug genommen wird hier unter anderem auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet- Rohrbach-Süd“ der die weitgehende Versickerung von Niederschlagswasser, Zufahrten und sonstige Wege- und Platzflächen durch wassergebundene Beläge, die Versickerung der Niederschläge aus den Dachflächen mittels oberirdischer Versickerungsanlagen und die Rückhaltung und Abflussminderung mittels extensiver Dachbegrünung festsetzt.

Vorgeschlagen wird insofern Festsetzungen zur Versickerung und Verwertung von Niederschlagswasser, zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Zufahren und sonstiger Wege- und Parkplatzflächen sowie zur Dachbegrünung (min. 80 %) in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Bestand im Bereich des Eternit-Geländes zeichnet sich durch eine weitestgehende Vollversiegelung der Fläche aus, die Kanaleinläufe in der Fläche verdeutlichen, dass das anfallende Niederschlagswasser gegenwärtig vollständig und unmittelbar in das Kanalnetz eingeleitet wird. Die mit dem Bebauungsplan vorliegende Planung trägt bereits durch eine Erhöhung des Grünanteils z.B. durch eine Begrünung zwischen den Stellplätzen zu einer Verbesserung der Abflusssituation bei.

Die vorgebrachten Anregungen wurden geprüft. Im Ergebnis muss nicht zuletzt durch die geplante Anlage eines sogenannten „Cabrio-Daches“ im Bereich des Gartencenters, dass sich in den Sommermonaten öffnet, von einer Begrünung der Dachflächen abgesehen werden. Was die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen anbetrifft, so dokumentiert der zum vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplanes gehörende Vorhaben- und Erschließungsplan, dass neben der durchgehenden Begrünung zwischen den Stellplätzen ein durchgehender wasserdurchlässig befestigter und begrünter Streifen geplant ist.

Von einer wasserdurchlässigen Befestigung der Stellplätze selbst sowie der Zuwegungen z.B. durch Rasengittersteine muss abgesehen werden, da dies im Bereich von Einzelhandelsnutzungen regelmäßig zu Konflikten mit der Befahrbarkeit durch Einkaufswagen führt. Dies gilt analog auch für den Holzfachmarkt.

Was die Vorgaben zur Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers anbetrifft, so ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sich der Grad der Versiegelung durch die Neuordnung des Geländes gegenüber dem gegenwärtigen Zustand nicht erhöhen wird.

Es wird gegenwärtig geprüft, ob und inwieweit weitergehende Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung (beispielsweise Versickerung, Anlage von Zisternen etc.) auf den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Flächen umgesetzt werden können.

Details werden im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung geregelt. Die Planung wird frühzeitig mit den zuständigen Abteilungen abgestimmt.

Zum Thema Natur- und Landschaftsschutz wird darauf hingewiesen, dass die Ausführungen zu den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes gut dargestellt und die Bewertung korrekt und nachvollziehbar sei. Die geplanten Baumpflanzungen seien nach Art und Umfang ausreichend. Fall eine Unterpflanzung erfolge, so seien auch hier heimische standortgerechte Arten zu berücksichtigen.

Die **Stadt Leimen** (09.10.2006) als Nachbarkommune macht Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie gegen die Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung geltend, dass erhebliche Auswirkungen auf den Einzelhandel der Stadt Leimen befürchtet werden. Darüberhinaus wird davon ausgegangen, dass die Kreuzung Im Breitspiel/Karlsruher Straße/L 600 für eine ordnungsgemäße Erschließung des Sondergebietes nicht geeignet ist und erhebliche verkehrliche Mehrbelastungen für die Innenstadt von Leimen zu befürchten seien.

Die Stadt Heidelberg hat Verkehrsgutachten (R+T 07/2006, 12/2006 und 03/2007) sowie ein Auswirkungsanalysn (GMA 01/2007 und 03/2007) eingeholt. Beide sind zu dem Ergebnis gelangt, dass eine Realisierung des Vorhabens grundsätzlich möglich ist.

Die Stadt Heidelberg hat auf dieser Grundlage und auf der Grundlage der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen eine Änderung des Regionalplans beantragt, an der auch die Stadt Leimen beteiligt wird.

Der Planungsausschuss des Verbands Region Rhein-Neckar hat in seiner Sitzung am 28.02.2007 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Regionalplans beschlossen.

Abgesehen von dem gegenwärtig bestehenden Dissens zu der Darstellung des wirksamen Regionalplans (Teilfortschreibung - 05/06) wurden keine Stellungnahmen oder Anregungen vorgetragen, die einer möglichen Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

Das Kapitel wird mit Fortgang des Verfahrens ergänzt.

10.4 Offenlagebeschluss

Die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rohrbach „Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“ wurde nach vorhergehender Beratung in den städtischen Gremien vom Gemeinderat in der Sitzung am _____._____ beschlossen.

11 Durchführung und Kosten

11.1 Grundbesitzverhältnisse

Die Flächen im Umgriff des Vorhaben und Erschließungsplanes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Der nördlich angrenzende Bereich wird von der Stadt Heidelberg erworben.

11.2 Durchführungsvertrag

Ergänzend zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB abgeschlossen, der insbesondere Regelungen zu den erforderlichen Erschließungs- und Planungsleistungen, der Ausführung des Bauvorhabens und der Grün- und Freianlagen beinhaltet.

11.3 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S. der §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

12 Verzeichnis der Gutachten

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Verkehrsuntersuchung: Heidelberg-Rohrbach, Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel, Verkehrsuntersuchung, Stand August und Dezember 2006, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt
- Verkehrsuntersuchung: Heidelberg-Rohrbach, Holzfachhandel, Verkehrsuntersuchung, Stand März 2007, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt
- Altlastentechnische Untersuchung: Untersuchung einer Teilfläche der Eternit AG, Im Breitspiel 20 in 69126 Heidelberg, Gutachten, Stand 10.07.2006, iwK Ingenieurbüro Wolfgang Kramm, Dortmund.
- Auswirkungsanalyse für einen Bau- und Gartenfachmarkt in Heidelberg-Rohrbach, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (01/2007)
- Auswirkungsanalyse für einen Holzfachmarkt in Heidelberg-Rohrbach, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (03/2007)

Die Ergebnisse der eingeholten Gutachten und Untersuchungen haben Eingang in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans gefunden.

13 Zusammenfassende Erklärung

Das Kapitel wird mit Fortgang des Verfahrens ergänzt.

B Umweltbericht

Vorbemerkungen

Die HEBAG mbH, Mannheim plant im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“ die Ansiedlung eines Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmarktes im Bereich eines bisher gewerblich/industriell genutzten Betriebsgeländes (nicht mehr betriebsnotwendige Lagerfläche der Eternit AG). Erforderlich wird dazu eine teilräumige Umwidmung des im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Industriegebietes in Sondergebiet Einzelhandel.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 21 (1) BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a (3) und § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

14 Einleitung

14.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

14.1.1 Ziele des Bauleitplans

Die Ziele des Bauleitplans werden in Kap. 1.1 (Ziel und Zweck der Planung) der Begründung beschrieben, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

14.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der geplante, bereits durch gewerblich/industrielle Bebauung sowie Einzelhandel geprägte Standort, liegt im Süden von Heidelberg im Gewerbegebiet „Rohrbach-Süd“. Bei dem künftigen Sondergebietsstandort handelt es sich um einen rd. 4 ha großen unmittelbar an der Straße *Im Breitspiel* gelegenen, nicht mehr betriebsnotwendigen Teilbereich des seit den 60er Jahren gewerblich/industriell genutzten Areals der Eternit AG, Heidelberg.

Südlich und westlich des Plangebiets setzt sich das Betriebsareal der Eternit AG fort. Unmittelbar östlich und nördlich grenzen die Straßen *Im Breitspiel* und *Hatschekstraße* an. Über die *Karlsruher Straße* (L 594) im Osten und die B 3 im Norden ist das Plangebiet mit dem überörtlichen Verkehrsnetz (BAB 5 und BAB 656) verknüpft.

Das Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Rohrbach-Süd, 6. und 7. Änderung“, der für den Geltungsbereich Industriegebiet ausweist. Über die Änderung des Bebauungsplans sollen im wesentlichen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmarktes geschaffen werden.

14.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

- *Art und Maß der baulichen Nutzung*
Als Art der baulichen Nutzung werden anstelle des bisherigen Industriegebiets GI (GRZ 0,7, BMZ 9,0) zwei Sondergebiete für großflächige Groß- bzw. Einzelhandelsbetriebe (SO 1 und 2) ausgewiesen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Im Hinblick auf die Höhenentwicklung wird eine maximale Gebäudehöhe von 14 m über Geländeoberkante festgesetzt.
- *Verkehrsflächen*
Da die verkehrliche Erschließung über bereits vorhandene, ausreichend ausgebaute Straßen erfolgt, erübrigt sich eine Festsetzung von Straßenverkehrsflächen. Die Karlsruher Straße (L 594) im Osten stellt die Verknüpfung mit dem überörtlichen Verkehrsnetz her. Die eigentliche verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Straße *Im Breitspiel* vorgesehen.
- *Ableitung von Wasser*
Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers aus dem Gebiet erfolgt bislang im Mischsystem mit Anschluss an den städtischen Sammler und Weiterleitung zur Gemeinschaftskläranlage. Es wird gegenwärtig geprüft, ob und inwieweit entsprechende Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung (beispielsweise Versickerung, Anlage von Zisternen etc.) auf den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegenden Flächen umgesetzt werden können. Details werden im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung geregelt.

- **Ein- und Durchgrünung**
Zur Ein- und Durchgrünung des überplanten Bereichs werden am östlichen Rand des Plangebietes Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Laubbäumen getroffen und die Anpflanzung von je einem heimischen Laubbaum je 5 Stellplätze festgesetzt. Sollte die festgesetzte Zahl der Laubbäume nicht sämtlich unmittelbar im Bereich der Stellplätze angepflanzt werden können, ist eine Bepflanzung in den Randbereichen zulässig. Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen und zu erhaltenden Gehölze werden zur Anrechnung gebracht.

Die Baumstandorte für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt“ werden im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) festgelegt.

14.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Es handelt sich um die Überplanung eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rd. 4 ha.

14.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Der Flächennutzungsplan stellt für den vorgesehenen Standort Gewerbliche Baufläche dar. Das landschaftsplanerische Fachkonzept Heidelberg-Mannheim des Nachbarchenverbands Heidelberg-Mannheim stellt für das Plangebiet Bauflächen und technische Infrastruktur dar. Als allgemeine Nutzungsregelungen und Maßnahmen werden nachfolgend aufgeführte Grundsätze angegeben: Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, Minimierung von Beeinträchtigungen der abiotischen Faktoren Boden, Wasser und Klima sowie landschaftsgerechte Einbindung und bioökologische Verzahnung.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 14.3 bis 14.5 sowie 15.1 bis 15.9 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

14.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Aufgrund der Einbettung des Plangebietes in das großräumige Gewerbegebiet „Rohrbach-Süd“ sind für die geplante Nutzung als Sondergebiet keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehende Sonderabfallformen absehbar.

Entstehende Schmutzwassermengen werden über den bestehenden Abwasserkanal abgeführt.

14.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zu diesen Belangen enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen. Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energie werden gegenwärtig geprüft. Festsetzungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan indes nicht getroffen, da entsprechende Regelungen (vorbehaltlich einem positiven Prüfungsergebnis) in den Durchführungsvertrag Eingang finden können.

14.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Wahl des Standortes folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Aufgrund der Nutzung des innerhalb des Industriegebietes gelegenen und bereits großflächig versiegelten Areals, wird keine Inanspruchnahme bisher unverbauten Bodens erforderlich.

15 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich

15.1 Boden und Wasser

Im Bereich des Plangebietes existieren aufgrund der in der Vergangenheit bereits vorgenommenen großflächigen Versiegelung und Bebauung keine natürlichen Bodenprofile mehr, so dass für das Schutzgut Boden bereits von einer weitgehenden Entwertung auszugehen ist.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro Wolfgang Kramm (iwk), Dortmund ein altlastentechnisches Gutachten²⁰ erarbeitet. Hierzu wurde im Juni / Juli 2006 ein engmaschiges Netz von Sondierpunkten über das Plangebiet gelegt. Im Ergebnis wird vom Gutachter folgende zusammenfassende Aussage getroffen:

„Die durchgeführten Untersuchungen haben einen hinreichenden Überblick über die Bodenbeschaffenheit auf der Untersuchungsfläche ergeben. Der Boden zeigt keinerlei Anzeichen einer Belastung durch umweltrelevante Schadstoffe. Ebenso wenig erfordern die bisherigen Erkenntnisse eine Verdichtung der bisher durchgeführten Untersuchungsmaßnahmen. Es läßt sich ein Handlungsbedarf weder zu fortführenden Untersuchungen noch zur Sanierung aus den vorliegenden Ergebnissen ableiten.“

Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan fest, dass Rad- und Gehwege sowie Feuerwehrumfahrten auf den Baugrundstücken lediglich in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder breittufigem Pflaster) zu befestigen sind.

Es wird gegenwärtig geprüft, ob und inwieweit weitergehende Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung (beispielsweise Versickerung, Anlage von Zisternen etc.) auf den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegenden Flächen umgesetzt werden können. Details werden im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung geregelt. Die Planung wird frühzeitig mit den zuständigen Abteilungen abgestimmt.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altflächen / Verdachtsflächen bekannt. Gegenwärtig wird eine Bodenuntersuchung für den Bereich des Sondergebietes erarbeitet, deren Ergebnisse Eingang in den Entwurf des Bebauungsplans finden werden.

Insgesamt bleibt die Planung aufgrund der starken Vorbelastungen ohne erhebliche nachteilige Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

²⁰ Untersuchung einer Teilfläche der Eternit AG, Im Breitspiel 20 in 69126 Heidelberg, Gutachten, Stand 10.07.2006, iwK Ingenieurbüro Wolfgang Kramm, Dortmund.

15.2 Klima und Luft

Die bereits großräumig versiegelten Flächen des vorhandenen Betriebsgeländes zeichnen sich durch ein ausgeprägtes Siedlungsinnenklima mit besonderer Aufheizung der Luft an heißen Sommertagen (Erwärmung von Beton-, Stein-, Asphalt- und Pflasterflächen) mit entsprechender nächtlicher Wärmeabstrahlung aus.

Aufgrund der bereits bestehenden Überformungen (großräumige Versiegelungen und bereits vorhandener Gebäudebestand, der senkrecht zu den abfließenden Luftmassen angeordnet ist) sind erhebliche Beeinträchtigungen für die kleinklimatische Situation des Plangebietes und der umgebenden Siedlungsbereiche auszuschließen. Gleiches gilt für den Hang herabströmende Luftmassen, die spätestens durch den mehrgeschossigen Gebäudebestand an der Straße Im Breitspiel beeinträchtigt werden. Da die geplante Bebauung auch den auf dem hier in Rede stehenden Grundstück vorhandenen Bestand fast nur unwesentlich überschreitet sind auch hier keine wesentlichen Beeinträchtigungen anzunehmen.

Durch die festgesetzte Überstellung der Parkplatzflächen mit großkronigen, die Beschattung fördernden Laubbäumen kann dagegen im Vergleich zur jetzigen Situation ein positiver Effekt für das Kleinklima und die Lufthygiene erwartet werden.

In diesem Zusammenhang werden insbesondere Schattenwurf, Verdunstungsleistung und Staubfang der Pflanzungen wirksam.

15.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde eine Geländebegehung im Mai 2006 durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartographisch umgesetzt.

Das überplante Areal ist Teil des großräumig eingefriedeten Betriebsgeländes der Eternit AG. Es zeichnet sich insbesondere durch großräumige mit Asphalt und Betonplatten befestigte, vollversiegelte Flächen aus (Abb. 1 und 2). Gebäude finden sich in Form zweier Lagerhallen im südlichen bzw. nördlichen Teil des Plangebietes. Lediglich an den Rändern des Geltungsbereichs existieren abweichende Strukturen in Form einer sich entlang des nördlichen und östlichen Randbereichs erstreckenden Böschung sowie eines schmalen nicht befestigten Streifens am südlichen Rand des Plangebiets.



Abb. 1: Plangebiet, Blick nach Süden



Abb. 2: Plangebiet, Blick nach Norden

Die oben erwähnte, sich entlang des nördlichen und östlichen Rands erstreckende Böschung wird von einer grasig-krautigen Vegetation sowie einzelnen Laubbäumen und –sträuchern eingenommen. Die vorhandenen Strukturen werden nachfolgend im einzelnen beschrieben.

Bei der vorhandenen grasig-krautigen Vegetation handelt es sich um eine halbruderale Gras- und Staudenflur, die sich aus allgemein verbreiteten Pflanzenarten frischer bis trockener Standorte zusammensetzt. Als charakteristisch wurden zum Erhebungszeitpunkt die nachfolgend aufgeführten Arten erfasst:

Ackerschachtelhalm	<i>Equisetum arvense</i>
Brennnessel (vereinzelt)	<i>Urtica dioica</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Gänseblümchen	<i>Bellis perennis</i>
Gemeine Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Gemeiner Dost (vereinzelt)	<i>Oreganum vulgare</i>
Gemeiner Hopfenklee	<i>Medicago lupulina</i>
Gemeiner Löwenzahn	<i>Taraxacum officinalis</i>
Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Große Bibernelle	<i>Pimpinella major</i>
Hungerblümchen	<i>Erophila verna</i>
Johanniskraut	<i>Hypericum perforatum</i>
Kanadische Goldrute (vereinzelt)	<i>Solidago canadensis</i>
Klettenlabkraut	<i>Galium aparine</i>
Knäulgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Kriechender Günsel	<i>Ajuga reptans</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Pfeilkresse	<i>Cardaria draba</i>
Schafschwingel (vereinzelt)	<i>Festuca ovina</i>
Schmalblättrige Wicke	<i>Vicia angustifolia</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Vogelwicke	<i>Vicia sepium</i>
Weicher Storchschnabel	<i>Geranium molle</i>
Wiesenklee	<i>Trifolium pratense</i>
Wiesenlabkraut	<i>Galium album</i>
Wiesenrispengras	<i>Festuca pratensis</i>
Wilde Möhre	<i>Daucus carota</i>
Zypressen-Wolfsmilch	<i>Euphorbia cyparissias</i>

Die im Bereich des nördlichen Abschnitts der Böschung vorhandenen Gehölzstrukturen werden aus einem entlang der Einfriedung vorhandenen, lockeren, regelmäßig geschnittenen Gehölzsaum gebildet (Abb. 3 und 4), der sich aus nachfolgend aufgeführten Arten zusammensetzt:

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsenmispel	<i>Amelanchier ovalis</i>
Forsythien	<i>Forsythia spec.</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schneeball	<i>Viburnum spec.</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpus spec.</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>



Abb. 3 und 4: Böschung, nördlicher Abschnitt
(die zu erkennenden Bäume stocken außerhalb des Geltungsbereichs)

Im Bereich der Böschung des östlichen Randbereichs stockt in lockerer Verteilung eine Reihe von Laubbäumen (Abb. 5 und 6). Es handelt sich um Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*, Stammdurchmesser 15-30 cm), Salweide (*Salix caprea*, Stammdurchmesser bis 40 cm), Walnuss (*Juglans regia*, Stammdurchmesser 10-40 cm), Kirsche (*Prunus avium*, Stammdurchmesser 40 cm), Pappel (*Populus spec.*, Stammdurchmesser bis 160 cm), Hängebirke (*Betula pendula*, Stammdurchmesser 20 cm sowie Schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*, Stammdurchmesser 30 cm).

Am südlichen Rand des Plangebiets setzt sich die oben beschriebene halbruderale Gras- und Staudenflur in einem schmalen Streifen fort (Abb. 7 und 8).



Abb. 5: Böschung, nordöstlicher Abschnitt



Abb. 6: Böschung, südöstlicher Abschnitt



Abb. 7: Südlicher Randbereich (nach Osten)



Abb. 8: Südlicher Randbereich (nach Westen)

Die Umgebung des Plangebietes wird nach Süden durch die Zufahrt zum Betriebsgelände der Eternit AG sowie nach Norden und Osten durch die Hatschekstraße sowie die Straße Im Breitspiel geprägt. Straßenbegleitend finden sich im Bereich Hatschekstraße / Im Breitspiel in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Straßenbäume in Form von Spitzahorn (*Acer platanoides*, Stammdurchmesser 10-30 cm) und Linden (*Tilia spec.*, Stammdurchmesser 25 cm). In westlicher Richtung setzt sich das Betriebsgelände der Eternit AG in der beschriebenen Form fort.

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine sehr geringe bis geringe Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür ist die vorhandene Biotop- und Nutzungsstruktur, die sich im größten Teil des Plangebiets durch die umfangreich versiegelten Flächen und die bereits vorhandene Bebauung auszeichnet (sehr geringe Bedeutung). Den Böschungsbereichen kommt aufgrund des Vorhandenseins von lediglich allgemein verbreiteten Vegetationstypen (halbruderale Gras- und Staudenfluren) in Verbindung mit der Kleinflächigkeit und Einbettung in ein großflächiges Gewerbegebiet ebenfalls nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz zu. Dies gilt auch für die vorhandenen Gehölze, deren Lebensraumfunktion durch die umgebenden stark anthropogen geprägten Nutzungen erheblich eingeschränkt ist.

15.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut Bundesamt für Naturschutz²¹ drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind,
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention), verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

15.5 Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens weist aufgrund der rein gewerblich-industriellen Prägung keine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber der Planung auf. Erhebliche nachteilige Wirkungen durch die Planung sind mithin nicht zu befürchten.

Insbesondere die Überstellung der Parkplatzflächen mit großkronigen Laubbäumen wird dagegen zu einem positiven Einfluss auf das Erscheinungsbild des Gebietes führen. Zudem sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Ziel der optischen Belebung und weiteren Eingliederung des Vorhabens in die Umgebung am östlichen Rand des Plangebiets die Erhaltung (Abb. 9 und 10) und Anpflanzung von Laubbäumen vor.

²¹ BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (STAND 8/12/2003): Informationsplattformform/ www.biologischevielfalt.de



Abb. 9: Bergahorn, zum Erhalt festgesetzt



Abb. 10: Salweide, zum Erhalt festgesetzt

Weitere positive Wirkungen gehen von den Festsetzungen zur Begrünung und zur gärtnerischen Gestaltung von mindestens 10 % der Grundstücksflächen aus.

15.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

15.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Siedlung/Wohnen

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG).

Diese können bei Einzelhandelsvorhaben durch den künftigen Kunden- und Lkw-Anlieferverkehr, den Entladebetrieb, allgemeine „Parkplatzgeräusche“ sowie maschinentechnische Anlagen, insbesondere Kühlaggregate hervorgerufen werden.

Aufgrund der Einbettung des Plangebietes in das großräumige Gewerbegebiet „Rohrbach-Süd“ sind für die vorliegend geplante Nutzung als Sondergebiet keine immissionschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Erholung

Da der Geltungsbereich im Hinblick auf die Erholungsnutzung keine Bedeutung besitzt, resultieren in dieser Hinsicht keine Beeinträchtigungen.

15.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

15.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zusätzlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevante Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

15.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung:

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes und der in ein großräumiges Gewerbegebiet eingebundenen Lage kann auch bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass das derzeit weitgehend ungenutzte Gelände einer baulichen Nutzung zugeführt wird.

Bei Durchführung der Planung:

Wie die Bewertung der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

15.11 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Hinsichtlich Boden und Wasserhaushalt sind aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen des Plangebietes keine nachteiligen Veränderungen zu konstatieren: Die bisher unversiegelten Flächen nehmen einen Anteil von rd. 7,5 % des Plangebietes ein. Dieser Anteil wird durch die vorliegende Planung mit einem Mindestanteil von 10 % unversiegelter Flächen nicht unterschritten. Da die mögliche Flächenversiegelung damit hinter dem jetzigen Zustand zurückbleibt, ergeben sich für die Schutzgüter Boden und Wasser keine weitergehenden Beeinträchtigungen.

Auch im Hinblick auf das Kleinklima sind keine nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Durch die festgesetzte Überstellung der Parkplatzflächen mit großkronigen Laubbäumen ist aufgrund der hiermit verbundenen Wirkungen (Schattenwurf, Verdunstungsleistung und Staubfang) für das Kleinklima insgesamt von einer positiven Bilanz auszugehen.

Belange des Arten- und Biotopschutzes werden durch die Planung nur sehr geringfügig berührt.

Aufgrund der naturfernen Ausstattung des Plangebietes und der nur geringen potentiellen Lebensraumfunktionen können aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen weitgehend ausgeschlossen werden. Die festgesetzten Anpflanzungen von Laubbäumen im Bereich der Stellplätze sowie am östlichen Rand des Plangebietes sind grundsätzlich geeignet einen hinreichenden Ausgleich für die im Rahmen der Planung verloren gehenden Gehölzstrukturen und ihre potenziellen Funktionen (für allgemein verbreitete, störungsempfindliche Tierarten) zu leisten.

Das Landschafts- und Ortsbild wird im Vergleich zum derzeitigen Bestand durch die Planung nicht beeinträchtigt. Insbesondere die Überschilderung der Parkplatzflächen mit Laubbäumen sorgt gegenüber dem derzeitigen Bestand für eine optische Aufwertung, welche für das Ortsbild insgesamt zu einer positiven Bilanz führt.

In der Zusammenschau ist die Planung nicht mit negativen Auswirkungen auf die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu betrachtenden Aspekte Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden. Überwiegend resultieren dagegen positive Wirkungen. Eine weitergehende Kompensation wird nicht erforderlich.

15.12 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Für den Standort spricht neben der Integration in den besiedelten/bebauten Bereich insbesondere die Nutzung eines bereits bisher intensiv gewerblich-industriell genutzten Areals. Auf diese Weise wird ein Beitrag zur Reduzierung weiteren Flächenverbrauchs im bisherigen Außenbereich geleistet und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden besonders Rechnung getragen.

16 Zusätzliche Angaben

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

Für die Bestandsaufnahme wurden die in der Praxis bewährten Verfahren eingesetzt, so v.a. Geländebegehung und Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen. Diese ermöglichen eine Bewertung des Biotopbestandes und bilden die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.

Darüber hinausgehend wurde im Zusammenhang mit dem Umweltbelang Boden ein gesondertes Fachgutachten erarbeitet (Altlasten, Baugrund).

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

16.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen.

Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind Städte und Gemeinden im wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Kommunalverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Heidelberg im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden.

In diesem Zusammenhang wird die Stadt Heidelberg jeweils nach Realisierung der durch den Bebauungsplan „Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“ vorbereiteten Bebauung eine Kontrolle vornehmen, ob die Festsetzungen zur Erhaltung von Gehölzen sowie zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen (je 5 Stellplätze Anpflanzung eines Laubbaums) beachtet wurden.

16.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Die HEBAG mbH, Mannheim plant im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“ die Ansiedlung eines Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmarktes innerhalb des im Süden von Heidelberg gelegenen Gewerbegebietes „Rohrbach-Süd“. Bei dem künftigen Sondergebietsstandort handelt es sich um einen insgesamt rd. 4 ha großen unmittelbar an der Straße Im Breitspiel gelegenen, nicht mehr betriebsnotwendigen Teilbereich des seit den 60er Jahren gewerblich/industriell genutzten Areals der Eternit AG, Heidelberg. Erforderlich wird dazu eine teilräumige Umwidmung des im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Industriegebietes in Sondergebiet Einzelhandel. Südlich und westlich des Plangebietes setzt sich das Betriebsareal der Eternit AG fort. Unmittelbar östlich und nördlich grenzen die Straßen Im Breitspiel und Hatschekstraße an.

Die Wahl des Standortes folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Aufgrund der Nutzung des innerhalb des Industriegebietes gelegenen und bereits großflächig versiegelten Areals, wird keine Inanspruchnahme bisher unverbauten Bodens erforderlich. Im Bereich des Plangebietes existieren aufgrund der in der Vergangenheit bereits vorgenommenen großflächigen Versiegelung und Bebauung keine natürlichen Bodenprofile mehr, so dass für das Schutzgut Boden bereits von einer weitgehenden Entwertung auszugehen ist.

Im Hinblick auf das Kleinklima sind aufgrund der bereits bestehenden Überformungen erhebliche Beeinträchtigungen für die kleinklimatische Situation des Plangebietes und der umgebenden Siedlungsbereiche auszuschließen.

Durch die festgesetzte Überstellung der Parkplatzflächen mit großkronigen, die Beschattung fördernden Laubbäumen kann dagegen im Vergleich zur jetzigen Situation ein positiver Effekt für das Kleinklima und die Lufthygiene erwartet werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kommt dem Plangebiet insgesamt eine sehr geringe bis geringe Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür ist die vorhandene Biotop- und Nutzungsstruktur, die sich neben umfangreich versiegelten und bereits bebauten Flächen lediglich durch allgemein verbreitete Vegetationstypen (halbruderale Gras- und Staudenfluren, einzelne Laubbäume) auszeichnet, deren Bedeutung für den Naturschutz aufgrund ihrer Kleinflächigkeit und der Einbettung in ein großflächiges Gewerbegebiet ebenfalls nur gering ist.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens weist aufgrund der rein gewerblich-industriellen Prägung keine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber der Planung auf. Erhebliche nachteilige Wirkungen durch die Planung sind mithin nicht zu befürchten.

Insbesondere die Überstellung der Parkplatzflächen mit großkronigen Laubbäumen wird dagegen zu einem positiven Einfluss auf das Erscheinungsbild des Gebietes führen.

Im Hinblick auf den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind aufgrund der Einbettung des Plangebietes in das großräumige Gewerbegebiet „Rohrbach-Süd“ für die vorliegend geplante Nutzung als Sondergebiet keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Hinsichtlich der vorzunehmenden Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands kann unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes und der in

ein großräumiges Gewerbegebiet eingebundenen Lage auch bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass das derzeit weitgehend ungenutzte Gelände einer baulichen Nutzung zugeführt wird.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird in der Zusammenschau eine auf die zu betrachtenden Aspekte Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgerichtete weitergehende Kompensation nicht erforderlich.

Im Rahmen der anzugebenden Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen, erheblichen Umweltauswirkungen wird die Stadt Heidelberg jeweils nach Realisierung der durch den Bebauungsplan „Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“ vorbereiteten Bebauung eine Kontrolle vornehmen, ob die Festsetzungen zur Erhaltung von Gehölzen sowie zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen (je 5 Stellplätze Anpflanzung eines Laubbaums) beachtet wurden.

Anhang: Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen (unmaßstäblich verkleinert)

