

Bauleitplanung

Stadt Heidelberg, Stadtteil Schlierbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Schlierbach, *„Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2“*

AZ 61.32.01.02.04

Begründung nach § 9 (8) BauGB mit Umweltbericht

Stand: Entwurf

(Fassung zur öffentlichen Auslegung)

Datum: 22.01.2016

A	Bebauungsplan	5
1	Erfordernis der Planaufstellung	5
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	5
1.3	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	5
1.4	Bestehende Rechtsverhältnisse	6
2	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm Baden Württemberg	6
2.2	Regionalplan	6
2.3	Flächennutzungsplan	7
2.4	Verbindliche Bauleitplanung	7
3	Einordnung in bestehende informelle Planungen, Fachplanungen und Gutachten	8
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010 (STEP)	8
3.2	Modell räumlicher Ordnung MRO	8
3.3	Stadtteilrahmenplan Schlierbach (2004)	9
3.4	Zentrenkonzept Heidelberg und Nahversorgungskonzept für Heidelberg	9
4	Bestandsanalyse	9
4.1	Gelände	9
4.2	Erschließungssituation	10
4.3	Bestehende Nutzungen	11
4.4	Angrenzende Nutzungen und Gebäude	11
5	Städtebauliche Planungskonzeption	11
5.1	Nutzung und Struktur	11
5.2	Verkehr	11
5.3	Grünordnung	12
6	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange	12
6.1	Einzelhandel	12
6.2	Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	13

6.3	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	14
6.4	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds	16
6.5	Belange der Ver- und Entsorgung	16
6.6	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	16
7	Begründung der Festsetzungen (§ 12 i.V.m. § 9 BauGB)	17
7.1	Festsetzungen	17
7.1.1	Art der baulichen Nutzung / Vorhabenbezogene Festsetzung	17
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung:	18
7.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	19
7.1.4	Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	19
7.1.5	Straßenverkehrsfläche	20
7.1.6	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	20
7.1.7	Lärmschutz	20
7.1.8	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
7.1.9	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
8	Begründung der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)	22
8.1	Geltungsbereich und Ziele der örtlichen Bauvorschriften	22
8.2	Dachform	22
8.3	Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie	22
8.4	Werbeanlagen	22
8.5	Einfriedungen	23
8.6	Niederspannungsfreileitungen	23
9	Verfahren und Abwägung	24
9.1	Einleitungsbeschluss	24
9.2	Frühzeitige Beteiligung	24
B	Umweltbericht	48
1.	Beschreibung des Bebauungsplans	48
2.	Ziele des Umweltschutzes	49
3.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	50
3.1	Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft	50
3.2	Lärmbelastung	50
3.3	Luftschadstoffe	51
3.4	Kultur- und Sachgüter	51
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	51

5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	51
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	51
5.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich von Bodenbelastungen und zum Gewässerschutz	52
5.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen	52
5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoffimmissionen	52
5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoffimmissionen	52
5.5	Maßnahmen zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz, Kleinklima	52
5.6	Maßnahmen zur Begrenzung von störenden Lichtemissionen	52
6	Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung	52
6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	52
6.2	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	53
6.3	Immissionsbelastung Schall	53
6.4	Luftschadstoffbelastung	53
7	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	54
8	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	54
9	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	54
10	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	54
11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	54

A Bebauungsplan

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans "Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2" ist die rechnerische Unterversorgung in der Lebensmittelnaheversorgung in diesem Stadtteil und die Absicht der Machmeier Vermögensverwaltungsgesellschaft ALPHA GmbH, Sandhausen, einen Lebensmittel-Nahversorgungsmarkt auf der bisher gewerblich als Autohaus und KFZ-Werkstatt genutzten Fläche Am Grünen Hag 2 in Heidelberg-Schlierbach zu errichten.

Bei dem Planstandort handelt es sich um eine zwischen der Bahnlinie Heidelberg-Eberbach und der Straße Am Grünen Hag gelegene Fläche.

Planziel ist die bauplanungsrechtlich für den geplanten großflächigen Markt erforderliche Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Festsetzung eines Sondergebiets Nahversorgungsmarkt mit Parkplatz.

1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2“ in Schlierbach sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung,
- die Wiedernutzung einer sich abzeichnenden Gewerbebrache im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen,
- die Minimierung und Minderung der Belastungen der Umwelt,
- die Sicherstellung einer angemessenen Gestaltung des Ortsbilds.

1.3 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Der Planbereich liegt siedlungsstrukturell im Stadtteil Schlierbach talseitig einer Bahnlinie. Nördlich der erschließenden Straße Am Grünen Hag liegt die Schlierbacher Landstraße am Neckar. Östlich des Geltungsbereiches grenzt Wohnbebauung an. Am Ende der Sackgasse Am Grünen Hag besteht eine Kinderbetreuungseinrichtung.

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,54 ha umfasst das Flurstück Nr. 4996 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 4991 und 4996/2. An den räumlichen Geltungsbereich grenzen an:

- | | |
|------------|--|
| im Norden: | die Flurstücke Nr. 4991 und Nr. 4996/2, |
| im Süden: | die Flurstücke Nr. 4996/1 und Nr. 1218/40,
(Bahnlinie Heidelberg - Eberbach), |
| im Westen: | die Flurstücke Nr. 4991/2 und Nr. 4991/3, |
| im Osten: | die Flurstücke Nr. 5084 und Nr. 5084/1. |

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Grundstück des Autohauses (Flurstück Nr. 4996) sowie das Flurstück 4996/2 befinden sich in Privateigentum, die Teilfläche des Straßenflurstücks 4991 im Geltungsbereich im Eigentum der Stadt Heidelberg.

Am Ostrand des Flurstücks Nr. 4996 verlaufen Leitungen der Stadtwerke Heidelberg, die nicht durch Dienstbarkeit gesichert sind.

2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Baden Württemberg

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

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

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg beschreibt bezüglich großflächiger Einzelhandelsvorhaben wesentliche Zielfestsetzungen:

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßobjekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden [...]. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürften nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Darüber hinaus dürfen Einzelhandelsgroßprojekte 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 [...].

2.2 Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Standort als Siedlungsfläche Wohnen (Bestand) eingetragen. Er liegt an einer überregionalen Straßen- und Schienenverbindung zwischen Bahnhöfen. In Schlierbach liegt kein festgelegter zentralörtlicher Standortbereich oder Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel.

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 legt für den großflächigen Einzelhandel folgendes fest:

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

Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterezentren zulässig (Zentralitätsgebot).

Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden. (Kongruenzgebot)

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen. (Beeinträchtigungsverbot)

Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. [...] (Integrationsgebot)

Neue Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sollen mit einem entsprechend der Größe sowie dem Einzugsbereich des Vorhabens angemessenen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar sein (Grundsatz).

In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten "Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte" anzusiedeln. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung zum Regionalplan) ist nur in diesen Standortbereichen zulässig.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3), kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf "zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB" und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.

Die raumordnerische Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten ist gemäß den Zielen 1.7.2.2 bis 1.7.2.5 des Regionalplanes nachzuweisen. Zentrenrelevante Randsortimente sind dabei zulässig, sofern sie gemäß Z 1.7.2.1 des Regionalplanes raumordnerisch abgestimmt sind. Sie sind auf insgesamt maximal zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

2.3 Flächennutzungsplan

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

In dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als "Wohnbaufläche" dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, wird ein Parallelverfahren zur Änderung des FNP durchgeführt.

2.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gutleuthofer Feld". Dieser Bebauungsplan ist seit dem 12.09.1959 rechtskräftig. Er setzt im Wesentlichen Straßen- und Baufluchten/-grenzen, Verkehrsflächen sowie Grünflächen bzw. Vorgärten / Freibereiche fest. Da es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit, z.B. hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, ergänzend nach § 34 BauGB. Vorliegend besteht hier ein unmittelbares Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen.

3 Einordnung in bestehende informelle Planungen, Fachplanungen und Gutachten

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 zitierten Zielsetzungen relevant:

Zielbereich Städtebauliches Leitbild:

„Bauland ist sparsam zu verwenden. Dabei ist die Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale von zentraler Bedeutung.“

Zielbereich Arbeiten:

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

„Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innerstädtischen Sortimenten am Stadtrand sind abzulehnen, wenn sie die Attraktivität des innerstädtischen Handels und damit auch die Stadt als Kommunikations- und Tourismuszentrum beeinträchtigen.“

Von einer solchen Beeinträchtigung ist hier aufgrund des Charakters als Nahversorgungsmarkt mit nur wenigen nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten aber nicht auszugehen; das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot ist beachtet. Zudem überwiegt das Ziel der Verbesserung der Schlierbacher Nahversorgung. Der Markt trägt zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

Zielbereich Mobilität:

„Es geht darum, das Verkehrsaufkommen soweit wie möglich zu verringern (Verkehrsvermeidung) und auf umwelt- und stadtvträglichere Verkehrsarten zu verlagern.“

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

Zielbereich Umwelt:

Der „dauerhafte Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen“ ist bei der Planung insofern berücksichtigt, dass sich die Umweltbilanz durch die stärkere Durchgrünung im Innenentwicklungsgebiet insgesamt verbessert, die Stadt der kurzen Wege gefördert und der Gebäudestandard an den Passivhausstandard angelehnt wird.

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.

Der „Plan Modell Räumliche Ordnung 1999“ stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans noch als Wohn- / Mischgebiet dar.

Zur Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung wird vom nicht parzellenscharfen MRO 1999 abgewichen und die mit dem Entfall des Autohauses entstehende, im MRO noch nicht absehbare Chance, mit der Planung genutzt.

3.3 Stadtteilrahmenplan Schlierbach (2004)

„Schlierbach hat von allen Heidelberger Stadtteilen das geringste Nahversorgungsangebot. [...] Ziel ist es daher, die wohnungsnah Versorgung aufrechtzuerhalten und zu stärken.“

Zur deutlichen Verbesserung der Schlierbacher Nahversorgung besteht nun durch den geplanten Entfall des Autohauses hierzu die Chance.

3.4 Zentrenkonzept Heidelberg und Nahversorgungskonzept für Heidelberg

Gemäß „Zentrenkonzept (GMA, 2006) und dem Strategischen Nahversorgungskonzept für Heidelberg (beschlossen durch den Gemeinderat im Juni 2013, Nahversorgungsgutachten Dr. Donato Acocella, 2012) weist Schlierbach im kurzfristigen Bedarfsbereich die geringste stadtteilbezogene Verkaufsfläche des gesamten Stadtgebiets auf, ist somit rechnerisch unterversorgt und verfügt damit nur über ein „rudimentäres Angebot“. Aufgrund der schwierigen topografischen Lage und mangels adäquater Flächenverfügbarkeit war für den Einzugsbereich Schlierbach alleine daher damals keine Möglichkeit für einen modernen Nahversorger ersichtlich.

Im Nahversorgungskonzept ist jedoch betont, dass die Nahversorgungssituation in Schlierbach verbesserungsbedürftig ist. „Idealerweise wäre die Neuansiedlung eines Marktes im Talbereich entlang der Bundesstraße B 37 eine sinnvolle Stärkung des Angebotes.“ Dem wird mit dem geplanten Markt entsprochen.

In der „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines REWE-Supermarkts in der Stadt HEIDELBERG, Stadtteil Schlierbach“ (GMA, März 2015) ist vor dem Hintergrund der nun vorliegenden Flächenverfügbarkeit der Einzugsbereich und das Kaufkraftpotential für den Marktstandort im Konkreten untersucht worden. Hierbei zeigt sich, dass ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimentmarkt mit einer erwarteten für REWE-Märkte etwas überdurchschnittlichen Flächenproduktivität unter Beachtung der raumordnerischen Vorgaben, insbesondere des Beeinträchtigungsverbots, im Plangebiet angeordnet und damit dem Ziel der Verbesserung der Nahversorgungssituation entsprochen werden kann.

4 Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Topographie

Das Gelände befindet sich am Fuß der erhöht liegenden Bahnlinie. Es ist selber relativ eben. Es steigt zur Bahnlinie hin leicht, im Süd-Osten stärker an. Die Höhenlage zwischen 114 und 116 m steigt daher im Süd-Osten bis auf ca. 118,5 m über Normalnull (ü.NN) an. Am Straßenrand fällt das Gelände dabei straßenbegleitend zu den äußeren Grundstücksecken hin um ca. 1 m ab.

Wasser

Das Plangebiet liegt gemäß der Themenkarte Überflutungsflächen der LUBW außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und außerhalb der Überschwemmungsflächen HQ100, kann jedoch nach dieser Karte bei Extremhochwasser überflutet werden. Es liegt vollständig in der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Schlierbach.

Gemäß dem Geotechnischen und Umwelttechnischen Bericht „BV HD-Schlierbach Neubau REWE-Markt“ (17.03.2015, CDM Smith Consult GmbH) liegt der Pegelstand des Neckars im Normalfall bei ca. 105 m ü.NN und beim Jahrhunderthochwasser im Dezember 1993 erreichte der Neckar seinen Höchststand bei 109,87 m ü.NN.

Ein zusammenhängender Grundwasserleiter wurde während der Feldarbeiten in den 13 Sondierlöchern der maximal 6 m tiefen Bohrsondierungen nicht festgestellt. Nur

nördlich der (unterkellerten) KFZ-Werkstatt konnte bei 111,8 m ü.NN Grundwasser gemessen werden und östlich dieses Gebäudes war der erbohrte Lehm ab etwa 111,5 m ü.NN sehr feucht bzw. aufgeweicht. Die geplante Unterkante der Tiefgaragen-Bodenplatte wird aber höher liegen (bei etwa 112,6 m ü.NN). Die übrigen Sondierungen lieferten nur trockenes Bohrgut.

Es ist daher kein Einfluss auf die Gründungsmaßnahmen durch einen geschlossenen Grundwasserleiter zu erwarten. Dennoch wird aus Vorsorgegründen und da auf der Hangseite mit Zutritt von Schichtenwasser und aufgrund der Topografie zeitweilig mit Hangwasser zu rechnen ist, eine Drainage erstellt. Die Drainageschicht unter der Bodenplatte wird Wasser durchfließen lassen. Im Vorfeld der Baumaßnahme wird vom Vorhabenträger eine Beweissicherung an den angrenzenden Wohngebäuden durchgeführt; eine solche war von Angrenzern angeregt worden. Dabei soll der Zustand der angrenzenden Reihenhäuser von innen und außen, insbesondere der Zustand der Kellerräume und der Außenanlagen, hinsichtlich Feuchteschäden durch einen Sachverständigen erfasst werden.

Bodenbelastungen

Ergebnis der orientierenden Untersuchungen gemäß dem Geotechnischen und Umwelttechnischen Bericht „BV HD-Schlierbach Neubau REWE-Markt“ (17.03.2015, CDM Smith Consult GmbH) ist, dass anthropogene Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen nachgewiesen werden konnten. Diese Bodenbelastungen ergeben keinen Handlungsbedarf für weitere Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen. Aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung als KFZ-Werkstatt können weitere, bisher nicht erkannte, punktuelle Bodenbelastungen vorhanden sein, die bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahme angetroffen werden. Aufgrund der angetroffenen Kontaminationen und der möglicherweise weiteren vorhandenen punktuellen Bodenbelastungen ist der anfallende Erdaushub zum Teil nicht frei verwertbar. Im Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt.

4.2 Erschließungssituation

Das geplante Sondergebiet ist über die Straße Am Grünen Hag, eine Sackgasse mit Wendeschleife und Anbindung an die "Schlierbacher Landstraße" (B 37), an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Leistungsfähigkeit des signalisierten Knotens zur B37 ist gegeben. Der Fachbeitrag Verkehr (Büro Modus Consult, Juli 2015) ergab jedoch einen Handlungsbedarf hinsichtlich der Fahrbahnbreite der Straße Am Grünen Hag (Kurvenbereich, vgl. Kap. 5.2 und 6.2).

In ca. 500 m (S-Bahnhof Schlierbach / Ziegelhausen), ca. 600 m (S-Bahnhof Heidelberg-Orthopädie), ca. 150 m (Bushaltestelle im Grund) und ca. 250 m Entfernung (Bushaltestelle Gutleuthofweg) befinden sich insgesamt vier Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs. Somit ist in ca. 3-10 Minuten Fußweg ein Anschluss an das Stadtbahn- bzw. Busliniennetz bereits vorhanden.

Über die Straße Am Grünen Hag ist die Anbindung an das Radwegenetz entlang der Schlierbacher Landstraße gegeben.

Die Gehwege am Plangebiet sind mittels Brücke an den Ortsteil hinter der Bahnlinie angebunden. Die Brücke bedarf der Sanierung. Sie ist weiterhin für die gute fußläufige Erreichbarkeit der Bushaltestelle erforderlich.

Entlang des Plangebiets beträgt die Gehwegbreite in der Fläche der Straße Am Grünen Hag (Anliegerstraße und Sackgasse am Siedlungsrand) über 1,5 m, dem Mindestmaß nach RAS 06. Bei 1,5 m können 2 Fußgänger nebeneinander laufen. Der Gehweg ist durch Hochbord begrenzt.

Das bebaute Plangebiet ist an das bestehende Leitungsnetz angebunden. An der Ostseite des geplanten Sondergebiets verlaufen Leitungen der Stadtwerke, welche angepasst werden sollen.

4.3 Bestehende Nutzungen

Im bereits weitgehend versiegelten Plangebiet bestehen heute eine KFZ-Werkstatt im Osten des Plangebietes und ein Autohaus entlang der Bahnlinie. Die Abstellbereiche für KFZ liegen vorrangig im Westen des Plangebiets, jedoch teilweise auch im Südosten neben den dortigen Wohngrundstücken.

Zwischen Bahnlinie und Hauptgebäude besteht eine kleinere begrünte Fläche. Straßenseitig liegen Hecken an der Grundstückseinfriedung.

4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Der Geltungsbereich liegt nahe dem Neckar, weitgehend zwischen Bahn- und Straßenflächen. Im Osten schließen bebaute Wohngrundstücke an. Am Ende der Straße Am Grünen Hag liegt eine Kinderbetreuungseinrichtung.

5 Städtebauliche Planungskonzeption

5.1 Nutzung und Struktur

Vor dem Hintergrund der geplanten Geschäftsaufgabe des derzeit im Geltungsbereich noch ansässigen Gewerbebetriebes (Autohaus mit KFZ-Werkstatt), wird im Sinne einer Innenentwicklung die Ansiedlung eines Lebensmittel-Nahversorgungsmarktes von max. 1.700 m² Verkaufsfläche mit Backshop, Gastronomie, Stellplätzen, Tiefgarage und Anlieferung ermöglicht. Innerhalb dieser Verkaufsfläche werden auch maximal 170 m² nicht nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante Randsortimente zugelassen, was aufgrund dieser geringen Verkaufsfläche vertretbar und zur Angebotsflexibilisierung zeitgemäß ist.

Das Marktgebäude wird analog zur heutigen Grundstückszonierung östlich des Parkplatzes angeordnet werden. Straßenseitig sind weitere (begrünte) Stellplätze für Mitarbeiter geplant. Die Zufahrten zur Tiefgarage und zur Anlieferung werden unter Berücksichtigung der Topografie im Osten des Geltungsbereichs an die Straße Am Grünen Hag angebunden.

5.2 Verkehr

Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Marktes erfolgt über die Straße Am Grünen Hag mit Anbindung an die Schlierbacher Landstraße (B 37). Die LKW-Anlieferung liegt im Nordosten des Gebietes. Um den Begegnungsfall LKW-PKW im Mündungsbereich zum Knotenpunkt Am Grünen Hag - B 37 zu ermöglichen, wird dort aus Gründen der Verkehrssicherheit nordseitig eine Straßenaufweitung vorgesehen.

Der Stellplatzbedarf wird über einen oberirdischen Parkplatz westlich des Marktes, eine Tiefgarage und Mitarbeiterstellplätze an der Straße Am Grünen Hag gedeckt. Vorgesehen sind 23 oberirdische Stellplätze westlich und 10 Mitarbeiterstellplätze an der Nordseite des Marktes sowie eine Tiefgarage mit 70 Stellplätzen und zwei Aufzügen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Bushaltestelle „Im Grund“ mit Anschluss an den S-Bahnhof Schlierbach / Ziegelhausen und S-Bahnhof Heidelberg-Orthopädie sowie über die Bushaltestelle Gutleuthofhang ist das Gebiet in fußläufiger Entfernung an den ÖPNV angeschlossen.

Radverkehr

Die Anfahbarkeit mit dem Rad wird über die Straße Am Grünen Hag erreicht, die durch eine Unterführung vom Gutleuthofweg aus entlang der Schlierbacher Landstraße erreichbar ist. Eingangsnah werden Fahrradabstellplätze vorgesehen. Zudem sind Fahrradabstellplätze oberirdisch und ergänzend für Mitarbeiter in der Tiefgarage geplant.

Fußgänger und Barrierefreiheit

Für Fußgänger besteht die Möglichkeit, mittels Fußgängerbrücke über die Bahnlinie oder durch eine Unterführung vom Gutleuthofweg aus das Plangebiet zu erreichen.

Im Plangebiet werden oberirdische und für Mitarbeiter in der Tiefgarage Fahrradabstellplätze vorgesehen.

Die Brücke muss grundsätzlich instandgehalten und mittelfristig saniert oder erneuert werden, auch zwecks Erhalt der Fußwegeverbindung von den Wohngebieten südlich der Bahn zur Bushaltestelle an der B 37. Für Fahrräder soll an der Brücke eine Schiebehilfe vorgesehen werden.

5.3 Grünordnung

Das Plangebiet wird randlich eingegrünt. Zur Erschließungsstraße und zur Bahn hin werden hierzu Baumreihen festgesetzt. Diese dienen auch der Begrenzung bzw. Gliederung der Stellplätze und straßenseitig der Rhythmisierung des Straßenraums. Die Mitarbeiterstellplätze zwischen Markt und der Straße Am Grünen Hag werden mit Rasenfugenpflaster ausgebildet.

Die Fassade zu den östlichen Nachbarn hin wird mit Rankelementen begrünt. Ihr werden zudem Gehölze vorgelagert. Entlang der Grundstücksgrenze wird eine gärtnerische Gestaltung festgesetzt. Die als südliche Parkplatzbegrenzung geplante Stützmauer wird ebenfalls berankt.

Die Dachfläche über dem Marktgebäude, welches sich energetisch am Passivhausstandard orientieren wird, wird im Grundsatz entsprechend den Heidelberger Leitlinien begrünt. Solaranlagen werden jedoch im Sinne des Klimaschutzes stärker begünstigt. So kann die Dachfläche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung doppelt genutzt werden.

Die Begrünung kommt der Ökologie und dem Orts- und Landschaftsbild zu Gute.

6 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange

6.1 Einzelhandel

Für die Planung wurden die „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines REWE-Supermarkts in der Stadt HEIDELBERG, Stadtteil Schlierbach“ (GMA, März 2015) und die „Stellungnahme zu den Auswirkungen eines geplanten Supermarkts im Heidelberger Stadtteil Schlierbach auf die Ortsmitte von Heidelberg-Ziegelhausen“ (GMA, Februar 2015) erstellt.

Danach zeigt sich, dass bezogen auf die Einwohnerzahl die festgestellte Angebotsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Bereich Schlierbach (ca. 16 m² Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner) und im Bereich Ziegelhausen (ca. 242 m² Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner) im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnitt (ca. 371 m² Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner) als sehr gering einzustufen ist und daher eine Verbesserung der Nahversorgung in diesem Bereich geboten ist. Bisher scheiterte dies an einem fehlenden, gut erreichbaren geeigneten Standort, was sich durch den Entfall des Autohauses im Plangebiet ändern würde (s. S. 8-9 Stellungnahme zu den Auswirkungen eines geplanten Supermarkts im Heidelberger Stadtteil Schlierbach auf die Ortsmitte von Heidelberg-Ziegelhausen, GMA, Februar 2015).

Zusammenfassend ist zu dem Ansiedlungsvorhaben festzuhalten, dass für den geplanten Lebensmittelmarkt Am Grünen Hag im Heidelberger Stadtteil Schlierbach in der zu erwartenden Größenordnung von ca. 1.700 m² Verkaufsfläche keine wesentlichen negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen abzusehen sind. Eine Gefährdung der Nahversorgungsstrukturen in Ziegelhausen oder den umliegenden Stadtteilen Heidelbergs und Neckargemünds infolge der Ansiedlung des geplanten Marktes kann ausgeschlossen werden. Auch in anderen Orten im Umland sind keine Beeinträchtigungen der bestehenden Versorgung und der städtebaulichen Strukturen zu erwarten. In raumordnerischer bzw. regionalplanerischer Hinsicht werden alle hier maßgeblichen Vorgaben (Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot, Integrationsgebot, ÖPNV-Erreichbarkeit) vollständig erfüllt.

Den Belangen der Wirtschaft wird mit der Planung Rechnung getragen. Dem im Einzelhandelsgutachten prognostizierten Kaufkraftpotential von 25,8 Mio. € im Einzugsgebiet des projektierten Supermarkts steht ein auf 11 – 12 Mio. € geschätzter Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln gegenüber. Dies verdeutlicht das Potential der Kaufkraftrückholung, die zwar auch zu Lasten von Einkaufsmärkten in verschiedenen anderen Stadtteilen und im Gewerbegebiet Neckargemünd geht, sich jedoch verteilt.

In der Ziegelhäuser Ortsmitte sind daher zwar Umsatzrückgänge absehbar, aber nur in begrenztem Maße (max. 7 – 8 %). Langfristige Betriebsschließungen lassen sich mit oder ohne Ansiedlung des geplanten Marktes zwar nicht vollständig ausschließen, da nicht alle ansässigen Betriebe noch vollständig den Ansprüchen der heutigen Kunden entsprechen und hinreichend leistungsstark und zukunftsfähig aufgestellt sind. Mögliche Betriebsschließungen sind aber nicht dem neuen Nahversorgungsmarkt in Schlierbach zuzuschreiben, sondern auch strukturell bedingten Mängeln in der Ziegelhäuser Ortsmitte (z.B. geringe Betriebsgröße, Parkplatzmangel, ungünstige Anfahrbarkeit) und Mängeln im individuellen Betriebsauftritt (z. B. Überalterung, fehlende Anpassung an vom Kunden erwartete Erlebnis- und Genussqualitäten).

Hervorzuheben sind die großen Chancen auf eine erhebliche Verbesserung der Nahversorgung für die Bevölkerung im Untersuchungsraum, v. a. für die Bewohner des bislang deutlich unterversorgten Stadtteils Schlierbach, aber auch für die Bewohner des angrenzenden Stadtteils Ziegelhausen. Mit der Realisierung des Marktes können auch bisherige Kaufkraftabflüsse an andere Standorte (u. a. nach Neckargemünd) reduziert werden.

6.2 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Verkehr

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde im Juli 2015 ein Fachbeitrag Verkehr vom Büro Modus Consult unter Berücksichtigung der prognostizierten allgemeinen Verkehrsentwicklung und durch den Markt entstehenden Verkehre erstellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Knotenpunkt Schlierbacher Landstraße (B 37) / Am Grünen Hag auch unter den Belastungen des Prognose-Planfalls 2025 mit Lebensmittelmarkt nach dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen in der Gesamtbewertung mit Qualitätsstufe D in seiner bestehenden Form eine ausreichende Qualität

des Verkehrsablaufs aufweisen wird. Aus Gründen der Leistungsfähigkeit ist die Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes unbedenklich.

Die Beurteilung der Flächenverfügbarkeit und Verkehrssicherheit im Straßenraum ergibt, dass der Kurvenbereich der Straße Am Grünen Hag im Bereich von ca. 20 m bis 45 m von der B 37 aus von Behinderungen durch an der Lichtsignalanlage wartende Lkw freigehalten werden sollte. Dies kann erreicht werden durch

- eine Beschilderung mit dem Hinweis für LKW, bei Rückstau an der Lichtsignalanlage vor der Kurve zu halten (zweite Haltelinie),
- eine signaltechnische Lösung oder
- eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche um ca. 1 m.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll die Straße im Ausfahrtbereich auf die B 37 nordseitig um bis zu ca. 1,5 m verbreitert werden. Hiermit ist der Begegnungsfall Sattelzug-PKW im kritischen Bereich gewährleistet.

Der geplante Marktstandort ist hinsichtlich des überörtlichen und innerörtlichen Individualverkehrs gut angebunden und aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den regionalen Verkehrswegen sowie den vorhandenen Individualverkehrswegen gut geeignet.

Entlang des Grundstücks Am Grünen Hag 2 kann zukünftig nicht mehr auf der Straße geparkt werden. Dies wird jedoch als vertretbar erachtet, da hierdurch nur ein kleinerer Teilabschnitt der Straße Am grünen Hag betroffen ist. Auch wenn es Am Grünen Hag Wohnbebauung ohne Stellplätze auf dem Grundstück gibt, ist der Stellplatzbedarf grundsätzlich auf den Privatgrundstücken zu decken. Über eine notwendige Beschilderung wird zu gegebener Zeit entschieden.

Gravierende Probleme durch die erhöhte Nutzung der Straße Am grünen Hag, zumindest entlang des Geltungsbereichs und seiner Zufahrten, sollten nicht auftreten.

Barrierefreiheit / Gehwegneubau

Der Verkaufsraum des Marktes wird vom Gehweg, vom Parkplatz und über zwei Aufzüge von der Tiefgarage aus barrierefrei erreichbar sein.

Eine Bordsteinabsenkung zwischen der östlichen Parkplatzzufahrt und der Anlieferung verhindert das häufige Auf- und Ab der Gehwegoberfläche bei den dortigen Grundstückszufahrten. Wegen der hohen Zahl der Grundstückszufahrten wird dort der Gehweg erneuert und mit einem Flachbord versehen. Zum Schutz vor Überfahung wird im westlichen Anschluss am Hochbord festgehalten.

6.3 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Verkehrsimmissionen

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde im Februar 2015 ein schalltechnischer Fachbeitrag vom Büro Modus Consult erstellt. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Verkehrslärm durch das Vorhaben

Aufgrund des zusätzlichen Verkehrs aus dem Plangebiet wird es auf den Straßen in der Umgebung des Vorhabens nicht zu erheblichen Verkehrszunahmen kommen, die einen Schallschutzanspruch dem Grunde nach auslösen können.

Durch die Planung wird kein Neubau und keine wesentliche Änderung einer Straße im Sinne der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bewirkt.

- Verkehrslärm im Plangebiet

Die im schalltechnische Fachbeitrag (Büro Modus Consult, Februar 2015) zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden am Tag und in der Nacht im geplanten Sondergebiet überschritten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Markt weitgehend geschlossene Fassaden aufweist und es sich bei den Freiflächen nicht um Flächen zum dauerhaften Aufenthalt sondern vor allem um Parkplatzflächen handelt. Für die schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109, d.h. in vorliegendem Fall für Büro- und Aufenthaltsräume, werden zum Schutz gesunder Arbeitsverhältnisse Fassadenseiten mit schalldämmenden Außenbauteilen der Lärmpegelbereiche 4 bis 6 festgesetzt.

Der Planung entgegenstehende Abgasemissionen durch vorhabenbedingte Verkehre werden nicht erwartet aufgrund den Umfang der vorhabenbedingt in diesem Zusammenhang geringen Verkehrszunahme sowie der Lage außerhalb der Kernstadt und am Siedlungsrand an einer Luftleitbahn entlang des Neckars. Die Immissionsmessungen 2001/2002 haben am Messpunkt Schlierbach (Hangbereich) nur geringe Konzentrationen an Luftverunreinigungen festgestellt (Stadtteilrahmenplan Schlierbach - Teil 2, S. 85).

Gewerbeimmissionen

Der schalltechnische Fachbeitrag (Büro Modus Consult, Februar 2015) kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Gewerbelärm an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen

Mit den getroffenen Ansätzen zum werktäglichen Kundenaufkommen und zur Warenandienung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet an der Wohnbebauung im Südwesten und Osten des Nahversorgungsmarktes sowohl tagsüber, als auch in der lautesten Nachtstunde an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

Während des sonntäglichen Betriebs des Backshops werden die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umliegenden Bebauung um mehr als 10 dB(A) unterschritten, so dass die Immissionsbelastung am Sonntag als schalltechnisch nicht relevant im Sinne der TA Lärm einzustufen ist.

Der schalltechnischen Beurteilung sind folgende Betriebszeiten zugrunde gelegt:

Markt (werktags):	Öffnungszeiten:	07:00 - 22:00 Uhr
	Anlieferzeiten:	06:00 - 07:00 Uhr (1 Lkw/d)
		07:00 - 20:00 Uhr (5 Lkw/d)
Backshop:	Öffnungszeiten:	07:00 - 22:00 Uhr (werktags)
		08:00 - 11:00 Uhr (sonntags)
	Anlieferzeiten:	werktags 06:00 - 07:00 Uhr (1 Lieferwagen/d)
		07:00 - 20:00 Uhr (1 Lieferwagen/d)
		sonntags 07:00 - 08:00 Uhr (1 Lieferwagen/d)

Von dem schalltechnischen Fachbeitrag abweichend kann der Schallschutz nach TA Lärm gemäß ergänzender Stellungnahme des Büros Modus Consult vom 22.01.2016 an den maßgeblichen Immissionsorten auch erreicht werden, wenn anstatt der angesetzten Fahrgassen aus Asphalt solche aus Betonsteinpflaster (Fugenbreite max. 3 mm) und außerdem lärmarme Einkaufswägen verwendet werden.

Der Planung entgegenstehende sonstige gewerbliche Emissionen (wie Abgase, Abluft, Abwärme, Gerüche) sind nicht zu erwarten, zumal beim Vorhaben die Lüftungsöffnung

vom Technikraum von der östlichen Grundstücksgrenze abgerückt ist, die Ostfassade keine Lüftungsöffnung von der Tiefgarage hat, bzw. fachgesetzliche Regelungen bestehen.

Bodenbelastungen

Der Planung entgegenstehende Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Aufgrund der angetroffenen Kontaminationen und der möglicherweise weiteren vorhandenen punktuellen Bodenbelastungen ist der anfallende Erdaushub zum Teil jedoch nicht frei verwertbar. Im Plangebiet besteht bei dem vorliegenden Kenntnisstand derzeit kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich einer Altlastenbearbeitung. Im Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt.

6.4 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds

Der Planstandort ist durch die bestehende gewerbliche Nutzung und die Wohnbebauung geprägt. Die Marktplanung beinhaltet umfangreichere Begrünungen als die heutige Nutzung, welche bereits Bebauung auf dem östlichen Baugrundstückteil beinhaltet. Die Begrünungen gliedern das Gebiet und gestalten das Orts- und Landschaftsbild beim Blick auf das Gebiet. Gleichzeitig wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Zur entlang der östlichen Baugebietsgrenze liegenden Hausgruppe wird ein 0,5 m über den Mindestabstand nach Landesbauordnung (LBO) gebotenen Grenzabstand hinausgehender Mindestabstand von 3 m vorgegeben. Zudem wird der Bereich der Anlieferung niedriger festgesetzt auf eine maximale Höhe von etwa 5,65 m über dem heutigen Gehweg.

Nach Osten sind Fassadenbegrünung, ein Grünstreifen und eine Grenzhecke vorgesehen, die geplante Stützmauer an der Bahn berankt; Werbeanlagen werden an der Ostfassade ausgeschlossen.

Die Mitarbeiterstellplätze zwischen Markt und der Straße Am Grünen Hag werden mit Rasenfugenpflaster ausgebildet. Zwischen Gehweg und Parkplatz wird als Schutz vor Überfahren bzw. Stützwand hierfür Naturstein als sichtbares Material vorgeschrieben.

6.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Baugebietes an das örtliche Netz der Abwasser-, Energie-, Strom-, und Telefonversorgung sowie die Abfallentsorgung soll wie heute auch schon über die Straße Am Grünen Hag erfolgen.

Für Leitungen der Stadtwerke wird im Osten des Plangebiets ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt. Dort planen die Stadtwerke eine Leitungsverlegung vor Realisierung des Bauvorhabens.

6.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Planung angemessen berücksichtigt. Auf Teil B „Umweltbericht“ und die Abwägung wird verwiesen.

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

7.1 Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung / Vorhabenbezogene Festsetzung

„Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im SO nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.“

Diese vorhabenbezogene Festsetzung ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB erforderlich, da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Baugebiet nach BauNVO festgesetzt wird.

„Im SO ist die Nutzung Nahversorgungsmarkt mit Schwerpunkt auf Lebensmitteln mit Tiefgarage und Stellplätzen zulässig. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche inklusive jener eines Backshops ist auf maximal 40,8% der Baugrundstücksfläche im SO (maximal 1.700 m²) begrenzt. Zulässige nahversorgungsrelevante Kernsortimente sind

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

Auf maximal 15% der Verkaufsfläche sind die folgenden Randsortimente zulässig:

- *die nahversorgungsrelevanten Sortimente Haushaltswaren, Schreibwaren und Bürobedarf sowie Blumen,*
- *die zentrenrelevanten, nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente Kleintextilien, Spielwaren, Bücher und temporäre Aktionsware, jedoch nur auf maximal 10% der Verkaufsfläche.*

Zulässig ist zudem eine gastronomische Versorgung einschließlich Außenbewirtschaftung im Zusammenhang mit einem Backshop.“

Die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgungsmarkt' eröffnet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgungsmarktes (Schwerpunkt: Lebensmittel) mit Backshop und Gastronomie. Nach § 11 BauNVO und Einzelhandelserlass Baden-Württemberg muss für Sondergebiete in einem Bebauungsplan die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung mit den zugehörigen Verkaufsflächen festgesetzt werden. Ebenso dürfen die nicht nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten Randsortimente 10% nicht übersteigen. Eine solche Verkaufsflächengröße für Randsortimente von max. 170 m² schafft die nötige Flexibilität im Markt, ohne die Einzelhandelsstruktur zu gefährden. Diese kleinflächige Größenordnung wäre bereits heute auf dem gewerblich genutzten Grundstück zulässig.

Die im Ergebnis aktueller Rechtsprechung als Prozentzahl festgesetzte, auf die Grundstücksfläche bezogene und auf eine Nachkommastelle gerundete Verkaufsflächenzahl ermöglicht dabei einen bedarfsgerechten und zeitgemäßen Markt zur Sicherung der Lebensmittel-Nahversorgung in Heidelberg-Schlierbach, mit denen alle raumordnerischen bzw. regionalplanerischen Vorgaben beachtet werden (Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot, ÖPNV-Erreichbarkeit). Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist der geplante Vollsortimentmarkt präzisiert.

Die nahversorgungsrelevanten Sortimente stellen eine vorhabenspezifische Auswahl aus den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Nahversorgungskonzept für Heidelberg dar. Ergänzt werden kann das Kernsortiment durch für einen Vollversorger typische Randsortimente unterhalb der Großflächigkeit, die ggf. nicht nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten Sortimente gemäß Nahversorgungskonzept für Heidelberg werden auf max. 10% der Verkaufsfläche des Baugrundstücks begrenzt.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl

„Die zeichnerisch festgesetzte Grundflächenzahl darf durch nicht überdachte Stellplätze bis auf eine Fläche von max. 95% der Grundstücksfläche überschritten werden.“

Die gewählte Grundflächenzahl von 0,65 ermöglicht die geplante bauliche Ausnutzung im Rahmen der Obergrenzen nach § 17 BauNVO (GRZ von maximal 0,8). Die Überschreitungsmöglichkeit durch nicht überdachte Stellplätze vermeidet eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes (durch die festgesetzte Dachbegrünung). Denn Supermärkte haben grundsätzlich einen hohen Bedarf an Flächen für Stellplätze. Den Belangen der Grünordnung wird durch Pflanzgebote Rechnung getragen.

Höhe baulicher Anlagen

„Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe der Oberkante des Nahversorgungsmarktes darf durch Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien um bis zu 1,5 m und im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften durch eine Werbeanlage auf dem Vordach an der West-Fassade um weniger als 1,5 m überschritten werden. Freistehende Fahnenmasten sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 8,0 m über Gelände.“

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die exakten Maße des geplanten Marktes eingeschrieben. Für den Hauptbaukörper ist demnach eine Höhe von ca. 7 m bis 7,75 m, für den Eingangsbereich eine Höhe von ca. 5,65 m und für die Anlieferung eine Höhe von ca. 5,6 m vorgesehen. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen sind als Höhen über Normalnull präzisiert. Sie überschreiten die Gebäudehöhen des Vorhabens nur wenig – um ca. 0,5 m beim Hauptbaukörper, um ca. 1 m beim Eingangsbereich und nur wenige Zentimeter bei der Anlieferung.

Die Höhen sind unter Berücksichtigung der variierenden Geländehöhen so begrenzt, dass das baurechtlich zulässige Volumen mit der angrenzenden Bebauung städtebaulich verträglich ist.

Hierzu ist der Grenzabstand des Baufensters zudem gegenüber der dortigen Hausgruppe aus Rücksichtnahme auf diese über den Mindestabstand nach LBO hinaus von 2,5 m auf 3 m vergrößert worden und im Bereich der Anlieferung eine reduzierte Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Denn die Nachbarbebauung ist selbst zweigeschossig; zu dieser werden die Abstandsflächen beachtet. Die Bahn liegt erhöht auf dem Bahndamm.

Die Überschreitungsmöglichkeiten für Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien um bis zu 1,5 m und eine Werbeanlage auf dem Vordach an der West-Fassade um weniger als 1,5 m dienen der Begünstigung von Anlagen für regenerative Energien und der Ausbildung nutzungsadäquater Werbemöglichkeiten am Eingangsbereich. Gleichzeitig wird so vermieden, dass die Höhe und das Volumen des Gebäudes selber zu groß wird.

Auch die Höhe der Fahnenmasten wird unter Berücksichtigung ausreichender Werbemöglichkeiten zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes eingeschränkt auf max. 8,0 m über Gelände.

Anzahl der Vollgeschosse

„Die Zahl der Vollgeschosse ist auf eins ohne darüberliegendes Dachgeschoss begrenzt.“

Entsprechend dem geplanten Markt wird zwecks Begrenzung der maximal realisierbaren Grundfläche ein Vollgeschoss ohne darüber liegendes Dachgeschoss festgesetzt.

7.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

„Die zeichnerisch festgesetzte nördliche Baugrenze darf von einer Fluchttreppe mit einer maximalen Breite von 2 m und einer maximalen Länge von 5 m überschritten werden, wenn von der östlichen Geltungsbereichsgrenze ein Abstand von mindestens 10 m eingehalten ist. Die östliche Baugrenze darf von untergeordneten Bauteilen zur Fassadenbegrünung mit einer maximalen Einzelbreite von 5 m um maximal 0,5 m überschritten werden.“

Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht den geplanten Nahversorgungsmarkt und hält zur benachbarten Wohnbebauung Abstand, aus Rücksichtnahme teilweise über die Vorgaben nach LBO hinaus (vgl. Kap. 7.1.2). Dabei hat das Gebäude durch seine Lage zwischen Wohnbebauung und Parkplatz eine schallabschirmende Wirkung.

Die Baulinie auf der südlichen Grenze ermöglicht eine grenzständige Bebauung und erhöht damit die Ausnutzbarkeit des Grundstücks zwecks flächenoptimierter Anordnung des Marktgebäudes mit Stellplätzen auf dem Grundstück. Im südlichen Planbereich, an die Bahnstrecke angrenzend, soll daher auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Die Belichtung und Belüftung des südlich angrenzenden, höher liegenden Bahngrundstücks bleibt hierdurch in ausreichendem Maße gewährleistet. Die Bahn hat einer solchen Grenzbebauung bereits im Vorfeld grundsätzlich zugestimmt.

Unter Beachtung des Abstandsflächenrechts sind Einzelregelungen für untergeordnete (oberirdische) Fluchttreppen / Begrünungselemente geschaffen, ohne das Baufenster weiter pauschal zu vergrößern.

Am Bahndamm besteht bereits heute teilweise eine Stützmauer. Zu den bestehenden Masten der Bahn wird Abstand gehalten.

7.1.4 Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

„In den Flächen für Stellplätze sind oberirdische KFZ-Stellplätze und deren Zufahrten nur ohne Überdachung zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Tiefgarage zulässig. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Nebenanlagen zulässig. Darüber hinaus sind Einfriedungen und freistehende Werbeanlagen wie in den örtlichen Bauvorschriften geregelt auch außerhalb dieser Flächen zulässig.“

Der Ausschluss für überdachte KFZ-Stellplätze und überdachte Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der städtebaulichen Ordnung. Hier soll das Baugebiet nicht durch überdachte bauliche Anlagen überfrachtet werden. Der Ausschluss steht der geplanten Nutzung nicht entgegen. Überdachte Stellplätze sind in Form einer Tiefgarage ermöglicht.

Die Flächen für Fahrradabstellanlagen werden gut erreichbar eingangs- bzw. straßen- nah gebündelt. Für Mitarbeiter werden mit dem Vorhaben zudem Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage geschaffen, von der der Verkaufsraum über Aufzug erreicht werden kann.

Die in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässigen Nebenanlagen werden durch Festsetzung bestimmt. Innerhalb der Fläche für Einkaufswagenabstellanlagen sollen eingangsnah Anlagen zum Sammeln und Abstellen für Einkaufswägen geschaffen werden können. Einfriedungen und freistehende Werbeanlagen sind hiervon ausgenommen – für diese sind in den örtlichen Bauvorschriften bereits einschränkende Regelungen getroffen, mit denen diese verträglich sind.

7.1.5 Straßenverkehrsfläche

Aufgrund der geplanten nordseitigen Straßenaufweitung im Kurvenbereich und der marktseitigen Ausbildung eines Tiefbords zwischen der östlichen Zufahrt und der Anlieferung in Zusammenhang mit dem Vorhaben wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, über welche die verkehrliche Erschließung erfolgt.

7.1.6 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung des (künftigen) Leitungsverlaufs und der Erreichbarkeit der Leitungen wird eine mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

7.1.7 Lärmschutz

„In der Planzeichnung sind Fassadenseiten festgesetzt, für die Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (Lärmpegelbereiche LPB IV bis VI) erforderlich sind. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 entsprechend nachfolgender Tabelle auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau-Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 nachzuweisen. Lärmpegelbereiche, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämmmaß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße) (erschienen im Beuth-Verlag).“

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R'_{w/res}$ des Außenbauteils in dB	
		Wohn- und Schlafräum in Wohnungen und Beherbergungsstätten und ähnliches [dB]	Bürraum und ähnliches [dB]
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Im Plangebiet ist an Aufenthaltsräumen des Gebäudes, die an der Bahnstrecke anliegen, die Belüftung zu sichern, und zwar:

- *durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,*
- *durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster.*

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.“

Die Lärmschutzmaßnahmen/-vorkehrungen sind aus dem Fachbeitrag Schall (Modus Consult Karlsruhe, Februar 2015) abgeleitet.

Die Festsetzung schalldämmender Außenbauteile der Lärmpegelbereiche IV bis VI bei Aufenthaltsräumen, u.a. durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, dienen dem Schutz

gesunder Arbeitsverhältnisse im Plangebiet. Ausreichend für letzteres ist die Einhaltung der DIN 4109 und der TA Lärm.

7.1.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

„Dachflächen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind unzulässig.

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. LED- oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) für Leuchten zu verwenden, die für die Außenbeleuchtung eingesetzt.“

Zum Schutz des Wassers dürfen Dachflächen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen nicht errichtet werden.

Zum Schutz der Insekten werden insektenfreundliche Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung festgesetzt.

7.1.9 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

„An den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind entlang der Straße standortgerechte Laubbäume mittlerer Größe, bahnseitig großkronige standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen. Geringfügige Standortabweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig.

*Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m³ großer durchwurzelbarer Raum sicherzustellen. Als Bäume sind entlang der Straße und der Bahn jeweils Bäume gleicher Art anzupflanzen, dabei entlang der Bahn Spitzahorn (*Acer platanoides*), Traubeneiche (*Quercus petraea*) oder Winter-Linde (*Tilia cordata*). Qualität der Bäume: Hochstamm (an der Straße als Alleebaum), Stammumfang in einem Meter Höhe mindestens 18 - 20 cm, 3x verpflanzt mit Ballen.*

*An der östlichen Gebäudefassade sind gegenüber bestehenden Wohnhäusern Fassadenbegrünungselemente anzubringen und mit Waldreben (*Clematis*), Wildem Wein (*Parthenocissus*) oder Geißblatt (*Lonicera*) zu beranken. Der horizontale Abstand der Fassadenbegrünungselemente untereinander darf nicht mehr als 3 m betragen. Stützmauern südlich des Parkplatzes sind mit Wildem Wein (*Parthenocissus*) zu beranken.*

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine durchgehende Hecke anzupflanzen oder zu erhalten. Auf den restlichen Teilen der Fläche 'PG1' ist eine Begrünung durch Ansaat von Landschaftsrasen mit krautreichem Regiosaatgut anzulegen, soweit sie nicht für einen notwendigen Fluchtweg oder für die Fassadenbegrünung benötigt wird.

Flachdächer - ausgenommen solche von abgesetzten Flachdächern wie Anlieferung und Eingangsbereich sowie von Nebenanlagen, Vordächern und Dachfenster sind mit extensiver Dachbegrünung mit oder ohne Photovoltaikanlagen entsprechend dem Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg („Heidelberger Dach(g)arten“) auszubilden. Von diesem Leitfaden abweichend dürfen bis zu 75% des Daches durch Photovoltaikanlagen überdeckt werden.

Die festgesetzten Pflanzgebote unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Sie sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“

Es sind zeichnerisch Baumstandorte festgesetzt. Diese dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der randlichen Eingrünung des Sondergebietes entlang der Verkehrswege. Vom äußeren Gleis der Bahnlinie wird aus Gründen der Verkehrssicherheit Abstand gehalten. Die BahnRichtlinie 882 nennt hierzu einen Abstand von 12 m zwischen der Mitte des nächsten Gleises und dem Baum (Stammaußenseite). Im Rahmen der Verkehrssicherheit, welche nach § 3 LBO generell zu beachten ist, sind geringfügige Standortabweichungen (z.B. 1 m) zulässig, da diese städtebaulich nicht ins Gewicht fallen.

Die festgesetzten Pflanzgebote und Baumarten dienen dem Schutzgut Tiere / Pflanzen sowie dem Orts- und Landschaftsbild. Bahnseitig werden Bäume zugelassen, welche für einen Abstand von 12 m von der Gleismitte bei einer Fahrgeschwindigkeit von unter 160 km/h grundsätzlich geeignet sind. Gleichzeitig haben sie ein stadträumlich erwünschtes Erscheinungsbild. Entlang der Straße werden dafür geeignete Bäume zugelassen. Die Festsetzung gleichartiger Bäume im jeweiligen Bereich dient der städtebaulichen Vereinheitlichung. Die Baumqualität wird durch Festsetzung gesichert. Der festgesetzte durchwurzelbare Raum dient der Dauerhaftigkeit der Baumpflanzungen.

Mit der Fassadenbegrünung nach Osten, der Heckenpflanzung an der östlichen Grundstücksgrenze, der Berankung der bahnseitigen Stützmauer und dem Landschaftsrasen wird eine klare Abgrenzung und Ausgestaltung durch Grünelemente erreicht, ohne den östlich des Marktes geplanten notwendigen Fluchtweg auszuschließen. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die Stadtwerke Heidelberg planen, ihre Leitungsanlagen im Osten des Plangebiets in Schutzrohren zu verlegen.

Die Dauerhaftigkeit der festgesetzten Anpflanzungen ist durch Erhaltungsbindung klarstellend gesichert.

8 Begründung der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

8.1 Geltungsbereich und Ziele der örtlichen Bauvorschriften

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches entspricht jenem des Bebauungsplans 'Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2' (vgl. Kap. 1.3).

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung des Planbereichs in Bezug auf die Dachgestaltung, Werbeanlagen und Einfriedigungen in die örtlichen Gegebenheiten Wert gelegt.

Ergänzend wird auf die Begründung zum Bebauungsplan 'Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2' (Kap. 1 – 7 und 9 sowie Teil B) verwiesen.

8.2 Dachform

„Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 5°.“

Zum Schutz des Landschaftsbildes und der Aussicht sowie zur gestalterischen Vereinheitlichung der Gebäudedächer wird die Dachneigung auf 5° begrenzt.

8.3 Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie

„Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m über der Dachfläche zulässig. Ihr Abstand zur Außenwand muss mindestens das 1,5-fache ihrer Höhe betragen.“

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung auf dem Dach werden in der Höhe über dem Dach begrenzt und von der Außenwand zurückgesetzt, damit diese gestalterisch sich dem Hauptbaukörper gestalterisch deutlich unterordnen und vom tieferen Straßenniveau aus weniger optisch in Erscheinung treten. Die Architektur wird so gestalterisch betont.

8.4 Werbeanlagen

„Zulässig ist ausschließlich Eigenwerbung für die im SO ansässigen Betriebe. Fremdwerbung ist nicht zugelassen. Werbung am Gebäude ist dabei nur an Fassaden unterhalb des oberen Abschlusses der Wand und am Vordach unterhalb der Höhe der Oberkante des Hauptgebäudes zulässig, und zwar maximal

- *an der West-Fassade auf dem Vordach eine Werbefläche von max. 12 m² und eine Werbeanlage von max. 4 m² Flächengröße an der West-Fassade,*
- *an der Nordfassade bis zu drei Werbeflächen von jeweils max. 3 m².*

An den sonstigen Gebäudeseiten sind Werbeanlagen ausgeschlossen. Zulässig sind darüber hinaus die folgenden Werbeanlagen:

- *maximal 5 freistehende Fahnenanlagen,*
- *an zwei Grundstückszufahrten sowie der Tiefgaragenzufahrt je eine Einfahrtsstele mit einer Höhe von max. 3,5 m über der nächstliegenden Gehweghinterkante,*
- *ein Werbe- und Hinweisschild mit einer Fläche von max. 3 m² an der Einkaufswagen-Abstellanlage,*
- *3 freistehende Werbetafeln mit einer Fläche von jeweils max. 10 m² entlang der südlichen Grundstücksgrenze.*

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.“

Werbeanlagen werden an den straßenseitigen oder den (von der Schlierbacher Landstraße gut einsehbaren) zum Parkplatz hin ausgerichteten Fassadenseiten zugelassen, darüber hinaus nur in Form von maximal 8 m hohen Fahnenmasten und drei freistehenden Werbetafeln an der Grundstücksgrenze zur Bahn, drei Zufahrtsstellen und an der Einkaufswagen-Abstellanlage. Fremdwerbung wird ausgeschlossen, Lichtwerbung zur Vermeidung von Störeffekten begrenzt. Damit werden die angrenzenden Wohngrundstücke sowie das Orts- und Landschaftsbild geschützt und eine gestalterische Überfrachtung der Architektur durch Werbung vermieden. Gleichzeitig werden dem Markt so ausreichende Werbemöglichkeiten eröffnet.

8.5 Einfriedungen

„Als Grundstückseinfriedung zulässig sind nur offene Zaunanlagen bzw. Grundstückseinfriedungen in Form von Metall- oder Holzzäunen oder -gittern, auch mit Berankungen, sowie Hecken, zwischen Straße und Parkplatz zudem eine Wand in Naturstein/ mit Natursteinverkleidung mit einer Höhe von maximal 80 cm über der Hinterkante des öffentlichen Gehwegs und zur Bahn hin eine berankte Stützmauer. Die Gesamthöhe der Grundstückseinfriedungen an der Straße darf das Maß von 1 m gemessen ab Oberkante der Hinterkante des öffentlichen Gehwegs nicht übersteigen.“

Dem Bedarf nach niedrigen Grundstückseinfriedungen wird Rechnung getragen. Im Sinne eines offenen Erscheinungsbildes werden diese in der Höhe jedoch stärker als im Nachbarrechtsgesetz geregelt begrenzt und müssen offen oder als Hecke ausgebildet werden. Hiervon abweichend wird straßenseitig eine niedrige Wand (maximal 80 cm über Gehweg) aus Natursteinen/mit Natursteinverkleidung zugelassen (die konkret in Sandstein geplant ist), wodurch sich in Form einer guten Gestaltung ein Überführungsschutz und (aufgrund der Topografie) eine Stützwand am Parkplatz realisieren lässt. An der westlichen Grundstücksgrenze ist für das Vorhaben eine offene Einfriedung geplant, zur Bahn hin eine etwa 1 m hohe, berankte Stützmauer als Abgrenzung zum Bahngelände.

8.6 Niederspannungsfreileitungen

„Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.“

Oberirdische Niederspannungsleitungen werden zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen.

9 Verfahren und Abwägung

9.1 Einleitungsbeschluss

Der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde nach vorausgegangener Vorberatung im Bezirksbeirat Schlierbach vom Gemeinderat am 25.06.2015 gefasst. Der Geltungsbereich war dabei noch auf das Sondergebiet begrenzt. Der Beschluss wurde am 1. Juli 2015 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.

Dem Beschluss vorausgegangen war eine mitgestaltende Bürgerbeteiligung nach den Heidelberger Leitlinien am 28.01.2015 im Bürgerhaus in der Schlierbacher Landstraße 130.

9.2 Frühzeitige Beteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 21.09.2015 ist bis zum 26.10.2015 eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. Die folgenden am Verfahren beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie (Amt 42)
- Landschafts- und Forstamt (Amt 67)
- Stadtplanungsamt - Sachgebiet Erschließungsbeiträge (61.13)
- Landesnaturschutzverband – Arbeitskreis Heidelberg
- BUND – Kreisgruppe Heidelberg
- NABU – Naturschutzbund Deutschland e.V.
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN)
- Bundeseisenbahnvermögen Dienststelle „Südwest“
- Handelsverband Nordbaden e.V.
- Stadtverwaltung Schönau
- Stadtverwaltung Neckargemünd

Die nachfolgend genannten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben. Es wird der Vorschlag unterbreitet, über diese wie folgt zu entscheiden:

Stellungnahme	Entscheidung
Unitymedia BW GmbH. Schreiben vom 22.09.2015	
Keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme.
Eisenbahn-Bundesamt. Schreiben vom 23.09.2015	
Keine Bedenken. Flächen einer Eisenbahn des Bundes dürfen nicht überplant werden.	Kenntnisnahme.
Stadt Heidelberg, Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Fachstelle barrierefreies Bauen. Schreiben vom 25.09.2015	
Das Bauvorhaben muss den Anforderungen der barrierefreien Zugänglichkeit und	Kenntnisnahme.

Nutzung entsprechen. Dazu wurde zusammen mit dem Planverfasser bereits am 27.08.2015 ein detailliertes Konzept erstellt, das Bestandteil des Vertrages werden wird.	
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr. Schreiben vom 01.10.2015	
Keine Bedenken	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau. Schreiben vom 08.10.2015	
Geotechnik: Für die Projektfläche liegt ein geotechnisches Gutachten der Firma CMD Smith Consult vor. Im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange erfolgt aber keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus.	Kenntnisnahme.
Bodenkunde: Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken	Kenntnisnahme.
Mineralische Rohstoffe, Rohstoffgeologie: Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken	Kenntnisnahme.
Grundwasser: Das Plangebiet in einem Wasserschutzgebiet mit zu beachtender Rechtsverordnung.	Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan beigefügt.
Bergbau: Von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Kenntnisnahme.
Geotopschutz: Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster (http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope) verwiesen.	Im Geotop-Kataster besteht kein Eintrag für das Plangebiet.
Allgemeiner Hinweis auf das geologischen Kartenwerk und die Bohrdaten des LGRB.	Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger ist informiert.
Abwasserzweckverband Heidelberg. Schreiben vom 12.10.2015	
Keine Bedenken, wenn notwendige Fettabscheider vorgesehen werden (z.B. bei gastronomischen Betrieben, Kiosken) und an der Einleitungsstelle die Heidelberger Abwassersatzung (mit Grenzwerten) beachtet wird.	Steht der Planung nicht entgegen. Der Vorhabenträger ist informiert.

Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom 12.10.2015	
Keine entgegenstehenden raumordnerischen Belange, sofern die Gesamtverkaufsflächenzahl nicht baugebietsabhängig sondern die Verkaufsflächenkontingentierung vorhabenabhängig unter Berücksichtigung der Rechtsprechung festgesetzt wird. Empfohlen wird die Festsetzung einer grundstücksbezogenen Verkaufsflächenzahl.	Kenntnisnahme. Der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplanentwurf ist eine grundstücksbezogene Verkaufsflächenzahl festgesetzt.
Bestimmung der Sortimente nach Zentren- und Nahversorgungsrelevanz ist als Festsetzung vorzunehmen.	Der Anregung wird gefolgt.
Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 13.10.2015	
Im Plangebiet befinden sich bei Baumaßnahmen zu sichernde Telekommunikationsanlagen der Telekom. Der Bauherr soll rechtzeitig Telekom Kontakt aufnehmen sowie die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" (FGSV, 1989) beachten.	Steht der Planung nicht entgegen. Im Leitungsplan der Telekom sind im Geltungsbereich außerhalb öffentlicher Flächen nur Hausanschlussleitungen des bestehenden Gewerbebetriebs auf seinem eigenen Grundstück dargestellt. Diese bedürfen keiner bauplanungsrechtlichen Sicherung. Der Vorhabenträger ist informiert.
Verband Region Rhein-Neckar. Schreiben vom 14.10.2015	
Nach Vororttermin mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe schließt sich der Verband Region Rhein-Neckar der Stellungnahme der Höheren Raumordnungsbehörde an.	Kenntnisnahme.
Naturschutzbeauftragter Dr. Karl-Friedrich Raqué. Schreiben vom 18.10.2015	
Aus Sicht des Natur- und Artenschutzes keine Einwände, wenn die in den Unterlagen genannten ökologischen Maßnahmen (Neupflanzung von 16 Traubeneichen am dem eingezeichneten Standorten; Fassadenbegrünungselemente der festgesetzten Arten; durchgehende Hecke einer einheimischen, fruchttragenden Art an der östl. Grenze; extensive Begrünung der Flachdächer, teilweise auch - wegen Verschattung im Dezember und Januar durch Bergrücken im Süden - auf Effizienz geprüfte Photovoltaikanlagen), da sie eine Aufwertung gegenüber der bisherigen Nutzung des nahezu vollständig ver-	Kenntnisnahme. Für die Hecke wird keine einheimische, fruchttragende Art festgesetzt, da diese flexibler in Ergänzung der bestehenden Grenzhecke ermöglicht werden soll. Der Vorhabenträger ist informiert.

<p>siegelten Geländes als Autohaus mit KFZ-Werkstatt darstellen.</p>	
<p>IHK Rhein-Neckar. Schreiben vom 20.10.2015</p>	
<p>Es soll einen verbindlichen Wettbewerbsrahmen für Standorte und Betriebsformen geben. Bei Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung gibt eine hohe Planungssicherheit im Genehmigungsverfahren. Hinweis auf die raumordnerischen Ziele zum Schutz städtebaulich integrierter zentralen Versorgungsbereiche und das Netz der zentralen Orte als Ganzes.</p> <p>Schlierbach ist rechnerisch unterversorgt, es besteht Potential für eine Neuansiedlung. Die zu diesem Aspekt aufgeführten Zahlen in der Auswirkungsanalyse sind aus unserer Sicht nachvollziehbar.</p> <p>Ein Großteil der raumordnerischen Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung eingehalten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Gemäß der „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines REWE-Supermarkts in der Stadt HEIDELBERG, Stadtteil Schlierbach“ (GMA, März 2015) werden in raumordnerischer Hinsicht alle hier maßgeblichen Vorgaben (Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot, Integrationsgebot, ÖPNV-Erreichbarkeit) vollständig erfüllt.</p>
<p>Nicht nachvollziehbar und somit zunächst kritisch zu hinterfragen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abgrenzung der Zonen, insbesondere zwischen Zone II und III. Die Entfernung und Erreichbarkeit des Einzelhandelsmarktes ist ausschlaggebend. Daher müssten Zone II und III weitestgehend identisch sein. 	<p>Die GMA nimmt hierzu wie folgt nachvollziehbar Stellung:</p> <p>„Die Einteilung des Einzugsgebiets in verschiedene Zonen spiegelt die unterschiedliche Intensität der Kundenbindung wider. Die maßgeblichen Einflussfaktoren hierauf - v. a. Attraktivität des Angebotskonzepts des Vorhabens, verkehrliche Erreichbarkeit des Standorts aus den verschiedenen Zonen, Erreichbarkeit von konkurrierenden Einkaufsstandorten, Pendlerbeziehungen, Zeit- und Distanzwerte - wurden auf S. 20 des GMA-Gutachtens genannt. Bei der Abgrenzung der einzelnen Zonen spielen somit stets mehrere Faktoren eine Rolle, nicht nur die einfache Distanz.</p> <p>Aus gutachterlicher Sicht bestehen durchaus Unterschiede im Einkaufsverhalten von Kunden aus Schlierbach (Zonen I und II) sowie von Kunden aus Ziegelhausen, v. a. in Bezug auf die Angebotssituation und auf die verkehrliche Erreichbarkeit.</p> <p>So verfügt die Ziegelhäuser Bevölkerung mit Nahkauf und Aldi über zwei eigene Lebensmittelmärkte und zudem weitere kleinflächige Lebensmittelanbieter. Insbesondere der Aldi-Markt weist eine hohe Attraktivität (und eine entsprechend hohe Marktabschöpfung von Kunden aus der Standortkommune Ziegelhausen) auf.</p>

	<p>Kunden aus dem Nordteil und Westteil von Ziegelhausen, die zum Planstandort in Schlierbach wollen, müssen zudem direkt an dem Nah&gut-Markt vorbei und sich dann über die Ziegelhäuser Brücke bewegen, welche zudem etwas umständlich anzusteuern ist.</p> <p>Für Kunden aus Schlierbach hingegen ist der Planstandort problemlos erreichbar. Zudem ist der projektierte Lebensmittelmarkt für die Schlierbach "alternativenlos", sofern nicht auswärts eingekauft wird.</p> <p>Beide Aspekte tragen dazu bei, dass sich die Schlierbacher Bevölkerung absehbar in einem deutlich höheren Maße zum Planstandort hin orientieren wird als die Wohnbevölkerung von Ziegelhausen.</p> <p>Weshalb das Vorhaben seine Umsätze zu einem hohen Maß aus Umsatzumverteilungen gegen Anbieter außerhalb des Einzugsgebiets erzielt, wird auf S. 31 f. des GMA-Gutachtens erläutert.</p> <p>Da im Einzugsgebiet selbst nur 2 Lebensmittelmärkte vorhanden sind (1 Aldi-Discounter, 1 kleinflächiger Supermarkt), welche beide nur bedingt Konzeptüberschneidungen mit dem neuen REWE-Markt aufweisen, richten sich die Wettbewerbswirkungen zwangsläufig überwiegend gegen auswärtige Standorte, besonders solche mit anderen Supermärkten (v. a. REWE-Märkte). Ein Teil der künftigen Umsätze wird auch von auswärtigen Kunden stammen (z. B. Pendler, Touristen), die bisher gar nicht im Einzugsgebiet eingekauft haben.“</p>
<p>- Umsatzerwartung und Umsatzverteilung</p> <p>Auf der Seite 30 ff wird dargelegt, was für Marktanteile und was für ein Umsatz zu erwarten sind. Entsprechend der Tabelle 4 ergibt sich somit, dass etwa 87 Prozent (5,3 Mio. Euro) des zu erwartenden Umsatzes aus dem Einzugsgebiet (Zone I-III) und etwa 13 Prozent (0,8 Mio. Euro) aus Streuumsätzen generiert werden. Auf der Seite 32 wird dann die Umsatzumverteilung aufgezeigt. Hier wird für das Einzugsgebiet (Zone I bis III) nur noch knapp 15 Prozent Umsatz (ca. 0,9 Mio. Euro) angenommen und die Umsatzumverteilung außerhalb des Einzugsgebietes (Heidelberg und andere Städte/Kommunen) mit über 80 Prozent (ca.</p>	<p>Tabelle 4 beschreibt die Umsätze nach Kundenherkunft (unabhängig davon, ob diese innerhalb oder außerhalb des Einzugsgebiets einkaufen), auf S. 32 sind hingegen Umsatzumverteilungen zwischen Marktwettbewerbern (innerhalb oder außerhalb des Einzugsgebiets) beschrieben. Die Umsatzumverteilungszahlen ergeben sich unter Zugrundelegung der Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Einzugsgebiet.</p> <p>Verständlich werden die Ausführungen unter Betrachtung des Kaufkraftpotentials und dem erzielten Umsatz im Einzugsgebiet.</p> <p>Dem im Einzelhandelsgutachten prognostizierten Kaufkraftpotential von 25,8 Mio. €</p>

<p>4,9 Mio. Euro) angegeben. Aus unserer Sicht besteht noch Klärungsbedarf wie sich die Umsatzumverteilungszahlen ergeben. Da diese Zahlen direkten Einfluss auf die Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes haben, können wir nicht abschließend beurteilen, ob dieses Gebot eingehalten wird.</p>	<p>im Einzugsgebiet des projektierten Supermarkts steht ein auf 11 – 12 Mio. € geschätzter Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln gegenüber (vgl. S. 23 und 25 der Auswirkungsanalyse). Dies verdeutlicht das Potential der Kaufkraftrückholung, die zwar auch zu Lasten von Einkaufsmärkten in verschiedenen anderen Stadtteilen und im Gewerbegebiet Neckargemünd geht, sich jedoch verteilt. Aus diesem Grund sind die erwarteten Umsätze des neuen REWE-Marktes aus dem Einzugsgebiet nicht identisch mit den zu erwartenden Umsatzverlusten bei den in Ziegelhausen ansässigen Händlern.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht stehen gemäß der höheren Raumordnungsbehörde bei Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl und der Bestimmung der Sortimente nach Zentren- und Nahversorgungsrelevanz (statt der Auflistung als Hinweis) der Planung keine raumordnerischen Belange entgegen.</p>
<p>Die „10 Prozent Marke“ des städtebaulich zumutbaren Kaufkraftabflusses (Umsatzumverteilung) ist nicht pauschal anwendbar sondern bedarf der Prüfung im Einzelfall und der Gegebenheit vor Ort, da auch bei Unterschreiten dieses Schwellenwerts negative städtebauliche Auswirkungen und Geschäftsaufgaben drohen können (oder eine Überschreitung keine gravierenden Auswirkungen für bestehende Einzelhandelsstrukturen hat).</p> <p>Zustimmung unter der Voraussetzung keiner negativen städtebaulichen Auswirkungen und der Einhaltung der raumordnerischen Zielvorgaben.</p> <p>Da einige Aspekte in der Auswirkungsanalyse nicht in Gänze nachvollziehbar sind, können wir keine abschließende Bewertung vornehmen.</p>	<p>Gemäß der vorgenannten Auswirkungsanalyse der GMA betragen die Umsatzumverteilungen gegen Wettbewerber im Einzugsgebiet ca. 8 %, davon gegen Anbieter in Ziegelhausen ca. 7 – 8 % und in übrigen Lagen ca. 8 %, die Umsatzumverteilungen gg. Wettbewerber außerhalb des Einzugsgebiets sind deutlich geringer. Zum Schwellenwert von 10% wird also Abstand gehalten.</p> <p>Die Umsatzumverteilung wird insbesondere gegenüber anderen Anbietern mit ähnlichem Profil prognostiziert (vgl. S.31 der Auswirkungsanalyse). Der geplante Vollsortimenter von REWE stellt eine sinnvolle Ergänzung zum Discountermarkt ALDI und dem kleinteiligen Einzelhandel im Einzugsgebiet, insbesondere im Zentrum Ziegelhausens, dar.</p> <p>Auch daher sind für den geplanten Supermarkt keine wesentlichen negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen abzusehen.</p>
<p>Nachbarschaftsverband Rhein-Neckar. Schreiben vom 21.10.2015</p>	
<p>Der Flächennutzungsplan stellt den überplanten Bereich als „Wohnbaufläche“ dar, so dass das sondergebietspflichtige Vorhaben nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.</p>	<p>Der FNP wird im Parallelverfahren geändert. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, jedoch ohne Rückgriff auf § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Anpassung des FNP im Wege der</p>

<p>Zentrale Grundlage für die Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist die Einzelhandelskonzeption des Nachbarschaftsverbandes, die durch die Verbandsversammlung vom 03.05.2006 beschlossen wurde. Demnach sind - im Einklang mit den Zielen der Raumordnung - insbesondere folgende Kriterien und Ziele für Einzelhandelsvorhaben relevant: Die Nahversorgung bleibt in den Orten und Stadtteilen integriert. Die Flächenbereitstellung für den Einzelhandel ist so zu dimensionieren, dass die Nahversorgung in jeder einzelnen Stadt oder Gemeinde gesichert bleibt.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung soll die Nahversorgung Schlierbachs an einem Standort abseits der Wohngebiete etabliert werden: Der Planstandort liegt KFZ-orientiert an der B 37 und grenzt lediglich einseitig an einen kleineren Wohnbereich an. Insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit vom Hauptsiedlungsbereich des Stadtteils ist durch die trennende Wirkung der Bahnlinie Heidelberg - Neckargemünd deutlich eingeschränkt.</p> <p>Das Vorhaben beeinträchtigt die im Flächennutzungsplan niedergelegte geordnete städtebauliche Entwicklung. Eine Berichtigung nach § 13 a BauGB kommt für großflächige Einzelhandelsplanungen in dieser Lage nicht in Frage. Eine Änderung des FNP im Parallelverfahren ist erforderlich.</p>	<p>Berichtigung).</p> <p>Aufgrund der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse wird nicht davon ausgegangen, dass das Vorhaben die aufgeführten Kriterien und Ziele für Einzelhandelsvorhaben aus der Einzelhandelskonzeption des Nachbarschaftsverbandes verletzt. Vielmehr dient das Vorhaben der Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung in Schlierbach mit dem positiven Effekt der Kaufkraftrückholung.</p>
<p>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien. Schreiben vom 26.10.2015</p>	
<p>Keine Einwendungen. Hinweis auf mögliche Immissionen aus dem Bahnbetrieb im Nahbereich von Bahnanlagen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.</p>	<p>Steht der Planung nicht entgegen. Im Bebauungsplan sind Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm festgesetzt. Der Planung entgegenstehende sonstige Emissionen oder solche die der Festsetzungen sind vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten, zumal das Grundstück bereits bebaut ist, Wohnbebauung direkt angrenzt, ein Supermarkt an einer Bahnlinie nicht ungewöhnliches ist und die Emissionen bei der Ausführungsplanung berücksichtigt werden können. Der Vorhabensträger ist informiert.</p>
<p>Die vorgesehene Bebauung schafft eine Gefahrenquelle gegenüber dem Eisenbahnbetrieb. Hinweis auf die Verkehrssi-</p>	<p>Die öffentlichen Verkehrsflächen bedürfen aufgrund ihres Abstands zur Bahnlinie und da die Straße Im Grünen Hag bereits be-</p>

<p>cherungspflicht des Bauherrn i.V.m. § 823 BGB.</p> <p>Entlang der Grenze zu den Bahnanlagen ist zum Schutz der Personen und Fahrzeuge und zur Vermeidung wilder Bahnübergänge eine dauerhafte Einfriedung ohne Öffnung (auch in Form einer Leberhecke) bzw. einer Leitplanke als Abgrenzung gefordert (mit Baulast zur Erstellung und Unterhalt durch den Grundstückseigentümer). Besonders gefährlich sei der südöstliche Bereich mit Fluchtweg nahezu direkt an den Gleisen. Kritisch und ebenso zu schützen sei auch der Parkplatz mit direktem Zugang zu den Gleisen über die Böschung. Ein Einfahren (auch unfreiwillig) ins Betriebsgelände muss mit geeigneten Mitteln (z.B. Zaun, Mauer oder/und Leitplanke) baulich verhindert werden.</p>	<p>steht der geforderten Einfriedung nicht.</p> <p>Zur Grundstückseinfriedung wird hinter dem Parkplatz und beim bahnseitigen Notausgang eine etwa 1 m hohe Stützmauer als räumliche Abgrenzung vorgesehen. Dessen Erstellung und Unterhalt obliegt dem Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger. Dies wird als ausreichend erachtet, um der Verkehrssicherungspflicht Rechnung zu tragen. Eine Baulast ist hierfür nicht erforderlich.</p>
<p>Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beachten. Bepflanzungen sind nach BahnRichtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen. Nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) muss zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden. Bei Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen ist ein Überhang nach § 910 BGB zu vermeiden und die Vorgaben des Nachbarrechtes sind einzuhalten. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.</p>	<p>Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan beigefügt.</p> <p>Die BahnRichtlinie 882 fordert einen Baumabstand von 12 m zwischen der Mitte des nächsten Gleises und dem Stamm. Dies und der einzuhaltende Mindestabstand von 2,5 m zu Oberleitungsanlagen sind mit dem Bebauungsplanentwurf beachtet.</p> <p>Aus städtebaulichen Gründen (Ortsbild, Umwelt) soll an Baumpflanzungen entlang der Bahnlinie festgehalten werden. § 27 Nachbarrechtsgesetz beinhaltet für die Realisierbarkeit der Festsetzung eine Öffnungsklausel. § 910 BGB gilt unabhängig vom Bebauungsplan und steht diesem nicht entgegen.</p>
<p>Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen. Kann bei Bedarf im Rahmen der Baugenehmigung geregelt werden.</p>
<p>Hinweise für die Bauausführung und damit verbunden die Sicherheitsanforderungen, die rechtzeitige Vorabstimmung, Zuständigkeiten, Zustimmungs-/Genehmigungserfordernisse, Weisungsberechtig-</p>	<p>Kenntnisnahme. Steht der Planung nicht entgegen. Der Vorhabenträger ist informiert als Hinweis für die Ausführungsplanung. Das Eisenbahn-Bundesamt hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine</p>

<p>gungen und Kostentragungen. Benannt wurden u.a. die Themen Standsicherheit, Böschung und Erdarbeiten, Staubentwicklung in der Bauphase, Abstellen von Baugeräten, Einfriedungen in Bahnnähe, Erdungsmaßnahmen, Vermeidung bahnseitiger öffentlicher Fenster und von Gebäudeteilen Bahngelände, Entwässerung, Notfallzuwegung und –management.</p> <p>Der Durchlass in Bahn-km 6.192 ist ohne Funktion und wird deshalb bis Jahresende zurückgebaut.</p>	<p>Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Der geplant Supermarkt ragt nicht auf das Bahngelände. Die Fassade auf der Grundstücksgrenze zur Bahn hin hat keine Fenster. Im Bereich des bahnseitigen Notausgangs sind bei der Bauausführung die Brandschutzanforderung zu beachten.</p>
<p>Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie. Schreiben vom 26.10.2015</p>	
<p>Gegen den o. g. Vorentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die folgenden Punkte bitten wir in den Text aufzunehmen bzw. zu berücksichtigen:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Energie:</p> <p>Wir schlagen vor, folgenden Absatz unter textlichen Festsetzungen aufzunehmen:</p> <p>Die Bebauung erfolgt gem. der Heidelberger Energiekonzeption im Passivhausstandard. Im vorliegenden Fall der Sondernutzung für das Gebäude mit dem Schwerpunkt Nahversorgungsmarkt wird davon ausgegangen, dass von einzelnen Kennwerten des in der Energiekonzeption geforderten Passivhausstandards abgewichen werden kann, da hier der Verbrauchsschwerpunkt nicht bei der Heizwärme sondern in der Stromanwendung zur Kühlung, Lüftung und Beleuchtung liegt. Das grundlegende Ziel eines ökologischen und wirtschaftlichen Energiekonzeptes bleibt jedoch bestehen. Eine Umsetzung der Maßnahme wird in Anlehnung an den Passivhausstandard und mit dem Nachweisverfahren des Passivhaus Instituts „PassivhausProjektierungsPaket“ erfolgen. Es wird für das Gebäude ein Energiekonzept entwickelt mit dem Ziel eine vergleichbare Umweltbilanz zu erzielen.“</p>	<p>Mit der Abteilung Klimaschutz und Energie wurde folgendes vorabgestimmt:</p> <p>Unter Berücksichtigung des Gebots der planerischen Zurückhaltung und aus Gründen der Rechtssicherheit (Thema bodenrechtliche Relevanz) wird (wie allgemein in Heidelberg üblich) von der bauplanungsrechtlichen Festsetzung des Passivhausstandards abgesehen.</p> <p>An der Zielvorgabe der Anlehnung an den Passivhausstandard wird festgehalten. Ein Hinweis zum Passivhausstandard wird auf dem Plan ergänzt. Im Durchführungsvertrag wird hierzu eine Regelung aufgenommen.</p>
<p>Boden:</p> <p>Das Planungsgebiet wird gegenwärtig als KFZ-Werkstatt genutzt. Für die beabsichtigte Nutzungsänderung wurden umwelttechnische Erkundungen durchgeführt (vergleiche „geotechnischer und umwelttechnischer Bericht“ der CDM Smith vom</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Anregung zur Aufnahme eines Hinweises wird gefolgt. Der Vorhabenträger ist informiert.</p>

<p>17.03.2015). Im Zuge der Erkundung wurden im Bereich der Zapfsäulen der ehemaligen Betriebstankstelle und im Bereich der Abscheideranlage hohe Konzentrationen an Mineralölkohlenwasserstoffen angetroffen. Diese Bodenbelastungen konnten in der Tiefe hin abgegrenzt werden und ergeben keinen Handlungsbedarf hinsichtlich weiterer Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen. Aufgrund der jahrzehntenlangen Nutzung als KFZ-Werkstatt jedoch können weitere, bisher nicht erkannte, punktuelle Bodenbelastungen vorhanden sein, die bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahme angetroffen werden können.</p> <p>Aufgrund der angetroffenen Kontaminationen und der möglicherweise weiteren vorhandenen punktuellen Bodenbelastungen ist der anfallende Erdaushub zum Teil nicht frei verwertbar. Im Plangebiet besteht bei dem vorliegenden Kenntnisstand derzeit kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich einer Altlastenbearbeitung. Im Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt.</p> <p>Wir empfehlen, auf die Problematik im B-Plan hinzuweisen.</p>	
<p>In den Textlichen Festlegungen sollten die folgenden Änderungen erfolgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Ziffer 3 (Seite 6) „Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln“ sollten die Absätze unter dem Begriff „Auffüllung der Grundstücke/Erdaushub“ vollständig gestrichen werden. 	<p>Es handelt sich um Standardhinweise, die keinen eigenen Regelungscharakter haben und aufgrund der Stellungnahme herausgenommen wurden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - In der Begründung zum Umweltbericht sollte bei der Ziffer 4.1.3 (Seite 5) der Begriff „Altlasten“ in „Bodenbelastungen“ umbenannt werden. - Im ersten Satz „Ergebnis der orientierenden Erkundung“ ist der letzte Satzteil „ ..., dass sich an einem Messpunkt...“ zu streichen und wie folgt zu ändern: <p>„, dass anthropogene Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen nachgewiesen werden konnten. Diese Bodenbelastungen ergeben keinen Handlungsbedarf für weitere Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen. Aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung als KFZWerkstatt</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

<p>können weitere, bisher nicht erkannte, punktuelle Bodenbelastungen vorhanden sein, die bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahme angetroffen werden. Aufgrund der angetroffenen Kontaminationen und der möglicherweise weiteren vorhandenen punktuellen Bodenbelastungen ist der anfallende Erdaushub zum Teil nicht frei verwertbar. Im Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt“.</p> <p>- Der zweite Absatz sollte gestrichen werden.</p>	
<p>- Bei der Ziffer 3.1 „Schutzgut Boden“ (Seite 18); ersetzen durch den folgenden Satz:</p> <p>Im Plangebiet liegen aufgrund der Nutzung größtenteils anthropogene Böden vor. Die Fläche ist größtenteils versiegelt.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>- Ziffer 6.1 „Auswirkungen auf Natur und Landschaft“ (Seite 21) für Boden; ersetzen durch den folgenden Satz:</p> <p>„Keine erheblichen negativen Veränderungen zu erwarten.“</p> <p>- Dementsprechend ist in der Ziffer 11 (Seite 23) „Allgemeine verständliche Zusammenfassung“ die Tabelle für Schutzgut Boden zu ändern.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Außerdem regen wir an, aus Rücksichtnahme auf benachbarte Wohnbebauungen und zum Schutz nachtaktiver Insekten sowie aus energetischen Erwägungen die Leuchtreklame hinsichtlich Leuchtkraft und Leuchtdauer zu begrenzen, z.B. über nächtliche Abschaltung ab einer Stunde nach Geschäftsschluss oder zumindest Dimmung nachts und an Sonn- und Feiertagen. Wir empfehlen die Verwendung von Leuchtmitteln, die für Insekten unattraktiv sind.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es werden insektenfreundliche Leuchtmittel festgesetzt. Fassadenwerbung und Lichtwerbung sind in den örtlichen Bauvorschriften bereits ausreichend reglementiert. Das Gebot der Rücksichtnahme und der Schutz der Insekten werden dadurch beachtet. Die Begrenzung der Beleuchtung aus energetischen Gründen wird als Hinweis dem Bauungsplan beigelegt. Um der gewerblichen Nutzung adäquate Werbemöglichkeiten zu ermöglichen, wird von einer weiteren Begrenzung der Lichtwerbung abgesehen.</p>
<p>Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Schreiben vom 27.10.2015</p>	
<p>Keine Einwände gegen die Planung des Nahversorgungsmarktes als solches.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Hinweise auf Zusammenhänge mit den auf der Schlierbacher Landstraße verkehrenden Buslinien 35 und 36:</p> <p>Der Nahversorgungsmarkt wäre durch die Haltestelle „Im Grund“ erschlossen mit</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>Zuwegung zur Straße „Am Grünen Hag“ über eine an die Haltestelle unmittelbar angrenzende nicht barrierefreie Fußgängerunterführung (ca. 180 m Fußweg) und - bei über den barrierefreien Knoten „Schlierbacher Landstraße“ / „Am Grünen Hag“ (ca. 350 m Fußweg).</p>	
<p>Die heutige Position der Haltestelle „Im Grund“ erschließt in hierfür günstiger Lage das südlich angrenzende Wohngebiet. Für Vorschlägen zu einer Verlegung der Haltestelle in die Nähe zum neuen Markt ist der RNV aufgeschlossen, für eine zusätzliche Haltestelle auf der Schlierbacher Landstraße aus fahrplantechnischen Gründen nicht. Frühzeitige Abstimmung wird empfohlen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Verlegung einer Haltestelle für den Markt ist nicht sinnvoll und nicht vorgesehen. Denn die heutige Haltestelle liegt nahe der Brücke zu den Wohngebieten südlich der Bahn, nahe eines Campingplatzes und zudem noch nahe des geplanten Markts. Eine zusätzliche Haltestelle am ampelgeregelten Knotenpunkt läge zu nah an der bestehenden Haltestelle und wird außerdem von der rnv abgelehnt.</p>
<p>Die Lichtsignalanlage am Knoten „Schlierbacher Landstraße“ / „Am Grünen Hag“ ist mit einer Busbeschleunigung ausgerüstet. Die rnv erwartet aufgrund der Marktansiedlung deutliche Veränderungen der Verkehrsstärken an diesem Knoten, die für den Busverkehr nicht nachteilig werden dürfen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist gutachterlich bestätigt. Bedarfsweise sind Optimierungen im Schaltprogramm der Lichtsignalanlage möglich (unter Berücksichtigung der verschiedenen Verkehrsteilnehmer).</p>
<p>Im Zusammenhang mit den Busverkehren der rnv ist mit erhöhten Abgas- und Schallimmissionen zu rechnen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Verkehrslärm ist im Fachbeitrag Schall zum vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Nahversorgungsmarkt Schlierbach' berücksichtigt. Die Ermittlung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms basiert auf Angaben zu Verkehrsmengen der Stadt Heidelberg für das Prognosejahr 2025. Demnach verkehren auf der B 37 zukünftig bis zu 19.200 Kfz/24h mit einem Lkw- Anteil p von 6,1%.</p> <p>Der Planung entgegenstehende Abgasemissionen der Verkehre sind nicht zu erwarten, zumal angrenzend gewohnt wird uns sich die Verkehrsmenge (Prognose 2025) der B 37 durch den Markt um unter 15% erhöht.</p>
<p>Amt für Verkehrsmanagement. Schreiben vom 27.10.2015</p>	
<p>Auf Seite sechs des Vorentwurfs der Begründung mit Umweltbericht heißt es, dass der Hochbord im Bereich der Zufahrten punktuell abgesenkt wird. Im Erschließungsplan wird ersichtlich, dass dies an sieben Stellen passieren müsste. Aus gestalterischen Gründen und um die Bewegungsqualität für Fußgänger nicht</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Bordstein wird zwischen der östlichen der beiden Parkplatzzufahrten und der Anlieferung abgesenkt und der Gehweg entsprechend angepasst. Hierzu wird eine Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Zwischen den beiden Parkplatzzufahrten wird aus Gründen der Verkehrssicherheit und da</p>

<p>einzuschränken, empfehlen wir, den Bord auf der gesamten Länge abzusenken.</p>	<p>die Zufahrten einen größeren Abstand zueinander haben am Hochbord festgehalten.</p>
<p>Als Konsequenz des Vorhabens ist ein absolutes Halteverbot auf der Straße Am Grünen Hag in Höhe des Vorhabens von der unteren Straßenverkehrsbehörde anzuordnen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Straßenverkehrsrechtlichen Regelungen steht die Planung nicht entgegen.</p>
<p>Stadtwerke Heidelberg. Schreiben vom 02.11.2015</p>	
<p>Elektrizität: Die Versorgung des Marktes mit elektrischer Energie ist möglich. Eine Heranführung ist notwendig; der Anschluss muss frühzeitig (in der Planungsphase) beantragt und abgestimmt werden. Bei Grabungsarbeiten im Gehwegbereich sind Anlagen der öffentlichen Beleuchtung im Eigentum der Stadtwerke Heidelberg und die Leitungsschutzanweisungen zu beachten. Im Bereich einiger geplanter Parkplätze stehen Lichtmasten stehen. Die Kosten für ein – nach zwingender frühzeitiger Abstimmung mit den Stadtwerken - eventuelles Versetzen gehen zu Lasten des Verursachers.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es werden Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Der Vorhabenträger ist informiert.</p>
<p>Gas- und Wasserversorgung: Innerhalb des Grundstücks liegt zwischen Bahnlinie und Straße ca. 1,50 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt unsere Wasserversorgungsleitung DN 100 aus bruchgefährdetem Grauguss, die zu sichern oder geordnet zu erneuern ist; daneben soll eine Gasversorgungsleitung ergänzt und mit Grunddienstbarkeit gesichert werden. Die Arbeiten sind mit dem Bau des Marktes zu koordinieren.</p>	<p>Kenntnisnahme. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Heidelberg zu belastende Fläche festgesetzt. Die Baumaßnahme wird mit dem Bau des Marktes koordiniert.</p>
<p>Sofern und soweit sich das Bauvorhaben an unsere Vorgaben hält, bestehen hier keine Einwände. Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen“ ist zu beachten. Für die Richtigkeit der Leitungslage wird keine Gewähr übernommen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger ist informiert.</p>
<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis. Gesundheitsamt, Schreiben vom 09.11.2015</p>	
<p>Grundsätzlich keine Bedenken bei Beachtung der Vorgaben des Bodengutachtens und des Fachbeitrags Schall.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Das Wasserrechtsamt ist zu den Belangen des Wasserschutzes und zu gegebener Zeit zur Einrichtung des Backshops und Cafes das Veterinäramt einzubeziehen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Wasserrechtsamt und das Veterinäramt werden im Rahmen der Baugenehmigung zu gegebener Zeit einbezogen. Das Gesundheitsamt wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung (auch</p>

<p>hen.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass wir zu gegebener Zeit zu den Bereichen, die das „Schutzgut Mensch“ betreffen gehört werden, um entsprechend Stellung nehmen zu können.</p>	<p>zum im Umweltbericht aufgeführten Schutzgut Mensch) erneut beteiligt.</p>
<p>Polizeipräsidium Mannheim. Schreiben vom 09.11.2015</p>	
<p>Verkehrspolizeilich sind die Verkehrerschließung, die Unterbringung von Kraftfahrzeugen auf dem Gelände, die Anlieferung von Waren sowie die Erschließung inklusive der Leistungsfähigkeit der Signalanlage Am Grünen Hag / Schlierbacher Landstraße zu beurteilen</p>	<p>Kenntnisnahme. Die benannten Punkte sind bei der Planung berücksichtigt.</p>
<p>Zur Errichtung von insgesamt 100 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in einer Tiefgarage sowie in einer Parkierungsanlage auf dem Außengelände bestehen keine Bedenken. Die Erreichbarkeit der Tiefgarage durch eine Zufahrtsrampe ist ausreichend gewährleistet.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Die westliche Parkplatzeinfahrt sollte weiter vom signalisierten Knotenpunkt abgesetzt werden zwecks Vermeidung einer unvorhergesehenen Rückstauauswirkung mit Behinderungen auf der B 37.</p>	<p>Kenntnisnahme. Aufgrund der guten Einsehbarkeit des Parkplatzes mit vergleichsweise geringer oberirdischer Stellplatzzahl, der zweiten Zufahrt zum Parkplatz und einer Tiefgarage wird im Allgemeinen nicht davon ausgegangen, dass sich vor der ersten Parkplatzzufahrt Fahrzeuge aufstauen, die auf die Einfahrt in diese Zufahrt warten. Falls es dennoch entgegen der Erwartungen in seltenen Einzelfällen Rückstau durch Rechtsabbieger am Knotenpunkt geben sollte, wäre dies eine kurzfristig auftretende Situation, wie sie vergleichbar auch an anderen Orten auftritt, wenn Rechtsabbieger bei einer Fußgängerampel auf das Queren der Fußgänger warten müssen. Aufgrund der beengten Verhältnisse / der Grundstücksgeometrie würde eine Verschiebung der Zufahrt nach Osten die Anfahrbarkeit der westlichen Stellplätze so deutlich erschweren, dass hiervon abgesehen wird. Zudem ist die Einsichtigkeit auf den Parkplatz gut und es gibt eine zweite Zufahrt. Der Straßenquerschnitt lässt zwei PKW nebeneinander zu.</p>
<p>Die Qualitätsstufe D am Knotenpunkt führt zu keiner Beanstandung. Veränderungen an der Signalsteuerung sind nicht nötig.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>Zur Verhinderung von Behinderungen im Begegnungsverkehr und der Verkehrssicherheit sollte nicht die Beschilderung inklusive Haltlinie sondern bereits während der Bauphase die Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche um ca. 1 m im kritischen Bereich des Marktes umgesetzt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Als mögliche Lösungsansätze wurde eine Beschilderung ohne Haltlinie, eine Erweiterung der Lichtsignalanlage mit vorgelagertem Zusatzsignal und Haltlinie oder eine Fahrbahnverbreiterung im kritischen Kurvenbereich vorgeschlagen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die Straße im Kurvenbereich um bis zu ca. 1,5 m verbreitert. Hiermit ist der Begegnungsfall Sattelzug-PKW im benannten kritischen Bereich gewährleistet.</p>
--	--

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16. September 2015 im "stadtblatt" wurde die Planung vom 24. September 2015 bis einschließlich 26. Oktober 2015 ausgelegt und der Öffentlichkeit in diesem Zeitraum die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Daraufhin gingen drei Stellungnahmen ein. Teil der frühzeitigen Beteiligung war auch eine Bürgerinformationsveranstaltung.

Im Vorfeld des Einleitungsbeschlusses war bereits eine Bürgerbeteiligung nach den Heidelberger Leitlinien durchgeführt worden. In Folge dessen gingen sieben (identische) Stellungnahmen der Öffentlichkeit vor dem Aufstellungsbeschluss ein. Deren Inhalt ist ergänzend ebenfalls in der folgenden Tabelle beinhaltet.

Es wird der Vorschlag unterbreitet, über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit wie folgt zu entscheiden:

Stellungnahme	Entscheidung
<p>Bürger 1-7 7 Schreiben vom 18.05.2015-24.05.2015</p>	
<p>Es wird vermutet, dass das Bauvorhaben Zustimmung finden wird / die Entscheidung bereits gefallen ist.</p> <p>Für die Reihenhäuser und Grundstücke Am Grünen Hag 4, 4 A, 6A, 10, 10A, 12A, 14A fordern Anlieger vor Baubeginn auf dem Gelände Am Grünen Hag 2 ein für die Anlieger kostenloses Beweissicherungsverfahren durch einen neutralen Sachverständigen (Gutachten zu Anliegergebäude von innen und außen sowie Außenanlagen).</p>	<p>Über die Planung entscheidet abschließend nach Abwägung der Gemeinderat.</p> <p>Eine Beweissicherung auf Kosten des Vorhabenträgers ist vom Vorhabenträger zugesagt. Hierzu gibt es bereits Schriftverkehr mit den Anwohnern. Der Vorhabenträger hat dargelegt, dass die Nachbarn einen Sachverständigen vorschlagen dürfen.</p>
<p>Bürger 8 Schreiben ohne Datum, abgegeben am 24.09.2015</p>	
<p>Bei der Unterführung unter der Bahn vom Gutleuthofweg besteht mit Fahrradanhänger oder Kinderwagen die Angst, dass ein von der Bundesstraße hochfahrendes Auto zu schnell ist oder zu wenig Platz ist. Warnblinklichter (Bewegungsmelder) an der Bundesstraße und Unterführung werden vorgeschlagen.</p>	<p>Die Unterführung ist nicht Teil des Bebauungsplans und die Anregung steht der Planung nicht entgegen. Ihr wird aber verwaltungsseitig nachgegangen.</p>

Bürger 9 Schreiben ohne Datum, abgegeben am 24.09.2015	
Geschwindigkeits-Messanlage in der Schlierbacher Landstraße, Höhe Grüner Hag (möglichst für beide Richtungen) gefordert.	Die Schlierbacher Landstraße ist nicht Teil des Bebauungsplans und die Anregung steht der Planung nicht entgegen. Ihr wird aber verwaltungsseitig nachgegangen.
Bürger 10 Schreiben vom 10.10.2015	
Die neuen Planungen haben sich gegenüber dem beanstandeten Vorjahresstand nur geringfügig verändert: Wandabstand zur östlichen Grundstücksgrenze wird um 0,5 m auf 2,5 m vergrößert, Wand der Anlieferungs-Einhausung wird ab Rolltor um 2,5 m zur Straße hin verlängert, Kühlräume u. Heiz- u. Lüftungsanlagen im EG wurden etwas weiter in Richtung zur Bahn hin verschoben. Unsere Einwände aus dem Schreiben vom 07.11.2014 wurden zu wenig berücksichtigt.	An der Markt-Ostseite ist gegenüber den dortigen Wohnhäusern ein Mindest-Grenzabstand von 3 m festgesetzt. Die Anlieferungseinhausung wurde so verlängert. Die bahnseitigen Lüftungsöffnungen werden nicht nach Osten orientiert. Die Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm ist gutachterlich dargelegt. Auf das Schreiben vom 07.11.2014 wird im Anschluss an die Stellungnahme eingegangen.
Das Marktgebäude wird abgelehnt: es ist riesig, reicht zu nahe an uns heran, ist rücksichtslos und unverhältnismäßig gegenüber den Angrenzern und daher nicht genehmigungsfähig.	Das Marktgebäude wird in einer vertraglichen Höhe neben den Einfamilienhäusern errichtet. Würde man den Markt verkleinern, wäre das Gebäude doch immer noch groß neben den Einfamilienhäusern. Allerdings könnte dann der Abstand zu den Einfamilienhäusern vergrößert werden. Es soll aber ein Markt errichtet werden, der dauerhaft und nachhaltig betrieben werden kann. Dies ist nur in der geplanten Größe möglich. Das Gebot der Rücksichtnahme sowie das Gebot der Verhältnismäßigkeit sind beachtet.
Vor dem Hintergrund des Geotechnischen und umwelttechnischen Berichts von CDM Smith soll vorgeschrieben werden, auftretendes Hang- bzw. Schichtenwasser nicht auszuschließen entsprechende Drainagen und deren hydr. Anschlüsse vorzusehen. Die Kellerräume sollen trocken bleiben (nicht ohne Grund würde der Bauherr die Tiefgarage in einer wasserdichten Betonwanne errichten). Die Empfehlungen des Gutachtens sollen in rechtsverbindlichen Bauvorschriften umgesetzt werden. Kurzfristig wird ein für die Angrenzer kostenloses Beweissicherungsverfahren durch einen unabhängigen, neutralen Begutachter von Amts wegen gefordert (nicht durch Bauherr/Grundeigentümer	Der Planungsbereich befindet sich außerhalb der Fläche mit 100-jährigen Hochwasserereignis. Die bisherige Nutzung hat ebenfalls einen Keller. Drainagemassnahmen sind vorgesehen. Durch die geplante Baumaßnahme ist daher keine Verschlechterung Grund-/Hangwassersituation für die Nachbargebäude zu erwarten. Eine Beweissicherung auf Kosten des Vorhabenträgers ist vom Vorhabenträger zugesagt. Hierzu gibt es bereits Schriftverkehr mit den Anwohnern. Der Vorhabenträger hat dargelegt, dass die Nachbarn einen Sachverständigen vorschlagen dürfen. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen für den nicht erwarteten Fall von Schadensersatzansprüchen und damit verbundener Rechtsstreitigkeiten.

<p>bestellt) mit gerichtsverwertbarer schriftlicher Begutachtung (derzeitiger Hauszustand innen u. außen, insbesondere der Kellerräume- u. Wände hinsichtl. Feuchtigkeit und Schäden).</p> <p>Es wird eine Haftungs- und Gewährleistungsverpflichtung in der Genehmigung, im Schadensfall die unverzügliche kostenlose Schadensbeseitigung bei Einverständnis des Eigentümers, sofortige Kostenübernahmen, im Streitfall die kostenlose Begutachtung für die Anwohner und die Übernahme evtl. Gerichts- u. Anwaltskosten, auch bei gütlicher Einigung oder Schiedsverfahren, gefordert.</p>	<p>Zum Wasserabfluss gibt es bereits gesetzliche Regelungen. Im Durchführungsvertrag wird die Verpflichtung für eine Drainage geregelt. Ihre konkrete Bauausführung bedarf keiner Festsetzung.</p>
<p>Art u. Zweck und Emissionen des/aus dem Technikraum sind unklar. Heizung/Lüftung, Technikraum und drei Kühlräume: Emissionen nicht berücksichtigt. Vorsorglich Verlegung dieser Anlagen gefordert, so dass keine Emissionen in Wohnbereiche gelangen.</p>	<p>Die Lüftungsanlage ist nicht zu den östlichen Angrenzern orientiert und von der östlichen Grundstücksgrenze abgerückt worden. Die interne Lage des Technikraums ist städtebaulich nicht relevant. Die haustechnischen Anlagen sind ausreichend berücksichtigt. Aus dem Marktgebäude sind keine unzulässigen oder mit der Nachbarschaft unverträglichen Emissionen zu erwarten und werden auch nicht genehmigt.</p>
<p>Forderungen: Werbeanlagen, Reklame, Fahnen, Licht oder Laseranlagen, Anzeigetafeln usw., gleich welcher Art auf der Ostseite des Marktes vermeiden. Keine Beleuchtungsanlagen auf dem Gelände und der Gebäudewand auf der Ostseite. Keine Emissionen von sicherheitstechnischen Anlagen optischer oder akustischer Art an der Ostseite.</p>	<p>Auf der Ostseite des Marktes werden keine Werbeanlagen oder Anzeigetafeln zugelassen sondern eine begrünte Fassade vorgegeben. Störende Beleuchtungen auf dem Gelände oder störende Emissionen von sicherheitstechnischen Anlagen an der Ostseite werden nicht genehmigt. Ein notwendiger Fluchtweg wird ostseitig entlang der Grundstücksgrenze geführt. Dieser ist weitestgehend emissionsfrei. Das Gebot der Rücksichtnahme wird beachtet.</p>
<p>Das Wohngebiet ist bereits grenzwertig lärmbelastet, weitere Belastungen sind nicht vernachlässigbar. Objektive Prüfung und Auflagen zur Vermeidung von weiteren Verschlechterungen gefordert.</p>	<p>Der Fachbeitrag Schall behandelt neutral und bewertend die aktuelle Situation sowie die zu erwartenden Veränderungen nach Umsetzung der Planung. Es zeigt sich, dass der Markt unter Beachtung der Vorgaben der TA Lärm realisiert werden kann.</p> <p>Nachbarliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Die Abstandsflächen, das Gebot der Rücksichtnahme und das Gebot der Verhältnismäßigkeit sind beachtet. Dies betrifft insbesondere den Schallschutz. Auf den Erhalt der Aussicht besteht kein Anspruch, zumal das Grundstück bereits gewerblich bebaut war und nun Fassadenbegrünung vorgesehen wird. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung.</p>

<p>Die in der schalltechn. Beurteilung Ziff 6.2 genannten Öffnungs- und Anlieferzeiten sind möglicherweise nur Annahmen, die evtl. später geändert werden, z.B. Öffnung bis 24 Uhr. Es werden Auflagen zum Schutz der Nachtruhe gefordert.</p>	<p>Die möglichen Öffnungszeiten sind durch die einzuhaltenden Schallschutzanforderungen nach TA Lärm eingeschränkt. Die Baugenehmigung kann hierzu eine schalltechnische Auflage enthalten.</p>
<p>Im Fachbeitrag Schall fehlen die Fahrbewegungen zur Entsorgung von Müll / Abfall.</p>	<p>Der Abfallabtransport erfolgt u.a. durch die anliefernden LKW, so dass hierfür keine zusätzlichen Fahrten anfallen. Bei den sonstigen Entsorgungsfahrten handelt es sich nicht um sich täglich wiederholende Ereignisse. Je nach Müllart erfolgt die Leerung in unterschiedlichen zeitlichen Abständen. Die somit auftretenden zusätzlichen Fahrten sind in den angesetzten täglichen Maximalansätzen der LKW hinreichend berücksichtigt, da hier Schwankungen in der Warenandienung innerhalb eines Wochenverlaufs nicht berücksichtigt werden.</p>
<p>Während des Rückwärtsfahrens von LKW bei einer Anlieferung um 6 Uhr früh erfolgt ein lautes, weckendes Warnsignal. Betriebsgeräusche von früher angekommenen, wartenden LKW oder Kühl-LKW mit laufendem Kühlaggregat wecken ebenfalls.</p>	<p>Die Warnsignale bei Rangiervorgängen und die Kühlaggregate der LKW sind im Fachbeitrag Schall von Modus Consult berücksichtigt. Die Einhaltung der Vorgaben nach TA Lärm ist gutachterlich untersucht. Die Öffnungs- und Lieferzeiten sind durch die Anforderungen der TA Lärm begrenzt. Laut Betreiberangaben findet vor 6 Uhr keine Anlieferung statt.</p>
<p>Die Kunden-Fahrbewegungen (inkl. Parken) finden hauptsächlich zur/in der Tiefgarage statt. Hierdurch entstehen Lärm und Abgase, welche in die Umwelt dringen und die nächstgelegenen Anwohner belästigen. Es wird eine deutliche Mehrbelastung des lärmtechnisch vorbelasteten Wohnumfeldes befürchtet und den vorliegenden Fachberichten misstraut. Behörden sollen dies erneut durch unabhängige Sachverständige prüfen lassen.</p> <p>Die Verlegung der Warenanlieferung und der Lagerung von Müll / Abfall mit einhergehender Geruchsbelästigung von der Markt-Ostseite weg wird gefordert.</p>	<p>Die Warenanlieferung mit Bezug zu Lager- und Müllbereichen sowie die Tiefgaragenzufahrt sind topografiebedingt im Osten des Grundstücks angeordnet. Sie berücksichtigt die Topografie, die Anwohner- und die Verkehrsbelange.</p> <p>Dabei hat die Ostfassade keine Öffnungen zur Tiefgarage. Die Anordnung des Parkplatzes auf der Westseite des Marktes erfolgt aus Rücksicht auf die Wohnbebauung.</p> <p>Unzulässige oder unzumutbare Emissionen aufgrund der Planung sind nicht ersichtlich. Eine nochmalige gutachterliche Prüfung wird nicht für erforderlich erachtet.</p>
<p>Beim Kundenverkehr sind gegenüber dem FB-Schall 670 Fahrbewegungen weniger im FB-Verkehr angesetzt.</p>	<p>Die verkehrsgutachterlichen Zahlen zur Abschätzung des zu erwartenden Verkehrs beruhen auf den anerkannten Ansätzen der FGSV. Im schalltechnischen Gutachten sind im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung als obere Abschätzung die Ansätze nach Parkplatz-Lärmstudie gewählt.</p>

<p>Die Flächenverfügbarkeit und Verkehrssicherheit sind von der Einmündung der B 37 bis hinter Haus Nr. 4 Fahrbahnbreite von ca. 5,5 m u. der Kurven nur eingeschränkt gegeben (insbesondere beim Begegnungsverkehr LKW/LKW, aber auch bei der Begegnung LKW/PKW in den Kurven).</p>	<p>Eine Fahrbahnbreite von 5,5 m ermöglicht grundsätzlich den Begegnungsfall LKW/LKW. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die Straße im Kurvenbereich um bis zu ca. 1,5 m verbreitert. Hiermit ist der Begegnungsfall Sattelzug-PKW im kritischen Bereich gewährleistet.</p>
<p>Dem Fußgängerverkehr (auch Kinder, alte Menschen mit oder ohne Behinderung) auf dem Gehweg wird nur untergeordnete Bedeutung zugebilligt, ein Überfahren des Gehweges bei Platzmangel als unkritisch angesehen. Dies ist rücksichtslos.</p>	<p>Es werden drei bündelnde Hauptzufahrten zu den stärker frequentierten Kundenstellplätzen (inkl. Tiefgarage) geplant.</p> <p>Westlich der östlichen Parkplatzzufahrt wird ein Hochbord vorgesehen, was das Überfahren (und damit die Mitbenutzung durch den fahrenden Verkehr) deutlich erschwert.</p> <p>Zu Gunsten des Radverkehrs und der Fußgänger ist östlich davon eine Bordsteinabsenkung geplant zur Vereinheitlichung des Gehwegniveaus. Die Verkehrsmenge ist hier bereits reduziert, da die Absenkung erst nach den Parkplatzzufahrten erfolgt.</p>
<p>An der Nordseite der Straße Am Gr. Hag kann gemäß StVO geparkt werden. Ständig geparkt wird von den Anwohnern, deren Besuchern, von Lieferdiensten usw. weil es hier keine anderen Parkmöglichkeiten gibt. Die geplanten Einfahrten für die TG und die Warenanlieferung widersprechen dem unverzichtbaren Parken auf der anderen Straßenseite, weiter östlich sind die Parkplätze ständig belegt. Die Verlegung der beiden Einfahrten wird gefordert, ein Parkverbot abgelehnt.</p>	<p>Steht der Planung nicht entgegen. Der Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück selber zu decken. Die Straße Am Grünen Hag bietet genügend öffentliche Parkmöglichkeiten, auch mit dem geplanten Markt. Verwaltungsseitig wird hier kein Handlungsbedarf gesehen.</p>
<p>Die Nebenstraße Am Grünen Hag kann das zusätzliche enorme Verkehrsaufkommen nicht bewältigen. Die befürchteten Auswirkungen des Markt-Verkehrs sind inakzeptabel, rücksichtslos und unverhältnismäßig gegenüber den Angrenzern.</p>	<p>Die Leistungsfähigkeit der Verkehrsführung ist gegeben. Die Straße ist für den öffentlichen Verkehr gewidmet und die Lage nahe der Bundesstraße gut. Die Verkehre des Marktes sind im Wesentlichen zwischen Baugrundstück und Bundesstraße zu erwarten, nicht bei den östlicher liegenden Wohngebäuden. Die Auswirkungen der Planung sind, auch unter zu Grunde Legung der Gebote der Rücksichtnahme und der Verhältnismäßigkeit, städtebaulich verträglich.</p>
<p>Bedingt durch die Verkehrsemissionen (Lärm, Staub und Schmutz) sind wir Angrenzer schon heute mindestens bis an die zulässige Grenze belastet. Jede künftige Zunahme an Emissionen verschlechtert unsere Wohn- und Lebenssituation</p>	<p>Die heutigen Emissionen aufgrund von Verkehren sind dem Vorhaben nicht anzulasten. Die anliegenden Straßen sind für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Die Planung beinhaltet keinen Neubau und keine wesentliche Änderung einer Straße</p>

<p>über das erträgliche Maß hinaus. Das Vorhaben in seiner jetzigen Gestaltung wird abgelehnt.</p>	<p>im Sinne der 16. BImSchV. Der Planung entgegenstehende Abgasemissionen der Verkehre sind nicht zu erwarten.</p>
<p>Der Rückbau des Grünstreifens zwischen B 37 und unserer Straße mit dem gewachsenen Bestand an Bäumen, Sträuchern und Hecken abgelehnt. Dieser mildert Verkehrslärm, Staub, Schmutz u. die Abgase der B 37 und schirmt (nicht nur optisch) etwas ab.</p>	<p>Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die Straße im Kurvenbereich um bis zu ca. 1,5 m verbreitert. Hiermit ist der Begegnungsfall Sattelzug-PKW im kritischen Bereich gewährleistet.</p> <p>Der Grünstreifen bleibt – bis auf einen schmalen Streifen zur Kurvenverbreiterung – erhalten, so dass dies städtebaulich vertretbar ist, auch hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes. Denn die schalldämmende und schmutz- und abgasfilternde Wirkung des entfallenden schmalen Streifens ist nur sehr gering.</p>
<p>Aufgrund der negativen Auswirkungen muss mit beträchtlicher Wertminderung unserer Immobilie gerechnet werden. Wir Angrenzer wollen keine weitere Verschlechterung unserer Lebensbedingungen hinnehmen und lehnen aus den vorstehend beschriebenen Gründen und Befürchtungen den Neubau eines Verbrauchermarktes am Grünen Hag 2 in der jetzigen geplanten Version strikt ab.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf dem Grundstück sind auch andere Nutzungen möglich, die deutlich mehr Beeinträchtigungen verursachen und somit eher wertmindernd für bestehende Bebauung sein können als die Planung.</p> <p>Auf den Erhalt der bisherigen Grundstücksnutzung besteht kein Anspruch. Bereits bisher war das Grundstück zudem gewerblich genutzt. Auf ihm wären gewerbliche Nutzungen mit vergleichbaren Auswirkungen auch bisher möglich gewesen.</p> <p>Die Verbesserung der Nahversorgung stellt ein zusätzliches Angebot im näheren Wohnumfeld dar, was ein wertsteigernder Aspekt ist. Sie ist zudem für die Schlierbacher Bevölkerung städtebaulich erforderlich. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung.</p>
<p><u>Schreiben vom 07.11.2014:</u></p> <p>Um die Möglichkeit zur Stellungnahme bei Vorhabensänderung oder Vorlage eines Gutachtens wird gebeten.</p>	<p>Dem Bebauungsplanverfahren ist ein Bauantrag mit Nachbaranhörung vorausgegangen, bei dem ein gleichlautendes Schreiben mehrerer Anwohner einging, auf welches in der Stellungnahme verwiesen wurde.</p> <p>Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die vorliegenden Gutachten zum Vorhaben mit ausgelegt.</p>
<p>Benannt sind dort die bereits vorgehend aufgeführten Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben wird abgelehnt, es sei rücksichtslos und daher nicht genehmigungsfähig. - Schäden/negative Auswirkungen durch Verschlechterung der als kri- 	<p>Auf die vorgehenden Entscheidungsvorschläge wird verwiesen.</p>

<p>tisch erachteten Grund-/Hangwasser-situation, Forderung eines Fachgut-achtens zur Grund- bzw. Bergwasser-problematik</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein Beweissicherungs-Verfahren durch einen für die Anwohner kosten-losen, neutralen Sachverständigen sowie Schadensersatz/-beseitigung - Betriebsgeräusche und Abluftemissi-onen der haustechnischen Anlagen, Verlegung des Technikraums - an der Ostseite des Marktes Aus-schluss von Werbung, Firmen-Logo, Fahnenmasten, Transparentschildern und Außenbeleuchtung - Lage der Einfahrten von Tiefgarage und Anlieferung zu Gunsten der An-wohner und des Verkehrs - Lärm-, Staub-, Schmutz- und Ab-gasemissionen durch den Markt und örtliche Verkehre; Ruhestörung durch lange Öffnungszeiten und die Anliefe-rung mit Warnsignalen, auch in der Nacht - Erhalt des Grünstreifens zwischen B 37 und dem Grünen Hag 	
<p>Ergänzend sind die folgenden Themen benannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erschütterungen, Lärm, Schmutz und Staubbelastigung, massive Verkehrs-behinderungen und Parkprobleme während der Abriss- und Bauarbeiten 	<p>Die während der Bauphase temporär zu erwartenden Beeinträchtigungen stehen der Planung nicht entgegen und werden als vertretbar erachtet.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Lärmschutzwand an der Ostseite des Marktes für Wohngebietsstandard 	<p>An der Anlieferung ist eine Wandscheibe zwecks Schallschutz vorgezogen worden.</p> <p>Die Wohngrundstücke befinden sich in einer Gemengelage. Gemäß dem Fachbeitrag Schall von Modus Consult werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet ohne Berücksichtigung der Gemengelage an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Ruhestörung, Abgasemissionen und aufwendige Rangiervorgänge durch Anlieferung und Abfallabtransport 	<p>Unzumutbare Lärm- und Abgasemission aufgrund der Planung sind nicht ersichtlich.</p> <p>Dem Rangieren entgegenstehende Belan-ge des Verkehrs sind nicht ersichtlich. Eine Probefahrt ist vorgesehen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigungen der Gesundheit durch Lärm-, Staub-, Schmutz- und 	<p>Steht der Planung nicht entgegen. Die Be-einträchtigungen der Anwohner aufgrund</p>

<p>Abgasemissionen durch den Markt und örtliche Verkehre</p>	<p>des Vorhabens werden als zumutbar erachtet. Unzulässige Emissionen oder Gesundheitsgefährdungen aufgrund der Planung sind nicht ersichtlich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind mit der Planung beachtet.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der Parkmöglichkeiten am nördlichen Straßenrand für Anwohner, Besucher, Gäste, Taxidienste, Lieferanten, Besucher und Mitarbeiter der Kindertagesstätte; Parkraumbedarf des Marktpersonals 	<p>Der Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück selber zu decken; die Vorhabensplanung sieht die notwendigen Stellplätze vor. Die Straße Am Grünen Hag bietet auch mit dem Markt noch genügend öffentliche Parkplätze an. Verwaltungsseitig wird hier kein Handlungsbedarf gesehen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Annahme zum Markt: durchschnittlich 70 % Stellplatzbelegung und ca. 40 Minuten Verweildauer pro Fahrzeug bei einer tägl. Öffnungszeit von 8:00-22:00 Uhr mit der Folge von durchschnittlich 1.600 Fahrzeuge/Tag in ungleichmäßiger Verteilung über die Öffnungszeit - Leistungsfähigkeit der ampelgeregelten Ausfahrt auf die B 37 zu Spitzenzeiten; Zu- u. Abfahrt von Polizei, Feuerwehr, Rettungsdiensten und Notarzt; Rückstau und stehende Fahrzeuge und damit verbunden Abgas- u. Lärm-Emission; Verkehrssicherheit - Dimensionierung des Wendekreises am Straßenende 	<p>Die zu erwartenden Verkehre sind nach Betreiberangaben, den Vorgaben der FGSV mit Angaben zu Spitzenzeiten und der Parkplatzlärmstudie gutachterlich dargestellt. Verkehrliche und schalltechnische Probleme, die der Planung entgegenstehen, sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die Straße Am Grünen Hag ist – bis auf einen Teil des Kurvenbereichs, der aufgeweitet wird – für die Planung ausreichend dimensioniert. Der Knoten Am Grünen Hag – B 37 bleibt leistungsfähig. Fragen der Verkehrssicherheit stehen der Planung nicht entgegen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - „Herumlungen“ von "Vergnügungssüchtigen" (u.a. Jugendliche mit Alkohol) 	<p>Der Planung entgegenstehendes „Herumlungen von" Vergnügungssüchtigen"" ist nicht zu erwarten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - weitere Verschlechterung der Lebensbedingungen 	<p>Eine unzumutbare Verschlechterung der Lebensbedingungen aufgrund der Planung ist nicht ersichtlich. Das Wohnumfeld war zudem bereits bisher durch den bestehenden gewerblichen Betrieb vorbelastet und hätte gewerblich fortentwickelt werden können.</p>

Bürgerinformationsveranstaltung

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16. September 2015 im "stadtblatt" wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit durchgeführt. Die Bürgerveranstaltung fand im Bürgerhaus Schlierbacher Landstraße 130 statt.

Nach einer Erläuterung der Planung schloss sich eine Diskussion zu den Planungsinhalten an. Die Diskussion behandelte die Themen Verkehr, Erreichbarkeit des Marktes mit dem Fahrrad, Bedarf nach einem Markt, die Größe des geplanten Marktes, Öffnungszeiten, Begrünungsmaßnahmen, Auswirkungen des Vorhabens auf die Wasser-

problematisch, den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens. Nachfolgend sind die mündlichen Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Bürgerinformationsveranstaltung zusammengefasst.

Stellungnahme	Entscheidung
Verkehr	
<ul style="list-style-type: none"> - zu große Verkehrsbelastung durch Vorhaben (pro Ampelphase können höchstens 3 Fahrzeuge aus dem Grünen Hag ausfahren, befürchtet werden Staus über 2 bis 3 Ampelphasen) 	<p>Die Leistungsfähigkeit des Knotens ist durch das Verkehrsgutachten und die erfolgte Verkehrszählung bestätigt. Die durch das Vorhaben hervorgerufene Verkehrsbelastung ist vertretbar.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Straßenrandparken durch Kunden des Einkaufsmarktes befürchtet aufgrund einer allgemein geringen Akzeptanz von Tiefgaragen. Wird das Straßenrandparken durch Beschilderung untersagt? 	<p>Nördlich des Sondergebietes wird das Parken in der Straße Am Grünen Hag künftig verboten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Auf der gesamten Straßenlänge Am Grünen Hag wird durch Anwohner geparkt. Die an die Einfamilienhäuser angrenzenden Wohnhäuser der GGH verfügen über keine eigenen Stellplätze auf den Grundstücken. 	<p>Der Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück selber zu decken. Die Straße Am Grünen Hag bietet genügend öffentliche Parkmöglichkeiten, auch mit dem geplanten Markt. Verwaltungsseitig wird hier kein Handlungsbedarf gesehen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Lieferfahrzeuge und Parken in der Wendeschleife am Ende der Straße Am Grünen Hag 	<p>Kenntnisnahme. Das Rangieren der Lieferfahrzeuge des Marktes ist ohne Benutzung der Wendeschleife vorgesehen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Ist die Straßenbreite ausreichend ? 	<p>Die Straßenbreite beträgt 5,50m und ist auf gerader Strecke ausreichend. Im Kurvenbereich ist eine Verbreiterung nötig.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Anbindung und Knotensignalisierung für Fahrradfahrer - Ertüchtigung der Fußgängerbrücke 	<p>Verbesserungen an der Ampelregelung derzeit nicht vorgesehen. Die Brücke bedarf mittelfristig der Sanierung. Eine Schiebehilfe für Fahrräder wird vorgesehen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Geschwindigkeitsüberschreitungen auf der B 37; Kontrollen gefordert 	<p>Wird an die zuständige Behörde weitergeleitet.</p>
Bedarfsprüfung und Größe Nahversorgungsmarkt	
<ul style="list-style-type: none"> - Marktgebäude zu groß neben den Wohnhäusern 	<p>Das Marktgebäude wird in einer vertraglichen Höhe neben den Einfamilienhäusern errichtet. Würde man den Markt verkleinern, wäre das Gebäude doch immer noch groß neben den Einfamilienhäusern. Allerdings könnte dann der Abstand zu den Einfamilienhäusern vergrößert werden. Es soll aber ein Markt errichtet werden, der dauerhaft und nachhaltig betrieben werden kann. Dies ist nur in der geplanten Größe möglich.</p>

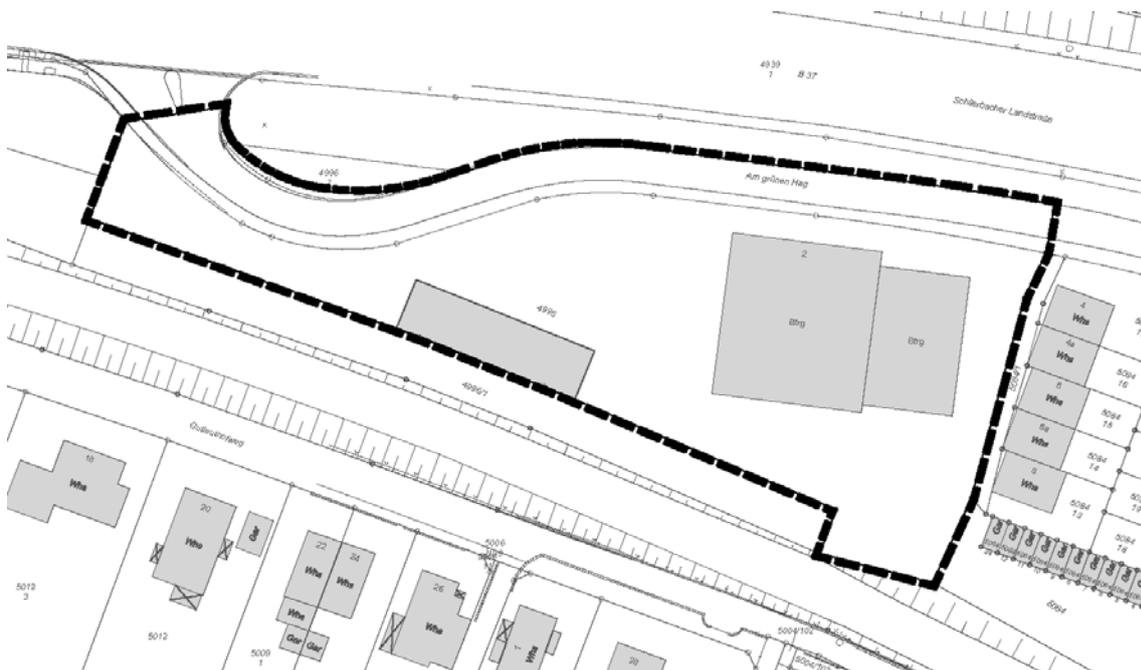
- Liegt eine Bedarfsprüfung vor?	Ein Einzelhandelsgutachten liegt vor.
- Das Vorhaben wird befürwortet.	Wird zur Kenntnis genommen.
- Ist eine Öffnungszeit bis 24:00 Uhr geplant?	Aus dem Schallschutzgutachten folgt die Obergrenze für die Marktöffnungszeit.
Begrünungsmaßnahmen	
- Dachbegrünung/Begrünungsmaßnahmen Südseite des Gebäudes	Dachbegrünung und evtl. zusätzlich Photovoltaikanlagen werden vorgesehen, Begrünungsmaßnahmen auf der Südseite des (grenzständigen) Gebäudes nicht.
Wasserproblematik	
- Wird die Tiefgarage mit einer Betonwanne errichtet? Bitte um Ausführung mit einer Drainage und eine Bestandsaufnahme des Zustands der Nachbarbebauung. Hinweis auf negative Erfahrungen dem Bau der Schallschutzwand der Bahn.	Drainagemaßnahmen sind vorgesehen. Durch die geplante Baumaßnahme wird sich die Situation für die Nachbargebäude nicht verschlechtern. Eine Beweissicherung ist vom Vorhabenträger zugesagt, hierzu gibt es bereits Schriftverkehr mit den Anwohnern.
- Auswahl Gutachter durch die Behörde gefordert	Der Vorhabenträger hat dargelegt, dass die Nachbarn einen Sachverständigen vorschlagen dürfen.
Fortgang des Bebauungsplanverfahrens	
- Frage nach dem Fortgang des Bebauungsplanverfahrens.	Es wurde ein möglicher Zeitplan dargelegt. Aufgrund der Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ergibt sich eine Verzögerung.

B Umweltbericht

1. Beschreibung des Bebauungsplans

Zur Verbesserung der Nahversorgung wird im Plangebiet ein Nahversorgungsmarkt geplant mit Erschließung über die Straße Am Grünen Hag. Westlich des Marktgebäudes mit Tiefgarage wird ein Parkplatz liegen.

Für den Markt wird ein südlich der Straße Am Grünen Hag ein Sondergebiet festgesetzt, in dem das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen städtebaulich verträglich begrenzt werden. Festgesetzt werden darüber hinaus schalldämmende Außenbauteile, Vorgaben zu Dachflächenmaterialien und Leuchtmitteln sowie grünordnerische Pflanz- und Erhaltungsgebote. Der Bebauungsplan wird von örtlichen Bauvorschriften flankiert.



Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Flächennutzung	Bestand	Planung
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.140 m ²	ca. 1.180 m ² -
Gebäudefläche / 65% des SO (inkl. Gebäudeteile mit Gründach)	ca. 1.200 m ²	ca. 2.710 m ²
Sonstige versiegelte Flächen / 30% des SO	ca. 2.495 m ²	ca. 1.250 m ²
Grünfläche / 5% des SO	ca. 515 m ²	ca. 210 m ²
Summe	ca. 5.350 m²	ca. 5.350 m²

2. Ziele des Umweltschutzes

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

Naturschutz und Landespflege

Im Bundesnaturschutzgesetz und im Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, welches dessen Vorgaben ergänzt oder davon abweicht, wird als generelle Zielsetzung dargelegt, dass Natur und Landschaft so zu schützen sind, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen. Für Eingriffe sieht das Bundesnaturschutzgesetz allerdings eine Ausgleichsregelung vor.

Dies ist mit dem geplanten Bebauungsplan der Innenentwicklung am vorbelasteten, bebauten Standort mit den getroffenen Festsetzungen ausreichend beachtet. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im gegebenen Fall (Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB von unter 20.000 m², der gemäß UVP-Vorprüfung keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet) Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Wasserrecht

Ziel des Wasserhaushaltsgesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Bodenschutzrecht

Das Bundes-Bodenschutzgesetz hat als Ziel die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Hierzu gehört u.a. die Beseitigung von Altlasten die Begrenzung der Beeinträchtigung von Bodenfunktionen.

Auch hier gilt die vorgenannte Regelung zum Ausgleich nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Immissionsschutzrecht

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

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

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

3.1 Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft

Schutzgut Boden

Im Plangebiet liegen aufgrund der Nutzung größtenteils anthropogene Böden vor. Die Fläche ist größtenteils versiegelt.

Schutzgut Wasser

Der Neckar verläuft in unmittelbarer Nähe, zusammenhängende Grundwasserverläufe sind nach Bohrproben nicht zu erwarten. Einleitungen gefährdender Stoffe sind ebenfalls nicht zu erwarten. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung erfolgt im Wesentlichen keine Versickerung des Oberflächenwassers.

Das Plangebiet liegt gemäß der Themenkarte Überflutungsflächen der LUBW außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und außerhalb der Überschwemmungsflächen HQ100, kann jedoch nach dieser Karte bei Extremhochwasser überflutet werden. Es liegt vollständig in der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Schlierbach.

Schutzgut Luft / Klima

Eine Vorbelastung des Planungsgebiets besteht im Bereich versiegelter und bebauter Flächen, in denen erhöhte Temperaturen und geringere Luftfeuchtigkeit als im Umfeld vorherrschen.

Schutzgut Arten- und Biotoppotential

Geringes Potential aufgrund hoher Versiegelung.

Für die Verbreiterung der Straße wird gemäß Ortsbegehung vom 17.12.2015 (Modus Consult Speyer, Bereich Landschaftsplanung) nur der Biotoptyp "35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation" in Anspruch genommen; nach ca. 40 m Straßenverbreiterung (entlang der Bordsteinkante gemessen) beträgt der Abstand zum Gebüsch immer noch etwa 2 - 3 m, und die dortigen Bäume stehen ca. 2 m innerhalb dieses Gebüschs, außerhalb des Geltungsbereichs.

Schutzgut Siedlungsbild

Es handelt sich um ein Gewerbegebiet angrenzend zu Wohngebieten und darauf befindlichem Autohaus mit Werkstatt und Verkaufsgebäude. Ein randlich einer größeren Grünfläche befindlicher Grünstreifen soll im Zuge der Straßenverbreiterung um maximal ca. 1,5 m der Straßenverkehrsfläche zugeschlagen werden.

Schutzgut Mensch

Im Umfeld des Vorhabens befinden sich Wohngebiete.

3.2 Lärmbelastung

Verkehrsimmissionen

Verkehrsimmissionen liegen durch die unweit gelegene Bundesstraße und die Bahnlinie vor.

Gewerbelärm

Bereits heute besteht eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet, welche die Vorgaben nach TA Lärm beachten muss.

3.3 Luftschadstoffe

Die aktuelle Nutzung verursacht keine wesentlichen Luftschadstoffe.

3.4 Kultur- und Sachgüter

Keine wesentliche Beeinträchtigung der Kultur- und Sachgüter durch die aktuelle Nutzung. Drainage zur Vermeidung von Schäden durch Hang-/Schichtenwasser.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	keine wesentliche Veränderung zum aktuellen Zustand
Tiere und Pflanzen	keine wesentliche Veränderung zum aktuellen Zustand
Boden	keine wesentliche Veränderung zum aktuellen Zustand
Wasser	keine wesentliche Veränderung zum aktuellen Zustand
Luft	keine wesentliche Veränderung zum aktuellen Zustand
Klima	keine wesentliche Veränderung zum aktuellen Zustand
Siedlungsbild	Leerstand, abrissbedürftiges Gebäude, dadurch Abwertung des Siedlungsbildes
Wechselwirkungen	keine wesentliche Veränderung zum aktuellen Zustand
Kultur- und Sachgüter	keine wesentliche Veränderung zum aktuellen Zustand

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Randliche Eingrünungen und Baumpflanzungen sowie Dachbegrünung, dadurch Verbesserung der Umweltauswirkungen im Vergleich zur Nichtdurchführung der Planung.

5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich von Bodenbelastungen und zum Gewässerschutz

Im Bereich der Zapfsäule der ehemaligen Tankstelle und im Bereich der Abscheideanlage sind schädliche Bodenverunreinigungen nachgewiesen, die im Zuge des Abrisses jedoch entsorgt werden.

Die Grenzwerte nach städtischer Abwassersatzung sind allgemein einzuhalten, z.B. durch Fettabscheidung.

5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen

Verkehrslärm

Passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 für Außenbauteile schutzbedürftiger Räume (Lärmpegelbereiche IV bis VI) im Geltungsbereich.

Gewerbelärm

Keine (bzw. solche, die bei der Vorhabenplanung bereits berücksichtigt sind) – die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden eingehalten.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoffimmissionen

Es sind keine erheblichen Veränderungen / Verschlechterungen zum aktuellen Zustand zu erwarten, aus diesem Grund sind keine Maßnahmen erforderlich.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoffimmissionen

Es sind keine erheblichen Veränderungen / Verschlechterungen zum aktuellen Zustand zu erwarten, aus diesem Grund sind keine Maßnahmen erforderlich.

5.5 Maßnahmen zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz, Kleinklima

Kurze Verkehrswege durch Nahversorgung. Anlehnung an den Passivhausstandard. Photovoltaik. Dachbegrünung dient dem Kleinklima.

5.6 Maßnahmen zur Begrenzung von störenden Lichtemissionen

Begrenzung von Lichtwerbung zu den Anwohnern. Insektenfreundliche Leuchtmittel.

6 Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- **Stadtbild/Erlebnispotenzial**

Aufwertung des Stadtbildes durch Abriss und Neubau sowie randliche Eingrünungen. Die Verschmälerung des Grünstreifens durch die Straßenverbreiterung hat keine erheblichen Auswirkungen auf Stadtbild und Erlebnispotenzial. Positive Auswirkungen von Dachbegrünung.

- **Böden**

Keine erheblichen negativen Veränderungen zu erwarten. Positive Auswirkungen von Dachbegrünung.

- **Gewässerhaushalt**

Keine erheblichen negativen Veränderungen zu erwarten. Dachbegrünung führt zu einer Verzögerung des Regenwasserabflusses.

- **Klima**

Auflockerung der Versiegelung durch randliche Eingrünungen mit Baumpflanzungen sowie Dachbegrünung, dadurch Verbesserung des Mikroklimas und geringere Reflexion von (Sonnen-) Licht.

- **Vegetation und Fauna**

Verbesserung des Zustandes der Vegetation aufgrund von Begrünung des Daches, randlichen Eingrünungen und Baumpflanzungen.

Aufgrund der Abstände zur Straße wird durch die Straßenverbreiterung von ca. 1,5 m kein Gehölzverlust erwartet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können insofern ausgeschlossen werden. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird der Umweltzustand im Plangebiet insgesamt verbessert. Eine Kompensation für den Bereich der Straßenverbreiterung erfolgt demnach bereits im Plangebiet.

Gemäß der Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung (LfU, 2005) würde die Straßenverbreiterung von ca. 42 m² bei 10 WE/m² Differenz zum Bestand einen Eingriff von nur rund 420 WE bedeuten (falls dies als relevanter Eingriff gewertet wird). Zum Ausgleich wäre bereits eine Aufwertung von weniger als 150 m² von Gebäudefläche/versiegelter Fläche (1 WE/m²) zu Dachfläche mit Dachbegrünung (4 WE/m²) ausreichend – die begrünte Dachfläche im Gebiet ist um ein Vielfaches höher. Zudem sind weitere Begrünungsmaßnahmen im Gebiet geplant. Außerdem greift rechtlich auch hier § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, nach der im hier vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

6.2 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen gegenüber dem aktuellen Zustand zu erwarten.

6.3 Immissionsbelastung Schall

Verkehrslärm

Keine wesentliche Erhöhung der Schallimmissionen durch Verkehrslärm (vgl. Fachbeitrag Schall). Eine Verbesserung der Nahversorgung in Schlierbach kann zur Verringerung der Verkehrslärmimmissionen in anderen Stadtteilen beitragen (kürzere Fahrwege).

Dennoch passive Schallschutzmaßnahmen nach Lärmpegelbereich IV bis VI der DIN 4109 im Plangebiet erforderlich.

Gewerbelärm

Erhöhung der Schallimmissionen durch Gewerbelärm, jedoch im Rahmen der Vorgaben der TA Lärm (vgl. Fachbeitrag Schall). Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit beachtet.

6.4 Luftschadstoffbelastung

Keine wesentliche Veränderung zum aktuellen Zustand. Eine Verbesserung der Nahversorgung in Schlierbach kann zur Verringerung der Luftschadstoffemissionen in an-

deren Stadtteilen beitragen (kürzere Fahrwege). Leistungsfähige Verkehrsführung, so dass unnötig lange Wartezeiten der KFZ und damit Abgase begrenzt werden.

7 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Nutzungsalternativen

sind nicht bekannt

Grundsätzliche Standortalternativen

sind nicht bekannt

Standortalternativen auf dem Planungsgrundstück

Keine. Gebäude im östlichen Plangebiet aufgrund des Grundstückszuschnittes, Parkplatz westlich daneben. Verlagerung des Gebäudes bzw. – wenn überhaupt – für die geplante Nutzung nur minimal sinnvoll.

8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

In Hinblick auf die Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. deren Ausgleich wurde auf die Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung zurückgegriffen. Dieses Bilanzierungsmodell vergleicht den Bestandszustand mit dem Zustand nach Realisierung der Planung. Dieses Bewertungsmodell ist nicht als technisch-mathematisches Verfahren zur abschließenden Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft zu verstehen, sondern dient als Grundlage für eine verbal-argumentative Gesamtbewertung der Ausgleichssituation. Zudem wurden Luftbilder sowie vor Ort stattfindende Begehungen als zusätzliche Verfahren genutzt.

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

Keine

10 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Keine Maßnahmen aufgrund von nicht zu erwartenden, erheblichen negativen Umweltauswirkungen. Gleichwohl soll der Umweltzustand ein Jahr nach Fertigstellung des Marktes durch Begehung überprüft werden (Monitoring).

11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Kurzbeschreibung des Vorhabens: Umnutzung eines Gewerbegebietes mit Autohaus im Sinne der Innenentwicklung zu einem „Sondergebiet Nahversorgungsmarkt“ mit Parkplatz. Geringfügige Straßenverbreiterung.

Beschreibung der Umwelt: Nahezu vollversiegelte Fläche, Bebauung mit Autohaus und Werkstatt. Kleine Grünflächen.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
Schutzgut Mensch	Keine wesentliche Veränderung
Schutzgut Tiere und Pflanzen	Verbesserung aufgrund von Eingrünungen und Dachbegrünung, damit Schaffung von Lebensraum für Kleintiere und Insekten
Schutzgut Boden	Keine erheblichen negativen Veränderungen zu erwarten
Schutzgut Wasser	Keine wesentliche Veränderung
Schutzgut Luft	Keine wesentliche Veränderung
Schutzgut Klima	Verringerung der Reflexion von (Sonnen-) Licht durch randliche Eingrünungen sowie Dachbegrünung, dadurch Verbesserung des Mikroklimas
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine wesentliche Veränderung
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Keine wesentliche Veränderung
Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:	
Verzicht auf Straßenverbreiterung aus Gründen der Verkehrssicherheit verworfen.	
Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:	
-	