

**Bauleitplanung  
Stadt Heidelberg**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften  
Bahnstadt „Einrichtungshaus“  
NR. 15.10.00**

**Begründung**  
nach § 9 (8) BauGB  
**mit Umweltbericht**

# Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Bebauungsplan</b> .....	<b>5</b>
<b>1.0</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>1.2</b>	<b>Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele</b> .....	<b>5</b>
<b>1.3</b>	<b>Geltendes Planungsrecht</b> .....	<b>5</b>
<b>1.4</b>	<b>Lage des Plangebietes und Geltungsbereich</b> .....	<b>6</b>
<b>2.0</b>	<b>Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen</b> .....	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg</b> .....	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>Regionalplan</b> .....	<b>7</b>
<b>2.3</b>	<b>Flächennutzungsplan</b> .....	<b>8</b>
<b>3.0</b>	<b>Einordnung in bestehende informelle städtische Planungen</b> .....	<b>9</b>
<b>3.1</b>	<b>Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)</b> .....	<b>9</b>
<b>3.2</b>	<b>Modell räumlicher Ordnung MRO</b> .....	<b>9</b>
<b>3.3</b>	<b>Rahmenplan „Bahnstadt“</b> .....	<b>10</b>
<b>3.4</b>	<b>Zentrenkonzept für die Universitätsstadt Heidelberg (GMA 2006)</b> .....	<b>10</b>
<b>4.0</b>	<b>Bestehende Fachplanungen und Gutachten</b> .....	<b>10</b>
<b>4.1</b>	<b>Verkehrsentwicklungsplan (VEP)</b> .....	<b>10</b>
<b>4.2</b>	<b>Städtebauliche Wirkungsanalyse</b> .....	<b>11</b>
<b>4.3</b>	<b>Schallschutzgutachten</b> .....	<b>11</b>
<b>4.4</b>	<b>Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsuntersuchung</b> .....	<b>12</b>
<b>4.5</b>	<b>Verkehrsgutachten</b> .....	<b>12</b>
<b>4.6</b>	<b>Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg</b> .....	<b>13</b>
<b>4.7</b>	<b>Energiekonzeption Bahnstadt</b> .....	<b>13</b>
<b>4.8</b>	<b>Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept</b> .....	<b>14</b>
<b>5.0</b>	<b>Städtebauliche Planungskonzeption</b> .....	<b>14</b>
<b>5.1</b>	<b>Verkehr</b> .....	<b>14</b>
<b>5.2</b>	<b>Nutzung und Struktur</b> .....	<b>16</b>
<b>5.3</b>	<b>Grün</b> .....	<b>17</b>
<b>6.0</b>	<b>Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange</b> .....	<b>17</b>
<b>6.1</b>	<b>Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse</b> .....	<b>17</b>
<b>6.2</b>	<b>Gestaltung des Ortsbildes</b> .....	<b>19</b>
<b>6.3</b>	<b>Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung</b> .....	<b>19</b>
<b>6.4</b>	<b>Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung</b> .....	<b>20</b>
<b>6.5</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>21</b>
<b>6.6</b>	<b>Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> .....	<b>21</b>

<b>7.0</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplanes .....</b>	<b>21</b>
<b>7.1</b>	<b>Festsetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB) .....</b>	<b>21</b>
7.1.1	Art der baulichen Nutzung: Einrichtungshaus .....	22
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	23
7.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	23
7.1.4	Nebenanlagen, Stellplätze.....	24
7.1.5	Verkehrsflächen .....	24
7.1.6	Fläche für Versorgungsanlagen.....	24
7.1.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	24
7.1.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	24
<b>7.2</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 und 6 BauGB i.V.m. § 74 LBO Baden-Württemberg und GemO (Örtliche Bauvorschriften) .....</b>	<b>26</b>
7.2.1	Gestaltung baulicher Anlagen .....	26
7.2.2	Werbeanlagen.....	26
<b>7.3</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>26</b>
7.3.1	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	26
7.3.2	Archäologie/ Denkmalschutz .....	27
7.3.3	Geotechnik.....	27
7.3.4	Grundwasser.....	27
7.3.5	Energiekonzeption.....	27
7.3.6	Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept .....	27
7.3.7	Störfallbetrieb .....	28
7.3.8	CEF-Maßnahmen.....	28
7.3.9	Monitoring, Risikomanagement .....	28
7.3.10	Elektrizität und Fernwärme.....	28
7.3.11	Schienenbetrieb .....	28
<b>8.0</b>	<b>Verfahren und Abwägung .....</b>	<b>29</b>
<b>8.1</b>	<b>Einleitungsbeschluss.....</b>	<b>29</b>
<b>8.2</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) .....</b>	<b>29</b>
<b>8.3</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) .....</b>	<b>30</b>
<b>8.4</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).....</b>	<b>31</b>
<b>8.5</b>	<b>Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) .....</b>	<b>31</b>
<b>9.0</b>	<b>Durchführung und Kosten .....</b>	<b>31</b>
<b>B</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>32</b>
<b>1.0</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens (vgl. Teil A) .....</b>	<b>32</b>
<b>2.0</b>	<b>Ziele des Umweltschutzes .....</b>	<b>33</b>

<b>3.0</b>	<b>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens.....</b>	<b>33</b>
<b>3.1</b>	<b>Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft .....</b>	<b>33</b>
<b>3.2</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....</b>	<b>37</b>
<b>3.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>38</b>
<b>3.4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>41</b>
<b>3.5</b>	<b>Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen .....</b>	<b>44</b>
<b>4.0</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>45</b>
<b>4.1</b>	<b>Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse .....</b>	<b>45</b>
<b>4.2</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>45</b>
<b>C</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB .....</b>	<b>46</b>

## **A Bebauungsplan**

### **1.0 Erfordernis der Planaufstellung**

#### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Vorhabenträger, die Löwengrund Immobilien GmbH, hat mit Schreiben vom 13.01.2015 beantragt, über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entscheiden. Ziel des Planverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einrichtungshauses, XXXLutz-Möbelhaus, mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 28.100 qm.

Das Bauvorhaben soll auf der Fläche F2 des Rahmenplanes Bahnstadt, westlich angrenzend zum bestehenden Baumarkt Bauhaus errichtet werden. Das Gelände liegt derzeit brach.

Das Vorhaben trägt zu einer Stärkung und Ausweitung der branchenspezifischen Versorgungsfunktion der Stadt Heidelberg im Bereich Möbel bei.

#### **1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele**

Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele 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 „Einrichtungshaus“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung
- die Belange der Wirtschaft und die Schaffung von Arbeitsplätzen
- die Wiedernutzung einer sich abzeichnenden Gewerbebranche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- die Minimierung und Minderung der Belastungen der Umwelt
- die Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen
- die Sicherstellung einer angemessenen Gestaltung des Ortsbildes.

#### **1.3 Geltendes Planungsrecht**

Für den vorliegenden Geltungsbereich existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Für den nordwestlichen Bereich der Bahnstadt wurde im Jahr 2003 seitens des Gemeinderates die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnstadt – Fachmarktzentrum“ beschlossen. Für den Teilbereich des Baumarktes wurden bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Mit der Einleitung des hier vorliegenden Verfahrens wird der ca. 3,5 ha große Geltungsbereich aus dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes „Bahnstadt – Fachmarktzentrum“ herausgetrennt und nun als separates Verfahren weitergeführt.

## **1.4 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen das unbebaute Grundstück (F2 Rahmenplan Bahnstadt) westlich angrenzend an den vorhandenen Bauhaus-Bau- und Gartenmarkt in der Henkel-Teroson-Straße.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches zwischen der Henkel-Teroson-Straße und dem ehemaligen Betriebswerk umfasst ca. 3,5 ha. Davon sind ca. 19.100 qm für das geplante Einrichtungshaus und die Stellplätze, Zufahrten und die Anlieferung und ca. 5.400 qm für Begrünungs- und Pflanzflächen vorgesehen. Der Rest entfällt auf verschiedene angrenzende, bereits bestehende Verkehrsflächen.

Umfasst werden die Grundstücke 6614/12 (Löwengrund Immobilien GmbH) und Teile der Grundstücke 8015/1 und 8015/2 (Verkehrsflächen).

## **2.0 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung werden im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP) und im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 (Regionalplan) Rhein-Neckar dargestellt.

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg**

Gemäß Ziffer 2.5.8 des LEP ist Heidelberg Oberzentrum und somit ein Standort großstädtischer Prägung, der die Versorgung eines Verflechtungsbereichs von mehreren hunderttausend Einwohnern (in der Regel in der Region) mit hochqualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen zu gewährleisten hat. Heidelberg gehört entsprechend Ziff. 2.2.1 LEP zum baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden 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 (Ziff. 2.2.2 LEP). Die wesentlichen Zielaussagen für Einzelhandelsgroßbetriebe sind in Ziff. 3.3.7 LEP enthalten. Entsprechend Ziel 3.3.7 LEP sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel und Unterzentren ausgewiesen und errichtet werden. Dabei soll entsprechend Ziel 3.3.7.1 LEP die Verkaufsfläche so bemessen sein, dass der Einzugsbereich der Einzelhandelsgroßprojekte den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Kongruenzgebot).

Sie dürfen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Außerdem sollen sie entsprechend Ziel 3.3.7.2 vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen und errichtet werden (Integrationsgebot).

Die Stadt Heidelberg ist als Oberzentrum geeigneter Ansiedlungsstandort. Die Oberzentren haben die Funktion, die gesamte Region zu versorgen, so dass sich aus dieser regionalen Versorgungsfunktion ein Verflechtungsraum ableiten lässt, der sich auf die Region, also den Verdichtungsraum Rhein-Neckar bezieht. Aus diesem Verflechtungsbereich der Region generiert das Vorhaben etwa 73 % seines Umsatzes. Damit ist die Einhaltung des Kongruenzgebotes nachgewiesen.

Der Standort ist auch städtebaulich integriert. Im Regionalplan ist der Vorhabenstandort als zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte (Plansatz 1.7.3.1) dargestellt und im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim als Sonderbaufläche für großflächige Handelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgewiesen. Damit ist das Integrationsgebot gewahrt und die Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m<sup>2</sup> für Einzelhandelsgroßvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten in den „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ nicht beachtlich. Ferner sind folgende Ziele zu beachten:

Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen. Die Ansiedlungsfläche befindet sich in einem Bereich, der als Nachfolgenutzung großflächiger Bahnanlagen zu sehen ist und somit den Anforderungen an den Schutz bisher unbesiedelter Freiräume berücksichtigt.

## **2.2 Regionalplan**

Im Regionalplan wird das Plangebiet als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. In den Siedlungsbereichen Gewerbe ist die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten (1.5.2.2 Regionalplan). Die Ausweisung der Fläche für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes widerspricht nicht den Zielvorgaben des Regionalplans zu den Siedlungsbereichen Industrie und Gewerbe.

Die in den Plansätzen 1.7.2 Regionalplan enthaltenen Zielvorgaben für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben werden gewahrt.

Heidelberg ist als Oberzentrum geeigneter Ansiedlungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte (PS 1.7.2.2 Regionalplan). Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich des Einzelhandelsgroßprojektes sind auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden (PS 1.7.2.3 Regionalplan).

In der im Planaufstellungsverfahren erarbeiteten städtebaulichen Wirkungsanalyse i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO und § 2 Abs. 2 BauGB wird dargelegt, dass etwa 73 % des Umsatzes des Vorhabens aus dem Verflechtungsbereich der Stadt Heidelberg, der Region Rhein-Neckar-Kreis generiert wird. Damit wird dem Kongruenzgebot des Plansatzes PS 1.7.2.3 Regionalplan Rechnung getragen.

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerneinheit der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie der Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen (PS 1.7.2.4 Regionalplan). Das Planvorhaben beachtet auch das hierin zum Ausdruck kommende Beeinträchtigungsverbot. Die vom Gutachterbüro Junker + Kruse (März 2017) erarbeitete städtebauliche Wirkungsanalyse ermittelt die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Standortgemeinde sowie die benachbarten Kommunen in einem mit dem Regierungspräsidium abgestimmten Einzugsbereich. Die Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens betreffen vorrangig die planende

Standortgemeinde Heidelberg. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Heidelberger Innenstadt sind in der nicht-zentrenrelevanten Warengruppe Möbel mit 17 bis 24 % und in der Warengruppe Heimtextilien mit 12 bis 15 % am höchsten. Allerdings ist angesichts der geringen monetären Umsatzumverteilungen von 0,2 bis 0,3 Mio. EUR in der Warengruppe Möbel, die sich auf mehrere Anbieter in der Heidelberger Innenstadt verteilt, nicht mit städtebaulich relevanten Auswirkungen zu rechnen. Dies gilt für ebenfalls absolut niedrige Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Heimtextilien mit 0,2 bis 0,3 Mio. Euro in vergleichbarer Form. Es ist somit nicht mit städtebaulich relevanten nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. In den sonstigen, im Möbelhaus angebotenen zentrenrelevanten Warengruppen, insbesondere Glas, Porzellan, Keramik und Haushaltswaren, sind die Umsatzumlenkungswirkungen in der Heidelberger Innenstadt mit 5 bis 6 % ebenso wie in den Bereichen außerhalb der Heidelberger Innenstadt die mit maximal 7 % prognostiziert werden, als städtebaulich nicht wesentlich einzustufen.

In den sonstigen zentralen Versorgungslagen benachbarter Kommunen ist nicht mit städtebaulich relevant nachteiligen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu rechnen. Lediglich das Hauptgeschäftszentrum der Gemeinde Dossenheim wird in der nicht-zentrenrelevanten Warengruppe Möbel mit einer Umsatzumverteilung von 8 bis 12 % bei einer relativ geringen monetären Umsatzumverteilung von 0,3 bis 0,4 Mio. Euro getroffen. Die Gutachter prognostizieren allerdings hieraus keine negativen städtebaulichen Auswirkungen und keine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Dossenheimer Hauptgeschäftszentrums.

In der nicht-zentrenrelevanten Sortimentsgruppe Teppiche (Einzelware) werden die mit Abstand höchsten Umsatzumverteilungen gegenüber Angebotsstandorten innerhalb Heidelbergs mit bis zu 17 % prognostiziert und in den Umlandgemeinden mit bis zu maximal 6 %. Im Randsortiment Leuchten ergeben sich Umsatzumverteilungsquoten innerhalb Heidelbergs von bis zu 11 % und in den Umlandkommunen von bis zu 4 %. Diese Umsatzumverteilungen werden nicht zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche oder Nahversorgungslagen generiert, sondern betreffen vorwiegend nicht-integrierte Lagen, wie z. B. das Gewerbegebiet Rohrbach-Süd in Heidelberg. Insgesamt ergibt sich daraus, dass das Beeinträchtigungsverbot beachtet wird und das Vorhaben auch unter dem Gesichtspunkt der interkommunalen Abstimmung verträglich ist.

Das Vorhaben wird auch entsprechend PS 1.7.2.5 Regionalplan in städtebaulich integrierter Lage errichtet, nämlich innerhalb des in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten zentralen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte. Im Ergebnis widerspricht das Planvorhaben nicht den Zielen der Raumordnung und entspricht somit § 1 Abs. 4 BauGB.

## **2.3 Flächennutzungsplan**

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

In dem Mitte 2006 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim (Stand der Aktualisierung: 07.02.2017) ist die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant“ mit der Zeitstufe 1 (bis 2015) dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan entspricht der vom Flächennutzungsplan vorgesehenen städtebaulichen Neuordnung dieses Bereiches.

Zur näheren Erläuterung der genannten Zeitstufe ist der Begründung des wirksamen Flächennutzungsplans zu entnehmen: "Im Flächennutzungsplan werden Entwicklungsgebiete in zwei zeitlichen Prioritäten dargestellt. Die Flächen, die durch

Qualität und Standortgunst besonders geeignet sind, die Entwicklung bis 2015 entscheidend voranzubringen, werden als Zeitstufe I gekennzeichnet. Die übrigen Flächen, die den weiteren Bedarf bis zum Jahr 2020 abdecken können, werden als Zeitstufe II dargestellt."

### **3.0 Einordnung in bestehende informelle städtische Planungen**

#### **3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)**

Der STEP aus dem Jahr 1997 zeigt die für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren maßgebenden Leitziele auf. Der STEP wurde fortgeschrieben und die Laufzeit auf 2015 verlängert.

Für das vorliegende Planvorhaben sind folgende Ziele relevant:

- Investitionen fördern, die gleichermaßen einen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen.

Durch die Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung eines Einrichtungshauses wird die Versorgungsfunktion des Oberzentrums Heidelberg gestärkt und neue Arbeitsplätze geschaffen. Es wird dafür Sorge getragen, dass die Nachhaltigkeitskriterien der Bahnstadt berücksichtigt und beachtet werden.

- Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung.

Mit der vorliegenden Planung wird auf eine Fläche im Innenbereich zurückgegriffen.

- Bauliche Barrieren vermeiden. Ziel ist es, die gesamte bauliche Umwelt in Heidelberg barrierefrei zu gestalten.

Für die Belange der Barrierefreiheit wurde ein Konzept erstellt, das Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und somit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird.

- Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen. Für das vorliegende Planvorhaben sind insbesondere die Zielbereiche städtebauliches Leitbild, Umwelt und Mobilität relevant.

Die Inanspruchnahme einer vormals als Bahnfläche genutzten Fläche dient dem Flächenrecycling.

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

Das Modell Räumliche Ordnung (MRO), das vom Gemeinderat beschlossen wurde, stellt die Konkretisierung der Zielaussagen des Stadtentwicklungsplans Heidelberg dar. Das Modell räumlicher Ordnung zeigt auf, welche Flächen für Wohnnutzung bzw. für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen, welche Flächen frei bleiben sollen, definiert die städtebaulichen Entwicklungspotentiale als Maßnahmenbereiche und unterscheidet in Räume der Bestandsentwicklung, des Stadtumbaus und der Stadterweiterung.

Die Fortschreibung der Flächenbilanz (2007-2013) zeigt, dass ein wesentlicher Schwerpunkt der Entwicklung in der Bahnstadt liegt, in der bislang (bis 2013) 28 ha in Anspruch genommen wurden. In der Bahnstadt befinden sich weiterhin Potentialflächen im Bereich Stadtumbau.

### **3.3 Rahmenplan „Bahnstadt“**

Das Gebiet der Bahnstadt befindet sich an zentraler Stelle des Stadtgebietes, es umfasst die Flächen südlich des Hauptbahnhofes bis hin zum Pfaffengrund, die vormals mit einzelnen Gewerbebetrieben, Übergangsnutzungen und Brachflächen, größtenteils jedoch mit nicht mehr benötigten Bahnanlagen besetzt waren. Zwischenzeitlich wurden bereits einige angestrebte Entwicklungen umgesetzt.

Entwickelt werden soll hier ein neuer Stadtteil im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Ziel ist ein urbaner Stadtteil mit eigener Identität, hoher Nutzungsmischung und zukunftsweisenden Bauformen, die sozialen und ökologischen Ansprüchen gerecht werden. Das Gebiet der Bahnstadt umfasst insgesamt 116 ha und stellt damit als große innerstädtische Konversionsfläche eine zentrale Stadtentwicklungschance und Aufgabe für die nächsten Jahre dar.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gehört zum Eppelheimer Dreieck und stellt die Nahtstelle und den Schwerpunkt unterschiedlicher Gewerbegebiete (Eppelheimer Straße für stadtverträgliches Gewerbe und Dienstleistungen, Fachmarktzentrum, Dienstleistungsbebauung am Eppelheimer Kopf) dar.

### **3.4 Zentrenkonzept für die Universitätsstadt Heidelberg (GMA 2006)**

Im Rahmen des Zentrenkonzeptes ist eine Einzelhandelsanalyse der Branchenstruktur in Heidelberg erstellt worden. Festgestellt wurde dabei insbesondere, dass Heidelberg eine unterdurchschnittliche Ausstattung in den Branchen Haushaltswaren und Möbel und untergeordnet im Sortimentsbereich Teppiche aufweist (S. 104 ff) und daher in diesem Bereich Handlungsbedarf gesehen und die Ansiedlung eines Möbelhauses empfohlen wird. Das Gebiet „Bahnstadt“ ist als Ansiedlungsstandort für großflächigen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (Shoppingcenter) geprüft und als unter verschiedenen Gesichtspunkten geeignet angesehen worden und nach der Innenstadt mit der zweithöchsten Priorität versehen worden. Es ist im Zentrenkonzept somit als geeigneter Ansiedlungsstandort für Einzelhandelsgroßbetriebe identifiziert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten berücksichtigt das Sortimentskonzept des Zentrenkonzeptes (S. 116).

## **4.0 Bestehende Fachplanungen und Gutachten**

### **4.1 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)**

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Heidelberg von 1994 mit seiner Fortschreibung von 2011 definiert die Leitziele für einen umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr. Wesentliche Zielsetzung ist eine Sicherstellung der Mobilität bei möglichst weitgehender Verringerung ihrer negativen Begleiterscheinungen.

Für den Bereich der Bahnstadt sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Ausbau der Anschlussstelle Rittel, Bau einer Verbindungsstraße vom Rittel zur Eppelheimer Straße.
- Verlängerung der Brücke zu den Gleisen am Hauptbahnhof Richtung Czernyring. Diese Maßnahme dient mittelfristig der Einbindung der geplanten Bahnstadt und der dort entstehenden neuen Verkehrsströme. Kurzfristig wird sie bereits zu der erforderlichen Entlastung Bergheims beitragen.

## 4.2 Städtebauliche Wirkungsanalyse

Da die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf ihre raumordnerische Verträglichkeit zu prüfen ist, wurde eine städtebauliche Wirkungsanalyse erstellt. Der Untersuchungsraum wurde anhand der 20-Minuten-Isochrone festgelegt und um die Hauptwettbewerber, die knapp außerhalb des 20-Minuten-Radius liegen ergänzt.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- „Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO infolge der Vorhabenrealisierung in der untersuchten Dimensionierung ist nicht zu erwarten. Durch die Ansiedlung des Vorhabens können keine Umsatzumverteilungen ermittelt werden, die zu einer Aufgabe von konkurrierenden Hauptanbietern im Untersuchungsraum und als Folge dessen zu negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO führen.
- Gleichwohl wird es in Teilbereichen des Untersuchungsraumes zu einem verschärften Wettbewerbsdruck kommen.
- Für alle Umlandkommunen wird auch bei Realisierung des Vorhabens die Erfüllung der landesplanerisch zugewiesenen Versorgungsfunktion weiterhin gewährleistet sein. Folglich trägt die Vorhabenrealisierung zu einer Stärkung und Ausweitung der branchenspezifischen Versorgungsfunktion der Stadt Heidelberg im Bereich Möbel, bei einer gleichzeitigen Anpassung der branchenspezifischen Zentralitäten insbesondere in den Umlandkommunen ohne zentralörtliche Versorgungsfunktion bei.
- Dem Vorhaben in der Bahnstadt kann eine Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und der Regionalplanung bescheinigt werden. Die verbleibende Überprüfung des Beeinträchtigungsverbotes ergab ebenfalls eine Kompatibilität. Das Vorhaben steht demnach keinem landesplanerischen Ziel und Grundsatz entgegen.

Aus gutachterlicher Sicht steht somit einer Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes in der geplanten Größenordnung und Sortimentszusammensetzung in der Bahnstadt Heidelberg nichts entgegen.“<sup>1</sup>

## 4.3 Schallschutzgutachten

Da sich im Umfeld des Plangebietes störepfindliche Nutzungen befinden, wurde ein Schallschutzgutachten erarbeitet<sup>2</sup>. Die störepfindlichen Nutzungen befinden sich nördlich der Bahnstrecke, Wohnbebauung „Ochsenkopf“ und südlich der Henkel-Teroson-Straße, Notunterkünfte. Zu den relevanten Gewerbelärmeinwirkungen des geplanten XXXL-Einrichtungshauses zählen insbesondere KfZ-Zu- und Abfahrten, Parkvorgänge sowie Liefer- und Ladevorgänge.

Für die südlich der Henkel-Teroson-Straße gelegenen Nutzungen wird aufgrund der direkten Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes und für die Wohngebäude nördlich der Bahnstrecke eines allgemeinen Wohngebietes angesetzt.

Der Immissionsbeitrag eines zu beurteilenden Vorhabens ist gemäß TA Lärm im Regelfall als nicht relevant anzusehen, wenn die Zusatzbelastung der beurteilenden Anlagen den Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

<sup>1</sup> Städtebauliche Wirkungsanalyse, Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, März 2017

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bahnstadt Einrichtungshaus“ in Heidelberg, FIRU GfL-Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, April 2017

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Gewerbelärmzusatzbelastungen am Tag und in der Nacht an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

Weitere Ausführungen des Schallschutzgutachtens sind dem Kapitel 6.1. zu entnehmen.

#### **4.4 Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsuntersuchung**

Da auf der Fläche des Plangebietes der nach BNatSchG streng geschützte Flussregenpfeifer bereits das vierte Jahr in Folge gebrütet hat, handelt es sich um eine regelmäßige Fortpflanzungsstätte. Im August 2016 wurden ebenfalls Vorkommen der nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) streng geschützten Heuschreckenart ‚Grüne Strandschrecke‘ (*Aiolopus thalassinus*) festgestellt. Neben den erwachsenen Tieren wurden auch mehrere Larven gefunden, sodass das Gelände als Fortpflanzungsstätte dieser Art gilt.

Aufgrund dieser bereits bekannten Funde wurde für das Plangebiet eine Strukturkartierung durchgeführt und auf Grundlage einer Habitatpotenzialanalyse geprüft, ob der Erschließung der Brachfläche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes (§§ 44, 45 BNatSchG) entgegenstehen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestimmt<sup>3</sup>.

Neben den beiden bereits genannten Arten Flussregenpfeifer und Grüne Strandschrecke, konnten auf der Fläche des Plangebietes auch Mauereidechsen registriert werden. Darüber hinaus kommt die Fläche aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen grundsätzlich auch für die Arten Kreuzkröte und Wechselkröte, Nachtkerzenschwärmer und Großer Feuerfalter sowie die Schafstelze in Frage.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsuntersuchung wurden sowohl Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen als auch CEF-Maßnahmen für die betroffenen Arten formuliert und realisiert.

Durch die Maßnahmen werden die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Weitere und nähere Ausführungen der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsuntersuchung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### **4.5 Verkehrsgutachten**

Um die verkehrstechnische Machbarkeit des geplanten Einrichtungshauses nachzuweisen und die erforderliche Dimensionierung des Parkraumangebotes zu bestimmen, wurde eine Verkehrsuntersuchung<sup>4</sup> durchgeführt. Bei der Untersuchung wurden auch die Änderungen des Straßennetzes im Umfeld (Neue Eppelheimer Straße, Verlegung der Straßenbahn, Autobahn-Anschluss Rittel) berücksichtigt.

Im Rahmen der Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass der zusätzliche Verkehr von bis zu 3.450 Kfz-Fahrten pro Tag an Samstagen und knapp 1.900 Kfz-Fahrten pro Tag an Normalwerktagen ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden kann. Hierbei wurde die aktuelle und zukünftige Dimensionierung der Knotenpunkte entsprechend gewählt. An den Knotenpunkten 1 (Henkel-Teroson-

<sup>3</sup> Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung, IUS Weibel & Ness, Heidelberg, April 2017

<sup>4</sup> Verkehrsuntersuchung Einrichtungshaus XXXL, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, April 2017

Straße / Hans-Bunte-Straße) und 2 (Henkel-Teroson-Straße / Diebsweg) ist sowohl im Bestandsnetz (vorfahrtgeregelt) als auch im zukünftigen Straßennetz (lichtsignalgeregelt) gewährleistet.

Der Ansiedlung des XXXL-Einrichtungshauses kann aus gutachterlicher Sicht zugestimmt werden.

Weitere Ausführungen der Verkehrsuntersuchung sind dem Kapitel 5.1 zu entnehmen.

#### **4.6 Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg**

Seitens der Stadt Heidelberg wurde ein Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg „Heidelberger Dach(g)arten“<sup>5</sup> entwickelt.

Begrünte Flachdächer haben klimatische, bio-ökologische, aber auch ökonomische, städtebauliche und abwassertechnische Positivwirkungen. Hierzu zählen u.a., dass Dachbegrünungen 50-70 % des Regenwassers zurückhalten, Staub und Schadstoffe filtern oder Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen können.

Die Anforderungen an eine extensive Dachbegrünung, die im Handlungsleitfaden formuliert sind, sind grundsätzlich (Ausnahme Bahnstadt) Empfehlungen. Für die Bahnstadt besteht die rechtliche Vorgabe, Flachdächer grundsätzlich zu 66 % extensiv zu begrünen. Grundlage hierfür ist die artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung des Regierungspräsidiums Karlsruhe.

Auch weitere Vorgaben des Handlungsleitfadens sind für den Stadtteil Bahnstadt verbindlich zu beachten. Hierzu zählen u.a. die Anforderungen an das Substrat und das Saatgut sowie die Anforderungen hinsichtlich der Dachbegrünung im Zusammenhang mit Solaranlagen.

Basierend auf dem Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg wurde eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4.7 Energiekonzeption Bahnstadt**

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereiches der Energiekonzeption Bahnstadt<sup>6</sup> (Beschluss des Gemeinderates vom 03.04.2008) sowie Teil des Geltungsbereichs der Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg in der Fassung vom 06.10.2011<sup>7</sup>.

Im Rahmen des Energiekonzeptes wurden Wege und Potenziale einer zukunftsweisenden, ökologisch verantwortbaren und wirtschaftlich vertretbaren Energienutzung für den Stadtteil Bahnstadt aufgezeigt.

Als Empfehlung wurde u.a. formuliert, dass im gesamten Gebiet für Wohngebäude als energetischer Standard die Passivhausweise festgesetzt wird. Auch für Nicht-Wohngebäude sollte dieser Standard angestrebt werden. Bei Nicht-Wohngebäuden mit großen Raumvolumina, Sondernutzungen sollte so gut wie möglich mit Passivhauskomponenten gebaut werden.

Diese Empfehlung wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Satzungsgebietes über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg. Gemäß Satzung sind der Anschluss und die Be-

<sup>5</sup> [http://heidelberg-bahnstadt.de/files/documents/handlungsleitfaden-zur-extensiven-dachbegruenung\\_2011\\_09\\_15.pdf](http://heidelberg-bahnstadt.de/files/documents/handlungsleitfaden-zur-extensiven-dachbegruenung_2011_09_15.pdf)

<sup>6</sup> <http://heidelberg-bahnstadt.de/das-energiekonzept>

<sup>7</sup> [https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg\\_ROOT/get/documents\\_E1886943793/heidelberg/Objektdatenbank/30/PDF/30\\_pdf\\_ortsr\\_7-9\\_Fernwaermesatzung.pdf](https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents_E1886943793/heidelberg/Objektdatenbank/30/PDF/30_pdf_ortsr_7-9_Fernwaermesatzung.pdf)

nutzung des Fernwärmenetzes vorgeschrieben. Die Wärmeversorgung der Bahnstadt erfolgt durch Fernwärme. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **4.8 Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept**

Das Regenwasserkonzept (Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept) ist Bestandteil der städtebaulichen Rahmenplanung Bahnstadt<sup>8</sup>. Gesetzliche Grundlagen für das Konzept bilden das Wassergesetz für Baden-Württemberg und die Niederschlagswasserverordnung des Landesministeriums für Umwelt und Verkehr. Gemäß Wassergesetz soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden.

Ziel des Konzeptes ist es u.a., die lokale Grundwasserneubildung zu erhöhen, den Oberflächenabfluss zu reduzieren, die Kanalisation und Kläranlage zu entlasten und eine möglichst natürliche Bodenfunktion zu erhalten und wieder herzustellen.

Das Konzept führt aus, dass die Niederschlagswasser zu 50 % auf den Baufeldern verbraucht und versickert werden und weitere 50 % dem Verbrauch und der Versickerung in öffentlichen Anlagen zugeführt werden. Für die einzelnen Baufelder wird vorgegeben, dass die Hälfte des Niederschlagswassers auf den Grundstücken zu halten ist, damit ist bilanziell ein Abflussbeiwert von 0,5 nachzuweisen.

Dies kann u.a. durch eine extensive Dachbegrünung von 2/3 der Dachflächen erreicht werden und durch die Anlage von Versickerungsmulden oder durch das Beibehalten von 20 % Freiflächen des Baufeldes, die abflussfrei bleiben.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **5.0 Städtebauliche Planungskonzeption**

### **5.1 Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über die Henkel-Teroson-Straße als auch über die Straße Am Bahnbetriebswerk.

Für die Kunden des geplanten Möbelhauses sind beide Zufahrten nutzbar. Die Anlieferung erfolgt ausschließlich über die im nordwestlichen Bereich gelegene Straße Am Bahnbetriebswerk.

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung<sup>9</sup> hat sowohl die verkehrstechnische Machbarkeit des Standortes als auch die Dimensionierung des Parkraumangebotes untersucht. Hierbei wurden auch die Änderungen des Straßennetzes im Umfeld (Neue Eppelheimer Straße, Verlegung der Straßenbahn, Autobahn-Anschluss Rittel) berücksichtigt.

Der Untersuchungsbereich umfasst folgende Zu- und Abfahrten und Knotenpunkte:

- Knotenpunkt Henkel-Teroson-Straße / Hans-Bunte-Straße (1)
- Knotenpunkt Henkel-Teroson-Straße zum Diebsweg (2)
- Knotenpunkt Henkel-Teroson-Straße / (alte) Eppelheimer Straße / Diebsweg (3)
- Neu herzustellen: die Einmündung des neuen Parkplatzes auf die Henkel-Teroson-Straße (4)

<sup>8</sup> [http://heidelberg-bahnstadt.de/files/documents/heidelberg\\_staedtebauliche\\_rahmenplanung\\_2007.pdf](http://heidelberg-bahnstadt.de/files/documents/heidelberg_staedtebauliche_rahmenplanung_2007.pdf)

<sup>9</sup> Verkehrsuntersuchung Einrichtungshaus XXXL, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, April 2017

- den Knotenpunkt (6) „Alte“ und „Neue“ Eppelheimer Straße
- sowie die westliche Zu-Abfahrt zum Bauhaus (7).



#### Lage der Knotenpunkte

Für die Knotenpunkte 1, 2 und 3 liegen Verkehrszählungen aus dem Jahr 2013 vor. Am Knotenpunkt 6 wurde 2015 eine Zählung an einem Normalwerktag und dem darauf folgenden Samstag durchgeführt.

Für die Betrachtung des Parkraumangebotes wurde 1 PKW-Stellplatz je 60 qm Verkaufsfläche, zugrunde gelegt. Somit sind bei einer Verkaufsfläche von 28.100 qm insgesamt 469 Stellplätze herzustellen. Vorgesehen sind 473 Stellplätze, der Vergleich mit verschiedenen alternativen Berechnungs-Ansätzen hat gezeigt, dass diese Anzahl für das zu erwartende Kunden- und Besucheraufkommen gut gewählt ist.

Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

„In der vorliegenden Untersuchung wurde nachgewiesen, dass der zusätzliche Verkehr von bis zu 3.450 Kfz-Fahrten pro Tag an Samstagen und knapp 1.900 Kfz-Fahrten pro Tag an Normalwerktagen ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden kann. Die aktuelle und zukünftige Dimensionierung der Knotenpunkte wurde bereits entsprechend gewählt. Es ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf den Verkehrsablauf an den Knotenpunkten.

An den Knotenpunkten 1 und 2 ist eine flüssige Verkehrsabwicklung sowohl im Bestandsnetz (vorfahrtsgeregelte Knotenpunkte) als auch im zukünftigen Straßennetz (lichtsignalgeregelte Knotenpunkte) gewährleistet. (...) Ohne diese Änderungen wäre eine Vorfahrtsregelung an den Knotenpunkten 1 und 2 auch nach Eröffnung des Einrichtungshauses ausreichend. (...)

Für die Hauptzufahrt des XXXL-Einrichtungshauses – Knotenpunkt 4 – ist dieser Knotenpunkt neu herzustellen. Dazu sind Eingriffe in die vorhandene Mittelinsel erforderlich. Weiterhin muss der Rad- und Gehweg in diesem Bereich angepasst werden, so dass eine Überfahrt möglich ist. (...) Am Knotenpunkt 4 kann es samstags zu spürbaren Wartezeiten kommen. Es kommt indes zu keiner Beeinträchtigung des übergeordneten Verkehrs.

Für den bestehenden Knotenpunkt 3 (Diebsweg / Eppelheimer Straße / Henkel-Teroson-Straße) und den neuen Knotenpunkt 6 (Eppelheimer Straße / Henkel-Teroson-Straße) konnte Optimierungspotential aufgezeigt werden. (...)

Der Ansiedlung des XXXL-Einrichtungshauses in Heidelberg kann gemäß der aktuellen Planung aus gutachterlicher Sicht zugestimmt werden.“<sup>10</sup>

## 5.2 Nutzung und Struktur

Geplant ist die Errichtung eines Möbelhauses mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 28.100 qm, die sich auf vier Geschossen verteilt. Unterbaut wird das Gebäude mit einer zweigeschossigen Lagerfläche. Hierfür werden mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Die Anlieferung erfolgt getrennt von der Kundenzufahrt über eine Zufahrt im Norden des Plangebietes und den Tiefhof östlich des geplanten Gebäudes.

Neben den oberirdischen Stellplätzen ist eine Tiefgarage vorgesehen, um die erforderliche Anzahl von 473 Parkplätzen vorhalten zu können. Davon sollen 269 oberirdisch und 204 unterirdisch in der Tiefgarage, über zwei Geschosse, hergestellt werden. Die im 2. Untergeschoss der Tiefgarage vorgesehenen Stellplätze sind als Stellplätze für Bedienstete vorgesehen. Des Weiteren sind 94 Fahrradstellplätze westlich und südlich am Gebäude vorgesehen.

Die nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässige Verkaufsfläche von maximal 28.100 qm und die entsprechende Sortimentsaufteilung wurden im Rahmen der Städtebaulichen Wirkungsanalyse als verträglich eingestuft.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird entsprechend § 12 Abs. 3 a BauGB aufgestellt. Im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Dem Durchführungsvertrag liegt das konkrete Vorhaben des Vorhaben- und Erschließungsplans mit einer Realisierung einer Verkaufsfläche von 22.750 qm zugrunde. Somit bleibt das Vorhaben vorerst unter der, maximal und als verträglich eingestuften, Verkaufsfläche von 28.100 qm zurück. Hiermit wird dem Vorhabenträger ermöglicht, zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung vorzunehmen ohne dass hierfür eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird, sondern dies lediglich einer Änderung des Durchführungsvertrages bedarf.

In der ersten Ausbaustufe sollen 22.750 qm der maximal festgesetzten Verkaufsfläche realisiert werden. Hierfür werden die vier Verkaufsgeschosse sowie zwei Lagergeschosse im 1. und 2. Untergeschoss hergestellt. Die Anlieferung erfolgt auch hier getrennt von der Kundenzufahrt über die Zufahrt im Norden des Plangebietes. Die Hauptzufahrt für die Kunden erfolgt über die Henkel-Teroson-Straße im Süden des Plangebietes.

Bei der Realisierung der 1. Ausbaustufe sind insgesamt 381 Stellplätze erforderlich, von denen 272 oberirdisch und 109 in der Tiefgarage hergestellt werden. Darüber hinaus werden 76 Fahrradstellplätze hergestellt.

Im Rahmen der 2. Ausbaustufe werden für die Herstellung der gesamten Verkaufsfläche von 28.100 qm Lagerflächen in Verkaufsflächen umgewandelt und das Gebäude im Inneren nachverdichtet. Hierfür wird im 1. Untergeschoss eine zusätzliche Geschossdecke eingezogen. Für die Unterbringung der zusätzlich erforderlichen 92

---

<sup>10</sup> Verkehrsuntersuchung Einrichtungshaus XXXL, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, April 2017

Stellplätze ist eine Erweiterung der Tiefgarage erforderlich. Die im 2. Untergeschoss der Tiefgarage dann herzustellenden Stellplätze werden als Stellplätze für Bediente genutzt und sind über den Tiefhof zu erreichen. Eine bauliche Erweiterung des Gebäudes in Form von sichtbaren Anbauten oder einer Überbauung des Tiefhofes ist nicht erforderlich.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Verkaufsfläche, Lagerfläche sowie die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für die 1. und 2. Ausbaustufe.

Tabelle: 1. und 2. Ausbaustufe

	1. Ausbaustufe	2. Ausbaustufe	Veränderung
Grundstücksgröße	24.500 qm	24.500 qm	./.
Verkaufsfläche gesamt	22.750 qm	28.100 qm	Umbau von Lagerflächen im Untergeschoss
Lager gesamt	11.600 qm	5.750 qm	Lagerfläche wird Verkaufsfläche
Gebäudehöhe	+ 17,50 m	+ 17.50 m	./.
Parkplätze Gesamt	381	473	Zusätzliche 92 Stellplätze
Davon oberirdisch	272	269	
Davon unterirdisch	109	UG1: 170	Erweiterung Tiefgarage
		UG2: 34	Erweiterung Tiefgarage
Fahrradstellplätze	76	94	Zusätzliche 18 Stellplätze

### 5.3 Grün

Neben einer umfangreichen Stellplatzbegrünung sind darüber hinaus eine Anpflanzfläche im Westen des Plangebietes mit einer Größe von rund 1.950 qm sowie Grünstreifen bzw. Baumreihen entlang der Grundstücksgrenzen vorgesehen, die der Eingrünung des Plangebietes dienen.

Die Anpflanzfläche im Westen des Plangebietes soll intensiv begrünt und parkähnlich gestaltet werden. Ferner sind Wegeverbindungen innerhalb der Fläche vorgesehen, um eine Verbindung zu der Umgebung sicherzustellen.

Entlang der Henkel-Teroson-Straße wird die bereits vorhandene Baumreihe mit Platanen fortgesetzt.

## 6.0 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange

### 6.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das geplante Vorhaben orientiert sich an bzw. konkretisiert die Zielsetzungen des Rahmenplans der Bahnstadt.

Südlich der Henkel-Teroson-Straße befinden sich Notunterkünfte, die als stöempfindliche Nutzung einzustufen sind. Aufgrund der vorhandenen Mischnutzung (Gewerbebetrieb und Stadtwerke) ist der Bereich als Mischgebiet einzustufen.

Derzeit ist nicht von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen, da die lärmintensive Anlieferung des geplanten Möbelhauses auf der Gebäuderückseite geplant ist und somit durch den Baukörper abgeschirmt wird. Dies wurde bereits lärmtechnisch untersucht.

Östlich angrenzend befindet sich bereits ein Baumarkt, der durch das geplante Vorhaben sinnvoll ergänzt wird. Nördlich des Plangebietes befinden sich das ehemalige Bahnbetriebswerk, für das derzeit noch keine Folgenutzung bestimmt wurde und die Werkstatt e.V., eine soziale Einrichtung.

Zu einem im Umfeld vorhandenen Störfallbetrieb wird mit dem Gebäude ein Abstand von mindestens 200 m eingehalten. Damit wird dem angemessenen Abstand Rechnung getragen. Gegebenenfalls ergeben sich im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren noch weitergehende Anforderungen. Nach Einschätzung der zuständigen Immissionsschutzbehörde stellt dies die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens unter störfallrechtlichen Gesichtspunkten nicht in Frage.

Die Belange der Barrierefreiheit gemäß Konzept 04/2016, das gemeinsam mit dem Vorhabenträger und der städtischen Fachstelle barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen erstellt wurde, ist in der Planung umzusetzen und wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### **Immissionen / Lärm**

Aufgrund der in der Umgebung befindlichen stöempfindlichen Nutzungen wurde das Büro FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Als stöempfindliche Nutzungen sind die nördlich der Bahnstrecke liegende Wohnbebauung „Ochsenkopf“ und die südlich der Henkel-Teroson-Straße befindlichen Nutzungen (Notunterkünfte) zu nennen. Relevante zu beurteilende Gewerbelärmeinwirkungen des geplanten Betriebs des XXXL-Einrichtungshauses sind insbesondere Kfz-Zu- und Abfahrten, Parkvorgänge sowie Liefer- und Ladevorgänge.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen wird für die Nutzungen entlang der Henkel-Teroson-Straße die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes und für die Wohngebäude nördlich der Bahnlinie aufgrund der tatsächlichen Nutzungen die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes angesetzt.

Gemäß TA Lärm ist der Immissionsbeitrag eines zu beurteilenden Vorhabens im Regelfall als nicht relevant anzusehen, wenn die Zusatzbelastung der zu beurteilenden Anlagen den Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Für die Pkw-Stellplätze wird von den gemäß Verkehrsgutachten des Büros R+T ermittelten maximalen 3.450 Pkw-Bewegungen ausgegangen. Bei einer gleichmäßigen Verteilung auf den Tagzeitraum ergeben sich 216 Parkbewegungen pro Stunde. Für eine Berechnung auf der „sicheren Seite“ werden 80 % dieser Bewegungen auf dem oberirdischen Parkplatz angesetzt und zusätzlich 20 % der Gesamtfahrtenzahlen für den Fahrweg zur Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage berücksichtigt.

Es wird je Pkw-Fahrt der auf eine Stunde und 1m-Wegelement bezogene Schallleistungspegel von  $L_{wa',1h} = 47,7$  dB(A) berechnet.

Für die Lkw-Anlieferung sind täglich bis zu 39 Lkw zu erwarten. An den Innenrampen können maximal zwei Lkw gleichzeitig be- oder entladen werden. Daher wird zur Beurteilung der in der ungünstigsten Nachtstunde zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen von der gleichzeitigen Be-/Entladung von zwei Lkw ausgegangen. Es wird gemäß Ladelärmstudie ein auf einen Meter und Stunde bezogener Schallleistungspegel von  $L_{wa',1h} = 63$  dB(A)/m für ungünstigste Fahrzustände angesetzt.

Den ermittelten Prognosen wurden die vorhandenen Betriebsvorgänge mit entsprechenden Emissionsansätzen zugrunde gelegt:

- insgesamt 3.450 Pkw-Parkbewegungen, davon 2.760 auf den oberirdischen Stellplätzen, je 1.725 Zu- und Abfahrten zum geplanten Parkplatz und je 345 Zu-

und Abfahrten zur Tiefgarage verteilt auf 16 Stunden im Tagzeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr;

- 39 Lkw an den Laderampen mit Entladung von 30 Paletten je Lkw an Innenrampen mit Torrandabdichtung, Leerlaufdauer jeweils 1 Minute, Rangierdauer jeweils 5 Minuten sowie entsprechende Zu- und Abfahrten; davon 37 Lkw im Tagzeitraum zwischen 06.00 und 22.00 Uhr und 2 Lkw in der ungünstigsten Nachtstunde;
- 60 Minuten Betrieb von je zwei Papierpressen im Tagzeitraum mit einem Schallleistungspegel von  $L_{wa} = 99$  dB(A).

Im Tagzeitraum wird an den maßgeblichen Immissionsorten südlich der Henkel-Teroson-Straße eine Gewerbelärmzusatzbelastung von bis zu 54 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten am Tag von 60 dB(A) wird an allen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten. An den Immissionsorten nördlich der Bahnlinie wird eine Zusatzbelastung von bis zu 44,1 dB(A) prognostiziert. Die Zusatzbelastung unterschreitet den Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) deutlich um mehr als 10 dB(A).

Durch die zwei Lkw Be-/Entladungen und entsprechende Lkw-Fahrten in der lautesten Nachtstunde wird an den Immissionsorten entlang der Henkel-Teroson-Straße eine Gewerbelärmzusatzbelastung von bis zu 34,2 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten in der Nacht von 45 dB(A) wird deutlich um mehr als 10 dB(A) unterschritten. Für die Immissionsorte nördlich der Bahnlinie wird in der ungünstigsten Nachtstunde eine Gewerbelärmzusatzbelastung von bis zu 32,7 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete wird um mehr als 7 dB(A) unterschritten.

Die durch den Betrieb des XXXL Einrichtungshauses am Tag und in der Nacht zu erwartenden Gewerbelärmzusatzbelastungen unterschreiten an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A).

Nach den Regelungen der TA Lärm sind die zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen durch den geplanten Betrieb des XXXL Einrichtungshauses im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als nicht relevant zu beurteilen.<sup>11</sup>

## **6.2 Gestaltung des Ortsbildes**

Da sich das Plangebiet am Stadteingang der Bahnstadt befindet, ist es wichtig, eine städtebauliche Kante zu schaffen. Dem wird durch die Gestaltung des Baukörpers Rechnung getragen. Darüber hinaus wird durch die Freiflächengestaltung und die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen dafür gesorgt, dass sich das Vorhaben verträglich in das Ortsbild einfügt und an den angrenzend bereits vorhandenen Strukturen orientiert.

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entstehung neuer Arbeitsplätze geschaffen, indem eine Brachfläche (ehemalige Bahnfläche) einer Neunutzung zugeführt wird. Die Planungsabsicht dient damit gerade auch wirtschaftlichen Belangen.

---

<sup>11</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bahnstadt Einrichtungshaus“ in Heidelberg, FIRU GfL-Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, April 2017

Die Errichtung eines Einrichtungshauses dient zudem der Versorgung der Bevölkerung. Die im Vorfeld bereits erarbeitete städtebauliche Wirkungsanalyse führt aus, dass die Vorhabenrealisierung zu einer Stärkung und Ausweitung der branchenspezifischen Versorgungsfunktion der Stadt Heidelberg im Bereich Möbel beiträgt.

Im Aufstellungsverfahren wurde von einem örtlichen Mitbewerber Bedenken gegenüber der Neuansiedlung eines Möbelhauses geäußert.

In einem Gutachten des Büros Junker und Kruse wurde ermittelt, dass innerhalb Heidelbergs der vorhandene Möbelmarkt im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd in erhöhtem Maße von dem Markteintritt des geplanten Anbieters betroffen sein wird. Hier ergeben sich Umsatzrückgänge von bis zu 6 Mio. Euro in der Warengruppe Möbel. Es ist davon auszugehen, dass die prognostizierten Umsatzzüge aufgrund ihrer Größenordnung zu einer deutlichen Verschärfung der Wettbewerbssituation innerhalb des Oberzentrums führen werden. Gleichzeitig wird festgehalten, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen sowohl innerhalb Heidelbergs als auch in den Nachbarkommunen in Folge der Vorhabenrealisierung des Möbelhauses in der untersuchten Dimensionierung nicht zu erwarten ist.

Das Projekt in der geplanten Größe fügt sich nach Ansicht des Gutachters in die vorhandene Einzelhandelsstruktur ein. Der Standort ist geeignet für die Ansiedlung eines großflächigen Möbelhauses. Die Erreichbarkeit des Standortes sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Individualverkehr sichert einen reibungslosen Ablauf der Standortlogistik.

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Heidelberg als Oberzentrum ausgewiesen. Diesem Ziel wird mit dem Neubauvorhaben in Heidelberg entsprochen. Es soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in einem Oberzentrum errichtet werden.

Durch die Ansiedlung werden die örtlichen und regionalen Strukturen in ihren Größenverhältnissen zueinander sowie in ihrer Versorgungsrolle im Einzugsbereich nicht wesentlich verändert. Damit fügt sich das Projekt in seiner erwarteten Gesamtgröße in die vorhandenen Markt- und Einzelhandelsstrukturen ein.

Das Gutachten führt weiterhin aus, dass das avisierte Vorhaben bei ggf. wegfallenden Angebotsstrukturen die Versorgungsfunktion der Stadt Heidelberg im Bereich Möbel auch zukünftig sicherstellen wird. Es ergäben sich keine negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen. Die errechneten Auswirkungen sind somit rein wettbewerblicher Natur.

Somit lässt sich zusammenfassen, dass es mit der Ansiedlung des Vorhabens zu keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen wird und dass keine gravierenden wirtschaftlichen Beeinträchtigungen der Bestandsunternehmen zu erwarten sind.

#### **6.4 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung**

Im Rahmen der erarbeiteten Verkehrsuntersuchung<sup>12</sup> hat sich ergeben, dass es durch die Ansiedlung des geplanten Vorhabens zu keinen Beeinträchtigungen der Verkehrsqualitäten oder der Verkehrsabläufe kommen wird.

Durch die Trennung des Kunden- und Anlieferverkehrs wird bereits dafür Sorge getragen, dass es zu keiner punktuellen Belastung der Knotenpunkte kommen wird.

---

<sup>12</sup> Verkehrsuntersuchung Einrichtungshaus XXXL, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, April 2017

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

Die vorhandenen Leitungen innerhalb des Plangebietes wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und finden somit Berücksichtigung bei den weiteren Planungen. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Leitungen ist nicht zu erwarten.

Darüber hinaus werden die Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger belastet.

Die Energieversorgung des Gebietes ist über einen Anschluss an das Fernwärmenetz herzustellen, dies wird in der entsprechenden Satzung geregelt.

## **6.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch Begrünungsmaßnahmen Rechnung getragen. Für das Plangebiet liegt im Rahmen der Gesamtplanung „Bahnstadt“ mit Schreiben vom 06.04.2008 eine artenschutzrechtliche Genehmigung<sup>13</sup> vor. Im Zuge der Rahmenplanung „Bahnstadt“ wurden bereits Ersatz-/ Ausgleichsflächen bestimmt, die im Antrag auf artenschutzrechtliche Genehmigung vorgelegt wurden. Diese betreffen jedoch nur die Eidechsen.

Der in Heidelberg seltene Flussregenpfeifer (gemeinschaftsrechtlich geschützte Art) hat sich zwischenzeitlich auf der Brache etabliert, seit 2013 sind dort regelmäßige Bruten bekannt. Im Jahr 2016 wurden drei Brutpaare auf der Fläche beobachtet. Im August 2016 wurde eine Population nach BArtSchV streng geschützten Heuschreckenart „Grüne Strandschrecke“ (nach BNatSchG/BArtSchV streng geschützt) festgestellt. Mehrere Larvenfunde der Grünen Strandschrecke belegen die Nutzung der Fläche als Fortpflanzungsstätte.

Für die Inanspruchnahme der Fläche ist vom Vorhabenträger auf Grundlage einer artenschutzrechtlichen Prüfung und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) zu schaffen zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Durch die Berücksichtigung der vorhandenen Fachplanungen und Konzepte, wie die Energiekonzeption, das Dachbegrünungskonzept und die Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeption wird den Belangen des Naturschutzes und auch des Klimas und der Lufthygiene Rechnung getragen.

Die Begrünungsmaßnahmen dienen der Verbesserung des Mikroklimas.

## **7.0 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplanes**

### **7.1 Festsetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)**

Da es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, besteht gemäß § 12 Abs. 3 BauGB keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und die BauNVO. Daher erfolgen die Festsetzungen in sonstiger Weise und nicht aufgrund der BauNVO.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag ver-

<sup>13</sup> Bahnstadt Heidelberg, Artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß §§ 42, 43 BNatSchG, Schreiben vom 06.04.2008 des Regierungspräsidiums Karlsruhe

pflichtet. Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt auf sonstige Weise.

Im Bebauungsplan wird eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 28.100 qm festgesetzt, die in der Wirkungsanalyse als verträglich beurteilt wurde. Derzeit sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan eine Realisierung von 22.750 qm Verkaufsfläche vor. Dieses dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde gelegte Vorhaben wird im Durchführungsvertrag geregelt. Somit bleibt das Vorhaben mit 22.750 qm Verkaufsfläche zunächst unter der im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsfläche zurück. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt seitens des Vorhabenträgers eine Erweiterung geplant werden, ist hierfür dann keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, sondern es erfolgt lediglich eine Änderung/Ergänzung des Durchführungsvertrags.

### 7.1.1 **Art der baulichen Nutzung: Einrichtungshaus**

Zulässig ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Einrichtungshaus“ mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 28.100 qm.

Die zulässige Verkaufsfläche für die einzelnen Sortimente ist jeweils mit einem Maximalwert festgesetzt. Diese Maximalwerte dürfen nicht überschritten werden.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche gliedert sich dabei wie folgt:

- maximal 23.000 qm Kernsortiment Möbel, Bodenbeläge, Küchen (einschl. Einbaugeräte), Büromöbel und
- maximal 5.100 qm zentren- sowie nicht zentrenrelevante Randsortimente.

Die zulässige Verkaufsfläche von max. 5.100 qm der zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Randsortimente gliedert sich wie folgt<sup>14</sup>:

Zentrenrelevant:

- max. 850 qm Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- max. 1.100 qm Heimtextilien
- max. 500 qm Bettwaren und Matratzen
- max. 550 qm sonstige Wohneinrichtung
- max. 200 qm sonstige Aktionsartikel

Nicht zentrenrelevant:

- max. 800 qm Teppiche
- max. 900 qm Leuchten
- max. 200 qm Autokindersitze und Kinderwagen.

#### **Begründung:**

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsmarkt handelt und das Baugebiet in sonstiger Weise festgesetzt wird, kommt nur eine dem geplanten Vorhaben entsprechende Festsetzung in Betracht. Die vorgesehene Festsetzung eines Einrichtungshauses (Fachmarktes) entspricht den Zielvorstellungen für diesen Bereich des Rahmenplans Bahnstadt. Mit dem geplanten Einrichtungshaus erfolgt eine sinnvolle Ergänzung des angrenzend bereits vorhandenen Baumarktes. Dies wird dem Ziel der Schaffung eines Fachmarktzentrums gerecht.

Die festgesetzte Nutzung entspricht den übergeordneten Planungsvorgaben. So ist im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg Heidelberg als Oberzentrum ausgewiesen. Diesem Ziel wird mit dem Neubauvorhaben in Heidelberg entsprochen.

---

<sup>14</sup> Die Unterteilung der Randsortimente in zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant erfolgte gemäß des Zentrenkonzeptes für die Universitätsstadt Heidelberg, GMA, Ludwigsburg, März 2006

Es soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in einem Oberzentrum errichtet werden.

Über ein Gutachten wird nachgewiesen, dass durch die Ansiedlung die örtlichen und regionalen Strukturen in ihren Größenverhältnissen zueinander sowie in ihrer Versorgungsrolle im Einzugsbereich nicht wesentlich verändert werden. Damit fügt sich das Projekt in seiner erwarteten Gesamtgröße in die vorhandenen Markt- und Einzelhandelsstrukturen ein.

Die prognostizierten Auswirkungen auf die Bestandsunternehmen in Heidelberg sind rein wettbewerbsrechtlicher Natur, negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, beschränkt sich die Zulässigkeit der Nutzungen auf die tatsächlich vorgesehenen Nutzungen.

### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Durch den Planeinschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind sowohl die zulässige Grundfläche für das geplante Gebäude als auch die maximale Höhe (Gebäudeoberkante) im Gebiet „Einrichtungshaus“ begrenzt.

Die zulässige Grundfläche für das Gebäude beträgt maximal 8.500 qm.

Bezugspunkt für die maximal festgesetzte Gebäudeoberkante (GOK) ist das fertige Niveau der Henkel-Teroson-Straße in Höhe der Gebäudemitte.

Die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante (GOK) darf in den dafür vorgesehenen Bereichen durch technische Aufbauten überschritten werden, entweder um maximal 4 m oder um maximal 1,50 m.

Technische Dachaufbauten dürfen maximal 300 qm der Dachfläche einnehmen und sind von der Gebäudekante zurückversetzt anzuordnen und nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Als zusätzlicher Dachaufbau, der Teil des Corporate Designs ist, ist eine Glaskuppel zulässig, die die Gebäudeoberkante um maximal 4 m überschreiten darf und ebenfalls von der Gebäudekante zurückversetzt sein muss.

#### **Begründung:**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den konkreten Anforderungen des geplanten Vorhabens.

Mit der Festsetzung der maximalen Grundfläche werden die maximale Versiegelung und die Bodeninanspruchnahme durch das Gebäude begrenzt.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist nicht erforderlich, da die Höhe durch die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante klar definiert ist.

### **7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Da eine Gebäudelänge größer 50 m zulässig ist, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche teilt sich auf in den Bereich für das Gebäude, für die Rampe/Zufahrt und den Tiefhof. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nicht als Müll-, Recycling-, Lager-, Ausstellungs-, Verkaufs- oder Arbeitsflächen genutzt werden. Im Bereich der Zufahrt/ Rampe und des Tiefhofs sind Stützmauern zulässig, die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan auszuführen und zu

gestalten sind.

**Begründung:**

Die Festsetzung einer Baugrenze ist ausreichend, da der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes wird und die Lage und Größe des geplanten Gebäudes detailliert vorgibt.

#### **7.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze**

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Fläche gemäß Planeinschrieb zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, ausgenommen hiervon sind sechs Nebenanlagen in Form von Einkaufswagenboxen in jeweils der Größe eines Stellplatzes gemäß der Verortung im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Eine Tiefgarage (Parkdeck) ist innerhalb des Geltungsbereiches gemäß Planeinschrieb zulässig.

#### **7.1.5 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen sind durch Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

**Begründung:**

Die Verkehrsflächen umfassen die bereits bestehenden Straßen und sind so abgegrenzt, dass an den jeweiligen Straßen die Nebenanlagen wie Gehwege und Straßenrandparkplätze der öffentlichen Erschließungsanlage zugeordnet sind. Für die Bereiche, in denen die Zufahrten zum Grundstück erfolgen sollen, werden Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

#### **7.1.6 Fläche für Versorgungsanlagen**

Es wird eine Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Trafostation festgesetzt. Diese befindet sich gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan unterirdisch im südwestlichen Bereich der Tiefgarage.

#### **7.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Der Bereich der zwei Hauptversorgungsleitungen wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger belastet.

#### **7.1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Anpflanzungen sind gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans durchzuführen, wobei konzeptbedingte Abweichungen insbesondere hinsichtlich der letztendlichen Position der zu pflanzenden Bäume zugelassen sind, sofern die Dichte der Bepflanzungen nicht reduziert wird.

Insgesamt sind innerhalb des Geltungsbereiches mindestens 60 Hochstämme zu pflanzen.

Für alle Anpflanzungen gilt, dass sie dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Bei allen Baumstandorten sind mindestens 16 cbm durchwurzelbares Substrat pro Baumstandort zur Verfügung zu stellen.

Folgende Anforderungen an die zu pflanzenden Hochstämme werden gestellt: Es sind standortgerechte Laubbaumhochstämme zu pflanzen. Die Bäume sind gemäß

Pflanzliste (Pflanzqualität: 3xv., StU 18-20) zu pflanzen. Mindestens 25% der Anpflanzungen bestehen aus standortgerechten heimischen Gehölzen.

Pflanzliste:

Bäume (Baumstandorte): Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Platanus acerifolia (Platane), Tilia tomentosa ‚Brabant‘ (Silberlinde), Corylus colurna (Baumhasel), Quercus robur (Stieleiche), Quercus petraea (Traubeneiche), Prunus avium (Vogelkirsche).

Sträucher: Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Rosa i.S., Viburnum opulus (Wasserschneeball), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen).

Weitere Bäume (Grünfläche): Betula pendula (Sandbirke), Populus tremula (Zitterpappel), Carpinus betulus (Hainbuche), Ulmus minor (Feldulme).

7.1.8.1 Anpflanzflächen:

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird eine Anpflanzfläche festgesetzt, die mit Hochstämmen zu bepflanzen ist. Der Unterwuchs ist als kräuterreicher Landschaftsrasen auf magerem Substrat anzulegen und als Wiesenfläche extensiv zu unterhalten.

Anlagewege, ein Queren dieser Anpflanzfläche durch Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Werbeanlage des Corporate Designs sind zulässig.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird ein 3 m breiter Grünstreifen und an der östlichen Grundstücksgrenze ein 4 m breiter Grünstreifen festgesetzt, diese sind als Rasenflächen auszubilden und mit Hochstämmen zu bepflanzen.

Entlang der Henkel-Teroson-Straße wird ein 3 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der mit einer flächendeckenden Unterpflanzung aus Stauden auszubilden und mit Platanen (Platanus x acerifolia) zu bepflanzen ist. Für die Platanen entlang der Henkel-Teroson-Straße ist folgende Pflanzqualität umzusetzen: 3xv., StU 20-25 cm.

Die Abstände zwischen den einzelnen Bäumen innerhalb der Baumreihen dürfen nicht größer als 12 m sein.

Im Bereich der westlichen und südlichen Anpflanzfläche sind Einfriedungen unzulässig, um eine Durchwegung für Fußgänger und Fahrradfahrer zu gewährleisten.

7.1.8.2 Stellplatzbegrünung:

Die oberirdischen Stellplätze (auch in dem Bereich der Tiefgarage) sind zu bepflanzen. Dafür ist je 6 neu angelegten Stellplätzen 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm aus der Pflanzliste „Bäume“ in unterpflanzten Baumscheiben oder in zusammenhängenden Vegetationsflächen in Reihen (Pflanzabstand 8 m) zu pflanzen.

7.1.8.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen sind zu mindestens 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die besonderen Anforderungen an Substrat und Saatgut sind gemäß „Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ einzuhalten.

**Begründung:**

Eine der Auflagen der für die Entwicklung der Bahnstadt vom Regierungspräsidium erteilten artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung beinhaltet die extensive Begrünung von 66 Prozent der Dachflächen. Neben den artenschutzrechtlichen Aspekten dient die Dachbegrünung der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Verbesserung der kleinklimatischen Situation.

Der „Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“<sup>15</sup> ist zu berücksichtigen.

## **7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 und 6 BauGB i.V.m. § 74 LBO Baden-Württemberg und GemO (Örtliche Bauvorschriften)**

### **7.2.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

Technische Dachaufbauten (z.B. Klimatechnik, Aufzüge, u.ä.) sind einzuhausen und gestalterisch einzubinden bzw. zu begrünen soweit hierdurch deren Funktion nicht beeinträchtigt wird.

Die Einkaufswagenboxen sind einheitlich zu gestalten.

Technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung solarer Energien (Solarthermie, Photovoltaik) sind zulässig und gewünscht. Die Vorgaben des „Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“<sup>16</sup> sind zu beachten.

Müll-, Recycling- und Lagerflächen sind ausschließlich baulich integriert und geschlossen auszuführen sowie in Bereichen unterzubringen, die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

Die Glasflächen werden in vogelfreundlichem Glas oder mit anderen vergleichbaren Maßnahmen, die Vogelschlag vermeiden, ausgeführt.

### **7.2.2 Werbeanlagen**

Zulässig sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung. Es sind ausschließlich die Werbeanlagen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe das Straßenbild nicht stören.

Das Corporate Design (XXXL-Stuhl) des geplanten Vorhabens ist mit einer Höhe von max. 10 m ausschließlich innerhalb der Anpflanzfläche im Westen zulässig. Sonstige freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

## **7.3 Hinweise**

### **7.3.1 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Mischwasserkanal EI DN 800/1200 und der Abwasserhauptsammelkanal West mit der Nennweite DN 2600. Die Kanäle dürfen nur lastfrei überbaut werden. Auch soll auf Baum- und Strauchbewuchs über den Kanaltrassen verzichtet werden.

Es befinden sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom, die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.

Gemäß Abwassersatzung der Stadt Heidelberg wird darauf hingewiesen, dass auf Grundstücken, auf denen Fette in das Abwasser gelangen können, Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe einzubauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern sind. Dies ist bei der Planung von gastronomischen Betrieben, Mensen, Verkaufskiosken zu berücksichtigen.

---

<sup>15/16</sup> Der Leitfaden kann unter folgendem Link eingesehen werden: [http://heidelbergbahnstadt.de/files/documents/handlungsleitfaden-zur-extensiven-dachbegruenung\\_2011\\_09\\_15.pdf](http://heidelbergbahnstadt.de/files/documents/handlungsleitfaden-zur-extensiven-dachbegruenung_2011_09_15.pdf)

### **7.3.2 Archäologie/ Denkmalschutz**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine archäologischen Funde vorhanden.

### **7.3.3 Geotechnik**

Im Planbereich besteht der Untergrund gemäß Geodaten aus Lösssand, Auenlehm und Holozänen Abschwemmmassen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Bodenuntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **7.3.4 Grundwasser**

Auf die Lage im Wasserschutzgebiet und die dort geltenden Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet wird verwiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B.

### **7.3.5 Energiekonzeption**

Die Wärmeversorgung der Bahnstadt erfolgt durch Fernwärme. Das Plangebiet liegt innerhalb des Satzungsgebietes über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg. Gemäß Satzung sind der Anschluss und die Benutzung des Fernwärmenetzes vorgeschrieben.

Die Bebauung der Bahnstadt erfolgt flächendeckend im Passivhausstandard. Ausnahmen sind dort möglich, wo dieser technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Dies kann insbesondere im gewerblichen Bereich der Fall sein, wenn die Verbrauchsschwerpunkte nicht bei der Wärme, sondern beim Strom oder der Kühlung liegen. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienz-Konzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erzielt werden.

#### **Begründung:**

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereiches der Energiekonzeption Bahnstadt (Beschluss des Gemeinderates vom 03.04.2008), die unter anderem eine Bebauung im Passivhaus-Standard vorsieht, sowie Teil des Geltungsbereichs der Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg in der Fassung vom 06.10.2011, die insbesondere einen Anschluss- und Benutzungszwang festlegt.

### **7.3.6 Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept**

Anfallendes Niederschlagswasser ist zu mindestens 50 Prozent auf dem Grundstück zurückzuhalten. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist in die an das Plangebiet angrenzende Versickerungsanlage einzuleiten. Die für die Versickerung vorgesehene Fläche ist vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren der Fläche während der Bauzeit nicht zulässig.

#### **Begründung:**

Für das Plangebiet wurde im Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung ein Abflussbeiwert von 0,5 festgelegt. Demnach sind 50 % des in den Baugebieten anfallenden Niederschlagswassers der – an das Plangebiet angrenzenden – bestehen-

den Versickerungsanlage zuzuführen und über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Die restlichen 50 % des Niederschlagswassers sind auf dem Plangebiet zurückzuhalten. Dies soll durch die Maßnahmen Dachbegrünung und Versickerung auf dem Grundstück erreicht werden. Soweit im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Wert nicht nachgewiesen werden kann, sind geeignete technische Maßnahmen vorzusehen.

### **7.3.7 Störfallbetrieb**

Seitens des Regierungspräsidiums, Referat 54.1 (zuständige Immissionsschutzbehörde) wird darauf hingewiesen, dass sich im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren noch weitergehende Anforderungen ergeben können. Die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens, bzw. die Planung und der Abstand unter störfallrechtlichen Gesichtspunkten werden nicht in Frage gestellt.

### **7.3.8 CEF-Maßnahmen**

Die Erhaltung ökologischer Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Tierarten im räumlichen Zusammenhang wird durch CEF-Maßnahmen, Entwicklung eines Lebensraumes für die Mauereidechse, Anlage von Ersatzlebensräumen für Kreuz- und Wechselkröte, für die Grüne Strandschrecke und potenziell betroffene Arten ( Nachtkerzenschwärmer sowie Großer Feuerfalter) und der Anlage eines Ersatzlebensraumes für den Flussregenpfeifer, gewährleistet.

### **7.3.9 Monitoring, Risikomanagement**

Für die Ausgleichsflächen ist ein Erfolgsmanagement sowie ein Risikomanagement für die Grüne Strandschrecke und den Flussregenpfeifer vorzusehen. Diese sind vertraglich festzuhalten und werden im städtebaulichen Vertrag näher definiert. Die dauerhafte Pflege der Ausgleichsfläche E1 Ost obliegt der Stadt Heidelberg.

### **7.3.10 Elektrizität und Fernwärme**

Im Bereich von Leitungen der öffentlichen Versorgung müssen Baumpflanzungen die Leitungsschutzanweisung der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH einhalten. Dies gilt für alle Leitungstrassen inkl. Schutzstreifen. Ohne entsprechende Wurzelschutzmaßnahmen ist von einer Bepflanzung abzusehen.

Die Anordnung der kundeneigenen Trafostation ist nur zustimmungsfähig soweit weder die Personensicherheit des Bedienpersonals (u.a. direkte Fluchtwege ins Freie, bei Anordnung im 1. UG Zugang nur über sichere Treppen, keine Schächte, Leitern o.ä.) noch die Versorgungssicherheit (u.a. direkter Zugang von außen) beeinträchtigt werden. Zum Anschluss der kundeneigenen Trafostation an das Mittelspannungsnetz der SWH-N sind die Technischen Anschlussbedingungen (TAB) – Mittelspannung – sowie die ergänzenden Bestimmungen vollumfänglich einzuhalten.

### **7.3.11 Schienenbetrieb**

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall etc.) wird hingewiesen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Ferner seien im Falle der Errichtung von Schutzmaßnahmen die entstehenden Kosten durch die Betroffenen bzw. Betreiber der Anlage zu tragen.

Im angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes ist mit Stadtbahnbetrieb (rnv Linie 22) sowie dessen Begleiterscheinungen zu rechnen. Hierzu wird insbesondere auf Schall, Außenlautsprecher, Lätewerke, Weichen- insbesondere Herzstücküberfahrten und Kurvenquietschen hingewiesen, da nachträgliche Einschränkungen für den Stadtbahnbetrieb nicht hinnehmbar sind. Tendenziell ist in der Zukunft zu jeder Tages- und Nachtzeit mit zunehmenden Stadtbahn- und Busverkehr zu rechnen. Arbeiten im Bereich bzw. direkten Umfeld der Anlagen bzw. Gleistrasse sind frühzeitig bei der RNV anzumelden und bei Bedarf durch Sicherungsposten abzusichern.

## **8.0 Verfahren und Abwägung**

### **8.1 Einleitungsbeschluss**

Vor dem formalen Einleitungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Heidelberg fand auf Einladung des Eigentümers und Vorhabenträgers, der Löwengrund Immobilien GmbH und der Stadt Heidelberg am 12.01.2015 eine öffentliche Informationsveranstaltung im Rahmen der „Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in der Stadt Heidelberg“ statt. Auf diese Veranstaltung wurde im „Stadtblatt“ vom 05.01.2015 hingewiesen.

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 BauGB wurde auf Antrag des Vorhabenträgers in der Gemeinderatssitzung am 05.03.2015 gefasst.

Die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 18.03.2015 im „stadtblatt“ (Heidelberger Amtsanzeiger).

### **8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)**

#### **8.2.1 Öffentliche Veranstaltung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am Dienstag, 12.07.2016 in Form einer öffentlichen Veranstaltung im Gebäude des Deutschen Roten Kreuzes, Langer Anger 2, 69115 Heidelberg durchgeführt.

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung, Erörterungsveranstaltung und Zeitraum der Einsichtnahme, wurden am 29.06.2016 im „stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

#### **Einsichtnahme im Technischen Bürgeramt und im Internet**

Darüber hinaus wurde die Planung in der Zeit vom 07.07.2016 bis einschließlich 08.08.2016 im Technischen Bürgeramt und im Internet zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Anregungen abgegeben, die zu folgenden Themenkomplexen zusammengefasst werden können:

#### ***Wirtschaft***

Es werden Bedenken zur Wirkungsanalyse geäußert. Vor allem die Auswirkungen auf ein bereits im Gebiet ansässiges Unternehmen, den Bezug zu einem bereits bestehenden vergleichbaren Möbelmarkt in Mannheim und die fehlende Behandlung

des zunehmenden Wettbewerbs aus dem Internet werden nicht ausreichend behandelt. Das Fazit der Wirkungsanalyse, in dem durch die Ansiedlung des Vorhabens keine Umsatzverteilungen ermittelt werden, die zu einer Aufgabe von konkurrierenden Hauptanbietern führen würden, wird als falsch angesehen. Es wird gebeten, die Verkaufsfläche zu reduzieren.

### **Behandlung**

*Die Anregungen führten zu einer Überarbeitung der städtebaulichen Wirkungsanalyse, in der der Standort des bereits ansässigen Unternehmens erfasst und nochmals näher betrachtet wurde (Junker + Kruse, Stand: März 2017). In der Überarbeitung kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, das nicht mit einer über Wettbewerbseffekte hinausgehenden Umsatzumverteilung zu rechnen ist. Der Gutachter schließt eine Existenzbedrohung aus. Zwar gehen die Gutachter im Sortimentsbereich Möbel von einer Umsatzumverteilung zwischen 4,4 und 6 Mio. Euro aus, allerdings wird diese laut Gutachten als nicht existenzbedrohend angesehen. Im Gutachten wurde der Online-Handel ebenfalls behandelt. Da er auf alle gleich wirkt, bleibt er unbetrachtet.*

## **8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)**

Mit Schreiben vom 01.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden zu nachfolgenden Themenkomplexen wesentliche Anregungen vorgetragen:

### **Wirtschaft**

Zur städtebaulichen Wirkungsanalyse wurden Bedenken hinsichtlich des Untersuchungsraums, der Einwohnerdaten und der Angebote geäußert.

### **Behandlung**

*Bei einem gemeinsamen Termin mit den betroffenen Trägern und dem Regierungspräsidium als Aufsichtsbehörde wurden die Vorgaben für die Überarbeitung der Wirkungsanalyse festgelegt. Das Gutachten wurde auf dieser Basis aktualisiert, im Ergebnis gab es keine Änderungen an den grundsätzlichen Aussagen.*

### **Artenschutz**

Es wurde darauf hingewiesen, dass sich auf der Fläche des geplanten Einrichtungshauses besonders geschützte und streng geschützte Arten angesiedelt haben. Dazu gehören der Flussregenpfeifer, die grüne Strandschrecke (*Aiolopus thalassinus*) sowie die juvenilen Mauereidechsen.

### **Behandlung**

*Aufgrund der umweltbezogenen Stellungnahmen, die im Laufe des Verfahrens vorgebracht wurden, wurde im April 2017 ein artenschutzrechtliches Gutachten angefertigt, das die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ermittelt sowie die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschreibt. Als Ergebnis des Gutachtens lässt sich folgendes festhalten: Werden die Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für die betroffenen Arten durchgeführt, werden die Anforderungen von § 44 Abs 5 BNatSchG erfüllt, da keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs.1 BNatSchG eintreten.*

### **Verkehr**

Aus verkehrlicher Sicht sollte der Ein- und Ausfahrtsbereich für die Kunden nach Osten verlegt werden. Nur so kann eine Linksabbiegerspur und eine barrierefreie Querung der Henkel-Teroson-Straße am Knotenpunkt gewährleistet werden.

### **Behandlung**

*Die Lage der Kundenzufahrt an der Henkel-Teroson-Straße wurde nach Osten verschoben.*

#### **8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in öffentlicher Sitzung am 25. Juli 2017 beschlossen, die Planunterlagen zu o.g. Bebauungsplanverfahren öffentlich auszulegen.

Die Planung wurde in der Zeit vom 24. August 2017 bis einschließlich 02. Oktober 2017 im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg ausgelegt und im Internet zur Einsichtnahme veröffentlicht.

**Die eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 02 beigefügt.**

#### **8.5 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)**

Mit Schreiben vom 10. August 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt.

**Die eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 02 beigefügt.**

#### **9.0 Durchführung und Kosten**

Zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Vorhabens regelt.

## B Umweltbericht

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 BauGB zu erstellen.

Das Vorhaben unterliegt der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Diese erfolgt gemäß § 17 UVPG im Rahmen der Umweltprüfung im Umweltbericht gemäß Anlage 1 BauGB.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die betroffenen Arten Mauereidechse, Flussregenpfeifer und Grüne Strandschrecke erfolgt über externe Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen und Ausgleichs-/Ersatzflächen.

### 1.0 Beschreibung des Vorhabens (vgl. Teil A)

Ziel des Vorhabens der Löwengrund Immobilien GmbH ist der Bau eines Einrichtungshauses, XXXLutz-Möbelhaus mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 28.100 qm.

Das Bauvorhaben soll auf der Fläche F2 des Rahmenplanes Bahnstadt, westlich angrenzend zum bestehenden Baumarkt Bauhaus errichtet werden. Das Gelände liegt derzeit brach.

Das Vorhaben trägt zu einer Stärkung und Ausweitung der branchenspezifischen Versorgungsfunktion der Stadt Heidelberg im Bereich Möbel bei.

Die vorgesehene Festsetzung eines Einrichtungshauses (Fachmarktes) entspricht den Zielvorstellungen für diesen Bereich des Rahmenplans Bahnstadt. Mit dem geplanten Einrichtungshaus erfolgt eine sinnvolle Ergänzung des angrenzend bereits vorhandenen Baumarktes. Das Vorhaben wird dem Ziel der Schaffung eines Fachmarktzentrum gerecht.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Flächennutzung	Bestand	Planung
Öffentliche Verkehrsflächen	9.600 qm	9.600 qm
Sondergebietsfläche „Einrichtungshaus“ davon:		24.500 qm
- Baufenster		11.300qm
- Stellplatzflächen		9.450 qm
- Anpflanzflächen		3.750 qm

Änderungen hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme haben sich gegenüber dem Planstand der Frühzeitigen Beteiligungen lediglich dahingehend ergeben, dass der im Norden verlaufende Weg aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde.

Die grundsätzliche Entscheidung hinsichtlich einer Bebauung des Plangebietes wurde bereits auf Basis der informellen Planung „Rahmenplan Bahnstadt“ getroffen somit fand auf Basis des Rahmenplans bereits eine Abwägungsentscheidung zugunsten einer Bebauung statt.

## 2.0 Ziele des Umweltschutzes

Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan relevant sind, sind insbesondere im NatSchG Baden-Württemberg formuliert. Darüber hinaus sind die Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) und der von der Gemeinde beschlossenen sonstigen Planungen (MRO, STEP, Rahmenplan) zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung der in diesen Fachplanungen genannten Ziele wurde bereits in Teil A dargelegt.

## 3.0 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

### 3.1 Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft

Es handelt sich bei der Fläche um eine brachliegende Konversionsfläche, die vormals als Bahnfläche genutzt wurde. Das Grundstück ist als stark verdichtete Ruderalfläche einzustufen. Die Randbereiche sind mit typischen Ruderal-Strukturen bewachsen, im Kernbereich ist eine nur sehr schütterere Ruderalvegetation vorhanden. Weite Teile sind vegetationsfrei.

#### Schutzgut Mensch

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Brachfläche handelt, erfüllt diese keine Erholungs- oder Aufenthaltsfunktion. Zu Wohnzwecken steht das Plangebiet nicht zur Verfügung. Das Brachliegen führt aufgrund der Gestaltungsdefizite und deren negativen Einflüsse zu einer Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsumfeldqualität.

#### Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Ein Großteil der Fläche ist stark verdichtet, so dass sich nach Regenfällen temporäre Wasserflächen bilden. Die Fläche weist eine lückige Pioniervegetation verschiedener Ruderalarten auf, insbesondere Weidenröschen-Arten (*Epilobium spec.*). Die trockenen Bereiche des Plangebietes werden von annueller und grasreicher Ruderalvegetation dominiert. Die im südlichen Teil des Plangebietes aufgebrachte Schotterdecke ist mit Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*) bewachsen. Im Westen und Osten des Plangebietes haben sich vorwiegend neophytische Gehölze wie Schmetterlingsflieder (*Buddleja davidii*) und Götterbaum (*Ailanthus altissima*) etabliert. Im Süden des Plangebietes, entlang der Henkel-Teroson-Straße dominieren Weißer Steinklee (*Melilotus alba*), Rainfarn und Bunte Kronwicke (*Segurigera varia*).<sup>17</sup>

Seit 2013 brütet jährlich der Flussregenpfeifer im Plangebiet. Darüber hinaus konnte auf der Fläche auch die Heuschreckenart „Grüne Strandschrecke“ festgestellt werden, die ähnliche Habitatstrukturen wie der Flussregenpfeifer nutzt. Darüber hinaus wurde als weitere Art die Mauereidechse registriert.

Da der Flussregenpfeifer bereits das vierte Jahr in Folge im Plangebiet gebrütet hat, kann man davon ausgehen, dass es sich hierbei inzwischen um eine regelmäßige Fortpflanzungsstätte handelt. Mehrere Larvenfunde der Grünen Strandschrecke belegen, dass die Fläche von der Heuschreckenart als Fortpflanzungsstätte genutzt wird. Die geplanten Baumaßnahmen zerstören die Fortpflanzungsstätte dauerhaft. Daher ist vor Beginn der Bauarbeiten eine Ersatzfortpflanzungsstätte anzulegen, die geeignete Lebensraumbedingungen für beide Arten Flussregenpfeifer und Grüne Strandschrecke bietet.

<sup>17</sup> Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung, IUS Weibel & Ness, Heidelberg, April 2017

Für die Bahnstadt und somit das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Genehmigung vor, die jedoch nicht die Arten Flussregenpfeifer und Grüne Strandschrecke umfasst und zwischenzeitlich aufgrund der Daten aus 2007 nicht mehr herangezogen werden kann. Dennoch werden die nachfolgend formulierten Vorgaben der artenschutzrechtlichen Genehmigung bei den weiteren Planungen berücksichtigt.

Für das Plangebiet liegt mit Schreiben vom 06.04.2008 eine artenschutzrechtliche Genehmigung<sup>18</sup> vor. Folgende Vorgaben wurden in der Genehmigung formuliert, die auf dem Antrag vom 21.12.2007 basieren:

Ziff. 5 der Ausnahme: „Bei allen Maßnahmen ist der Maßnahmenzeitpunkt so zu wählen, dass die streng und besonders geschützten Arten in geringst möglicher Weise betroffen werden. Auf Ziffer 5.1 ff des Antrags wird verwiesen.“

Ziff. 6 der Ausnahme: „Bei allen Maßnahmen ist die Art und Weise der Maßnahmendurchführung so zu wählen, dass die streng und besonders geschützten Arten in geringst möglicher Weise betroffen werden.“

Ziff. 7 der Ausnahme: „Die im Antrag beschriebenen Maßnahmen gemäß der Ziffern 6.2 ff – einschließlich der in Ziffer 6.2.11 beschriebenen Maßnahmen – sind antragsgemäß durchzuführen. Umsiedlungen dürfen erst dann durchgeführt werden, wenn die Zielflächen vorbereitet und optimiert sind. Bei der Umsiedlung ist eine maximale Erfassung der Individuen anzustreben.“

Ziff. 8 der Ausnahme: „Fünf Jahre und zehn Jahre nach Abschluss des Vorhabens ist ein Artenschutzmonitoring durchzuführen. Die Einzelheiten sind mit der höheren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn abzustimmen...“

Teil dieser artenschutzrechtlichen Genehmigung ist u.a. die erforderliche Dachbegrünung, die im Antrag als Maßnahme formuliert wurde.<sup>19</sup> Unter Berücksichtigung der Dachbegrünung und der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen.

Grundsätzlich werden durch das geplante Vorhaben Flächen versiegelt, wodurch Lebensraumstrukturen verloren gehen. Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, die Anlage einer Grünfläche und die Dachbegrünung werden jedoch neue Lebensräume geschaffen, die zukünftig, zumindest für störungstolerante Allerweltarten, zur Verfügung stehen.

Die im Antrag formulierten Maßnahmenflächen betreffen die Gesamtplanung „Bahnstadt“ und sind nicht im vorliegenden Bebauungsplan zu regeln.

Die darüber hinaus wirksamen Maßnahmen, die zum Artenschutz beitragen, wie die Dachbegrünung und Verwendung einheimischer Pflanzen wurden im vorliegenden Bebauungsplan bereits berücksichtigt und vorgesehen.

Für den vorliegenden Planbereich, der im Beräumungsabschnitt (BA) I Gb liegt, wurden keine Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes oder Vorgaben hinsichtlich der Umsiedlung von Arten formuliert.

Zum Schutz der streng bzw. besonders geschützten Arten, Flussregenpfeifer, Grüne Strandschrecke und Mauereidechse werden entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, bzw. –flächen bestimmt. Die Mauereidechsen wurden in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg bereits abgefangen und auf eine geeignete Ersatzfläche verbracht. Neben den erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

<sup>18</sup> Bahnstadt Heidelberg, Artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß §§ 42, 43 BNatSchG, Schreiben vom 06.04.2008 des Regierungspräsidiums Karlsruhe

<sup>19</sup> Antrag gemäß § 43 (8) BNatSchG auf Befreiung von den Bestimmungen des § 42 (1) BNatSchG für Beeinträchtigungen besonders/streng geschützter Arten, Antragsteller: LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, bearbeitet von: IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Heidelberg, Dezember 2007

werden darüber hinaus Maßnahmen formuliert, um ein Wiedereinwandern streng bzw. besonders geschützter Arten in die Fläche zu verhindern. U.a. wird vor Beginn der nächsten Vegetationsperiode ein Reptilienzaun aufgestellt.

Für die streng geschützte Art „Flussregenpfeifer“ wird in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg und der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausgleichs-/Ersatzfläche bestimmt und hergestellt.

Die Grüne Strandschrecke, Rote Liste Art, ist eine sehr mobile Art. Für diese wird ebenfalls eine Ersatzfläche in unmittelbarer Nähe des Plangebietes hergestellt. Ein Umsiedeln bzw. Abfangen der Art ist nur bedingt möglich. Da es sich aber um eine Art handelt, die sich schnell verbreitet, ist davon auszugehen, dass die Ersatzflächen schnell angenommen werden.

Um zukünftige Beeinträchtigungen der genannten Arten zu vermeiden, bzw. ein Wiedereinwandern zu verhindern, wird die Fläche nach dem Ende der Brutzeit bzw. nach der Vegetationsperiode unattraktiv gemacht. Hierfür soll eine Baufeldfreimachung erfolgen.

Im Rahmen einer Habitatpotentialanalyse und einer Begehung des Geländes im September 2016 wurde festgestellt, dass aufgrund der Habitatstrukturen die Betroffenheit der Arten und Tiergruppen Vögel, Amphibien, Reptilien, Heuschrecken und Schmetterlinge möglich ist. Aufgrund der Lebensraumausstattung kann ein Vorkommen weiterer relevanter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

#### Vögel:

Neben dem bekannten Vorkommen des Flussregenpfeifers können aufgrund der derzeitigen Habitatausstattung auch Bruten der Schafstelze möglich sein. Beide Arten bevorzugen wechsellasse, spärlich bewachsene Offenlandbiotope, wie sie sich auf der Fläche des Plangebietes gebildet haben.

Darüber hinaus wird die Fläche von durchziehenden Vögeln als Rastgebiet genutzt.

#### Reptilien:

Da das Vorkommen der Mauereidechse auf der Fläche des Plangebietes bereits bekannt war, wurden die Individuen im September 2016 von der Fläche abgefangen und in einen eigens dafür angelegten Ersatzlebensraum, etwa 20 m südlich des Plangebietes, umgesiedelt. Weitere Reptilienarten konnten nicht nachgewiesen werden.

#### Amphibien:

Ein Vorkommen der beiden im Anhang IV geführten Arten Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Wechselkröte (*Bufo viridis*) ist aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen möglich. Beide Arten nutzen als Laichgewässer besonnte flache Klein- und Kleinstgewässer im Offenland mit spärlichem Pflanzenwuchs. Die vegetationsfreien temporären Stillgewässer stellen für andere Arten wie z.B. den Kleinen Wasserfrosch (*Rana lessonae*) kein geeignetes Fortpflanzungsgewässer dar.

#### Schmetterlinge:

Aufgrund des Vorkommens von Weidenröschen- (*Epilobium spec.*) und Ampferarten (*Rumex spec.*), die den Schmetterlingsarten als Raupenfutterpflanzen dienen, ist das potentielle Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*) und dem Großen Feuerfalter (*Lycæba dispar*) möglich.

#### Heuschrecken:

Aufgrund der niederen und schütterten Pflanzendecke und den wechselfeuchten Standortbedingungen bietet das Plangebiet typischen Pionierarten wie der Grünen Strandschrecke (*Aiolopus thalassinus*) günstige Lebensbedingungen. Baden-

Württemberg hat für die streng geschützte Art eine besondere nationale Verantwortung.

#### Flora:

Die wechselfeuchten Standortbedingungen mit einer Vielzahl an temporären Stillgewässern auf der Fläche bieten zwar streng geschützten, hoch spezialisierten Pflanzenarten einen potentiellen Lebensraum, aber die nächsten aktuellen Nachweise, wie z.B. des Gewöhnlichen Büchsenkrautes (*Lindernia procumbens*), liegen am mittleren Oberrhein, in 50 km Entfernung. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.<sup>20</sup>

#### **Schutzgut Boden**

Aufgrund der Vornutzung des Geländes handelt es sich um anthropogen stark überformte Böden. Natürliche Bodenverhältnisse sind nicht mehr vorhanden.

Im Rahmen des Bodenmanagements wurde der Großteil des Plangebietes bis zu 3 % gekalkt. Lediglich ein Bereich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wurde nicht gekalkt.

Durch die Begrünungsmaßnahmen werden die Eingriffe in den Boden durch erforderliche Versiegelungen kompensiert.

Im Rahmen der Abschlussdokumentation zum vorliegenden Baufeld F2 wird ausgeführt, dass 85 % des Baufeldes F2 innerhalb der Kampfmittelverdachtsfläche lagen. Es wurde eine Kampfmittelsondierung durchgeführt. Bis auf zwei kleine Teilflächen, die aufgrund von Störsignalen (Abwasserkanal und Stromleitungen) nicht freigeschlossen werden konnten, liegen für die restlichen Bereiche Freimeldebescheinigungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg (KMBD) vor.

#### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Die Rechtsverordnung vom 07.01.2014 für das Wasserschutzgebiet WSG-031-WW Rheinau Rhein Necker AG MA legt das Plangebiet als Wasserschutzzone III B fest.

#### **Schutzgüter Klima und Luft**

Grundsätzlich entstehen durch die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Gebäuden Oberflächen und Strukturen mit anderen Wärme- und Strahlungseigenschaften. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus.

Des Weiteren finden die Energiekonzeption und die Satzung zur Fernwärmeversorgung Berücksichtigung, somit wird zu einer Minderung der CO<sub>2</sub>- und Schadstoffemissionen beigetragen.

Im Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg<sup>21</sup> befindet sich die Fläche des Plangebietes innerhalb des dargestellten Ausgleichsraumes (Ba-A2) im Stadtteil Bahnstadt. Weiter wird ausgeführt, dass die Fläche ein Bindeglied für den Kaltluftstrom des Neckartalabwinds ist und den angrenzenden Pfaffengrund mit Kalt-/Frischlufte versorgt und die Fläche von Bebauung freizuhalten ist. In dem Klimagutachten wurde nicht berücksichtigt, dass im Rahmenplan Bahnstadt bereits eine Bebauung für die Fläche des Plangebietes vorgesehen ist, womit auf der Ebene des

<sup>20</sup> Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung, IUS Weibel & Ness, Heidelberg, April 2017

<sup>21</sup> Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg, Fortschreibung des Gutachtens von 1995, GEO-NET Umweltconsulting GmbH und ÖKOPLANA, Hannover, Juni 2015

Rahmenplans bereits die grundsätzliche Abwägungsentscheidung getroffen wurde. Auch entspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Mit der vorliegenden Planung wird jedoch gewährleistet, dass mit Hilfe der grünordnerischen Festsetzungen auch nach der Realisierung Frei- und Grünflächen zur Verfügung stehen, die nach wie vor die Funktion als „Trittsein“ erfüllen. Da der Ausgleichsraum Ba-A2 nicht nur die Fläche des Plangebietes umfasst, ist nach wie vor die Funktion als „Trittstein“ für die Kaltluftströme des Neckartals gewährleistet.

### **Schutzgut Landschaft**

Durch Berücksichtigung des Rahmenplanes Bahnstadt wird dafür Sorge getragen, dass sich das geplante Vorhaben in die Landschaft einfügt. Derzeit handelt es sich um eine unattraktive brachliegende Ruderalfläche. Mit der Realisierung des Vorhabens und den vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen erfährt die Fläche eine Aufwertung und trägt u.a. aufgrund der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen zu einer Verbesserung des Stadtbildes bei.

### **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind neben den bereits als Hinweis aufgenommenen Ver- und Entsorgungsleitungen keine weiteren Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes vorhanden.

## **3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Sollten die Planungsabsichten nicht umgesetzt werden, wird die Fläche vorerst als Brachfläche verbleiben. Allerdings ist die beabsichtigte Entwicklung zu einem Fachmarktzentrum im Rahmenplan Bahnstadt bereits vorgesehen.

<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	
<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>
Mensch	Wenn die Planung nicht umgesetzt wird, verbleibt die Fläche in ihrem derzeitigen Zustand als Brachfläche. Erholungsfunktionen erfüllt die Fläche derzeit nicht und wird diese bei Beibehaltung des Istzustandes auch zukünftig nicht erfüllen. Durch den Verbleib im Ist-Zustand werden die Wohn- und Arbeitsumfeldqualität weiterhin beeinträchtigt, da die Fläche in ihrem derzeitigen Zustand verbleiben würde. Die Gestaltungsdefizite und deren negative Einflüsse auf die Wohn- und Arbeitsqualität würden bestehen bleiben.
Tiere und Pflanzen	Grundsätzlich wird der derzeitige Zustand des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung nicht aktiv verändert, jedoch wird die Sukzession weiter voranschreiten, was bedeutet, dass sich die bereits vorhandene Vegetation weiter ausbreitet. Daher ist davon auszugehen, dass langfristig keine Offenlandbereiche, oder nur noch in geringerem Umfang zur Verfügung stehen werden. Somit bietet die Fläche dann langfristig keine Habitatstrukturen mehr für z.B. den Flussregenpfeifer. Bei der Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche grundsätzlich weiterhin verschiedenen Tier- und Pflanzenarten zur Verfügung stehen, jedoch kann sich die Artzusammensetzung ver-

	ändern.
Boden	Bereits derzeit ist der Boden im Bereich des Plangebietes anthropogen stark überformt aufgrund der vorherigen Nutzung bzw. aufgrund des bereits durchgeführten Bodenmanagements. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt das Plangebiet im Ist-Zustand, somit finden auch keine Begrünungsmaßnahmen statt, die zumindest in den Randbereichen zu einer Verbesserung beitragen würden.
Wasser	Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Oberflächengewässer befinden sich keine innerhalb des Plangebietes.
Klima und Luft	Grundsätzlich würde die Fläche bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin als Bindeglied für den Kaltluftstrom des Neckartalabwindes zur Verfügung stehen.
Landschaft	Wenn die Planung nicht durchgeführt wird, handelt es sich weiterhin um eine Brachfläche und stellt somit einen städtebaulichen Missstand dar. Eine Aufwertung des städtebaulichen Bildes erfolgt somit nicht und auch die Ziele des Rahmenplans Bahnstadt werden nicht umgesetzt.
Kultur- und Sachgüter	Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes verschiedene Sachgüter (Kanal und Stromleitungen). Diese würden bei Nichtdurchführung der Planung ebenfalls im Plangebiet verbleiben. Veränderungen entstehen keine.

### 3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

#### Schutzgut Mensch

Die Fläche erfüllt derzeit keine Erholungs- oder Aufenthaltsfunktionen. Im Umfeld befinden sich nur wenige störepfindliche Nutzungen. Südlich der Henkel-Teroson-Straße befinden sich Notunterkünfte, die als störepfindliche Nutzung einzustufen sind. Aufgrund der vorhandenen Mischnutzung (Gewerbebetrieb und Stadtwerke) ist der Bereich als Mischgebiet einzustufen. Weitere störepfindliche Nutzungen stellen die Wohnnutzungen des Wohngebietes „Ochsenkopf“ dar, diese werden als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Um Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu verhindern, erfolgt die geräuschintensive Anlieferung des geplanten Möbelhauses auf der Gebäuderückseite im Bereich des Tiefhofes.

Während der Bauphase ist mit temporären immissionsbedingten Belastungen, wie Lärm und Staub zu rechnen. Negative anlagenbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die durch das Vorhaben zu erwartenden Gewerbelärmzusatzbelastungen zu keinen Beeinträchtigungen der relevanten schutzbedürftigen Immissionsorten führen.<sup>22</sup>

Die Neunutzung der derzeit brachliegenden Fläche führt nicht zuletzt auch zu einer gestalterischen Aufwertung und damit zu einer Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes.

Derzeit ist nicht davon auszugehen, dass sich durch betriebs-, anlagen- oder baubedingte Prozesse erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch erge-

<sup>22</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bahnstadt Einrichtungshaus“ in Heidelberg, FIRU GfL-Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, April 2017

ben, so dass für die Bevölkerung und deren Gesundheit keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Die Neunutzung einer intensiv vorgenutzten, innerstädtischen Konversionsfläche dient dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung. Dies ist auch vor dem Hintergrund relevant, dass die Fläche aufgrund der Vornutzung und der Nutzungssituation im weiteren Umfeld derzeit nur bedingt Funktionen als Lebensraum für Flora und Fauna erfüllt.

Mit den Begrünungsmaßnahmen werden neue kleinteiligere Lebensräume geschaffen, die der Fauna, zumindest für störungstolerante Allerweltsarten, nach Fertigstellung als Lebensraum zur Verfügung stehen.

Sofern gewährleistet werden kann, dass der Flussregenpfeifer und die Grüne Strandschrecke eine neue geeignete Fortpflanzungsstätte in Heidelberg erhalten und annehmen, kann eine Gefährdung der lokalen Population ausgeschlossen werden. Ohne den Ersatz funktionsfähiger Fortpflanzungsstätten wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen des Flussregenpfeifers bzw. der Grünen Strandschrecke verschlechtern.

Darüber hinaus wird durch das Maßnahmenkonzept für die Gesamtplanung „Bahnstadt“ dafür Sorge getragen, die lokalen Populationen der besonders/streng geschützten Arten am Südwestrand von Heidelberg und deren Integration in artspezifische Biotopverbundsysteme dauerhaft zu erhalten.

Die Mauereidechsen wurden bereits auf eine Ersatzfläche (E2 Nord, 1.BA) rund 30 m südlich des Plangebietes verbracht. Für die Arten Kreuz- und Wechselkröte, Grüne Strandschrecke, Nachtkerzenschwärmer sowie Großer Feuerfalter wird eine Ausgleichsfläche E1 Ost, etwa 400 m östlich des Plangebietes, hergestellt. Für den Flussregenpfeifer und potenziell betroffene Arten (Schafstelze) wird' bis Ende 2018 ein Ersatzlebensraum geschaffen, der ab 2019 als Brutgelegenheit zur Verfügung steht. Somit wird der Verlust der Lebensräume innerhalb des Plangebietes an anderer Stelle kompensiert.

Abb.: Lage der Flächen E1 Ost und E2 Nord



Ein Überlassen der Flächen der Sukzession würde einen höheren Verlust von hochwertigen Flächen für die erfassten besonders/streng geschützten Arten mit sich

bringen.<sup>23</sup>

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind nicht auszuschließen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen tragen dazu bei, dass die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen minimiert werden. Nach Realisierung werden neue, kleinteiligere Lebensräume in geringerem Umfang zur Verfügung stehen, die aber dennoch von verschiedenen Arten, meist störungstolerante und weit verbreitete Arten, angenommen werden.

### **Schutzgut Boden**

Der Boden ist durch die intensive Vornutzung bereits anthropogen überformt und in Teilen stark verdichtet. Die natürlichen Bodenfunktionen sind dadurch stark beeinträchtigt.

Da die Fläche derzeit brachliegt, bedeutet die geplante Nutzung natürlich eine Intensivierung. Mit der baulichen Nutzung einer Konversionsfläche wird jedoch den Grundsätzen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen. Die bauliche Wiedernutzung der Fläche entspricht den Zielen des Stadtentwicklungsplanes Heidelberg und des Rahmenplanes Bahnstadt.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und die Begrenzung der möglichen Versiegelung minimieren und kompensieren einen diesbezüglichen Eingriff und tragen dazu bei, dass in Teilbereichen eine Verbesserung erfolgt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

Da sich innerhalb des Plangebietes keine Oberflächengewässer befinden, ist mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes nicht zu rechnen. Auch sind keine Beeinträchtigungen auf das Wasserschutzgebiet durch die Planung zu erwarten.

### **Schutzgüter Klima und Luft**

Versiegelungen und Errichtung von Gebäuden sind grundsätzlich mit Auswirkungen auf das Kleinklima verbunden. Aufgrund der Größe und der Lage der Fläche im intensiv baulich genutzten städtebaulichen Kontext sind diese potentiellen Auswirkungen jedoch im vorliegenden Fall nicht als erheblich einzuschätzen, zumal sie durch festgesetzte Begrünungsmaßnahmen und weiterhin baulich nicht genutzte Teilflächen des Grundstücks minimiert und kompensiert werden.

Bei der Abwägung über diese möglichen Auswirkungen ist außerdem zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit dem Boden entspricht und aus den informellen, bereits abgewogenen städtebaulichen Konzepten der Stadt hergeleitet ist.

Die Berücksichtigung der Energiekonzeption und der Anschluss an die Fernwärme tragen zur Minderung der CO<sub>2</sub>- und Schadstoffemissionen bei.

Darüber hinaus wird mit den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen gewährleistet, dass die Funktion als „Trittstein“ für die Kaltluftströme des Neckartals erhalten

---

<sup>23</sup> Antrag gemäß § 43 (8) BNatSchG auf Befreiung von den Bestimmungen des § 42 (1) BNatSchG für Beeinträchtigungen besonders/streng geschützter Arten, Antragsteller: LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, bearbeitet von: IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Heidelberg, Dezember 2007

bleibt. Darüber hinaus bleiben weiterhin Teilflächen des Ausgleichsraumes Ba-A2 unbebaut.

### **Schutzgut Landschaft**

Es ergeben sich durch die Realisierung des Vorhabens Veränderungen am Landschaftsbild, diese sind jedoch als positiv zu bewerten, da es sich derzeit um eine ungestaltete Brachfläche handelt.

Bau- und Begrünungsmaßnahmen tragen dazu bei, dass das Plangebiet aufgewertet wird.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind nicht zu erwarten.

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

Für das Plangebiet liegt im Rahmen der Gesamtplanung „Bahnstadt“ eine artenschutzrechtliche Genehmigung<sup>24</sup> vor. Teil dieser Genehmigung ist u.a. die Dachbegrünung, die gemäß „Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ im Bebauungsplan festgesetzt wird. Da die artenschutzrechtliche Genehmigung bereits aus dem Jahr 2008 datiert und auch nur Ausgleichsmaßnahmen für die Mauereidechse vorgesehen hat, wurde eine artenschutzrechtliche Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, um die potentiell betroffenen Arten sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen zu bestimmen.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen und die damit verbundenen umfangreichen Grünflächen entstehen neue Lebensräume, die grundsätzlich zu einer Minderung und zu einem Ausgleich beitragen.

Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen vorgesehen, die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Sorge tragen sollen.

- Beschränkung von Fällzeiten: Baumfällungen sowie das Entfernen sonstiger oberirdischer Teile von Gehölzbeständen dürfen gemäß den Vorgaben des § 39 BNatSchG nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September und somit nicht während der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden. Hiermit wird sichergestellt, dass keine Gelege zerstört oder Jungvögel verletzt oder getötet werden und der Tötungsbestand i.S.v. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG nicht eintritt.
- Beschränkung von Rodungszeiten: Da Mauereidechsen in den Bodensubstraten der Gehölzbestände geeignete Überwinterungsquartiere vorfinden, muss die Rodung der im Winterhalbjahr gefälltten und geschnittenen Gehölze während der Aktivitätszeit der Eidechsen im späten Frühjahr und Sommer erfolgen, um den Verbotstatbestand der Tötung oder Verletzung von Mauereidechsen auszuschließen.
- Umsiedlung von Mauereidechsen: Die Mauereidechsen wurden bereits im September 2016 auf die neu geschaffene Ersatzfläche (E2 Nord, 1. BA) südlich des Plangebietes umgesiedelt, zur Vermeidung der Tötung.

---

<sup>24</sup> Bahnstadt Heidelberg, Artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß §§ 42, 43 BNatSchG, Schreiben vom 06.04.2008 des Regierungspräsidiums Karlsruhe

Abb.: Lage der Flächen E2 Nord und E4



Eventuell verbliebene bzw. erneut zugewanderte Individuen werden in zwei Kontrollgängen im April/Mai abgefangen und in den Ersatzlebensraum (Fläche E4) nordwestlich des Plangebietes umgesiedelt.

Gemäß den Vorgaben von § 44 (5) BNatSchG wird durch Maßnahmen, mit denen die ökologische Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben, das Eintreten des Verbotstatbestandes der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Arten vermieden.

- Aufstellen von Amphibien-/Reptilienschutzzäunen: Damit ein Wiedereinwandern von Mauereidechsen bzw. von Kreuz- und Wechselkröten auf die Fläche des Plangebietes vermieden wird, wurde ein Amphibien-/Reptilienschutzzaun errichtet und unterhalten.
- Umsiedlung der Grünen Strandschrecke: Zwischen Mitte Juni und Mitte Juli wird die Grüne Strandschrecke im letzten Larvalstadium abgefangen und umgesiedelt. Die Fangquote ist in diesem Stadium höher, da die Tiere noch nicht flugfähig sind, auch wird dadurch eine Rückwanderung eingeschränkt. Als Ersatzlebensraum steht ein Entwässerungsgraben an der künftigen Ausgleichsfläche E1 Ost zur Verfügung. Durch Abflachung der Böschungen zu einer Mulde wird der Lebensraum für die Heuschrecke optimiert. Dies ist auch die zukünftige Ausgleichsfläche.
- Mahd außerhalb der Falterflugzeit: Die Flächenmahd muss außerhalb der Larval- und Falterflugzeit erfolgen, um einen Tötungstatbestand für die beiden FFH-Arten Großer Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer möglichst ausschließen zu können. Die Mahd mit einem Messerbalken-Mähwerk oder mit einer Motorsense darf daher nur erfolgen, wenn die Tiere noch verpuppt sind (meist zweite Maidekade 10. bis 20. Mai). Das Mähgut muss anschließend auf der Fläche verbleiben.

Um eine erneute Ansiedlung der Falterarten zu vermeiden, muss die Fläche in der zweiten Junidekade (20.06. bis 30.06.) erneut komplett mit einem Messerbalken-Mähwerk oder einer Motorsense abgemäht werden. Bis zum Beginn der Flächeninanspruchnahme ist anschließend ein 4-wöchiger Mährhythmus beizubehalten.<sup>25</sup>

<sup>25</sup> Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung, IUS Weibel & Ness, Heidelberg, April 2017

Darüber hinaus wird, um die ökologische Funktion der von der Planung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Reptilien (Mauereidechse), Heuschrecken, Brutvogelarten (Gebüsch- und Bodenbrüter) sowie potenziell betroffener Arten (Kreuz- und Wechselkröte, Nachtkerzenschwärmer sowie Großer Feuerfalter) im räumlichen Zusammenhang aufrecht zu erhalten, für die betroffenen Arten zusätzlicher Lebensraum außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geschaffen. Hierfür sind folgende CEF-Maßnahmen vorgesehen:

Entwicklung eines Lebensraumes für die Mauereidechse:

Die rund 2.200 qm große Ausgleichsfläche (Fläche E2 Nord, 1. BA) dient zur Erfüllung der ökologischen Funktionen von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der streng geschützten Mauereidechse, die durch das Vorhaben zerstört wurden.

Auf der Ausgleichsfläche wurden folgende Maßnahmen zur Schaffung eines geeigneten Ersatzlebensraumes für die Mauereidechse durchgeführt:

- Anlage von Gabionen, Schotterflächen und eines Steinsatzes
- Ausbringen von Reisigbündeln und weiteren Totholzelementen
- Anlage von Sandflächen zur Eiablage
- Etablierung von artenreichem Grünland der Magerstandorte
- Optimierte Pflege der Fläche

- Anlage von Ersatzlebensräumen für, Grüne Strandschrecke sowie potenziell betroffene Arten sowie Nachtkerzenschwärmer sowie Großer Feuerfalter, Kreuz- und Wechselkröte:

Die Maßnahmen werden auf der Ausgleichsfläche E1 Ost, etwa 400 m östlich des Plangebietes, durchgeführt. Um die ökologische Funktion für die Art Grüne Strandschrecke und potenziell betroffene Arten (Nachtkerzenschwärmer, Großer Feuerfalter und Kreuz- und Wechselkröte) aufrecht zu erhalten, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Ein Entwässerungsgraben an der künftigen Ausgleichsfläche E1 Ost wird durch Abflachung der Böschungen und Ausbildung zu einer Mulde für die Kreuz- und Wechselkröte sowie die Grüne Strandschrecke modelliert. Da ein angrenzender Parkplatz zukünftig in die Mulde entwässern wird, ist von einer regelmäßigen Wasserführung auszugehen. Zusätzlich wird an zwei Stellen die Mulde verdichtet. Darüber hinaus sind auf der Fläche die Anlage von Trockenmauern, Gabionen sowie Totholzstapel als zusätzliche Habitatslemente geplant. Durch den Auftrag von Kiessand sowie Gleisschotter entstehen Rohboden- und Schotterflächen.

Abb.: Lage der Flächen E2 Nord und E1 Ost



Im Bereich der Kiessandflächen werden Samen von Futterpflanzen des Nachtkerzenschwärmers sowie des Großen Feuerfalters eingesät. Hierzu wurden bereits im Herbst 2016 Samen der Futterpflanzen Weidenröschen (*Epilobium spec.*) und großblättrige Ampferarten (*Rumex obtusifolius* und *R. crispus*) vom Plangebiet abgesammelt und eingelagert. Die Ampferbestände sollen möglichst ganzjährig nicht abgemäht werden. Zwischen November und Februar können die Weidenröschen abgemäht werden, wobei das Mahdgut für eine Woche auf dem Gelände verbleiben sollte.

- Anlage eines Ersatzlebensraumes für den Flussregenpfeifer sowie potenziell betroffener Arten (Schafstelze):

Für die Anlage eines Ersatzlebensraumes für den Flussregenpfeifer sowie potenziell betroffene Arten (Schafstelze) wird im Stadtteil Kirchheim auf der nördlich der Deponie Feilheck vorgelagerten Biotopfläche ein Ersatzhabitat angelegt und dauerhaft funktionsfähig gehalten.

Zur Anlage des externen Ersatzhabitats für den Flussregenpfeifer wurden verschiedene Flächen in Betracht gezogen.

Die Konkretisierung der Lage und Ausgestaltung des externen Ersatzhabitats erfolgt im weiteren Verfahren.

Durch die genannten Maßnahmen werden die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Maßnahmen dienen zur Erfüllung der ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der streng geschützten Mauereidechse, der Grünen Strandschrecke sowie des Flussregenpfeifers.<sup>26</sup>

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

Die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Fachmarkt) im überplanten Bereich und die diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan entsprechen den Zielen des Rahmenplanes Bahnstadt der Stadt Heidelberg, der hier, ebenso wie auf der benachbarten Fläche, wo bereits ein Baumarkt entstanden ist, die Entwicklung eines Fachmarktzentums vorsieht. Die Festsetzung des Bau-

<sup>26</sup> Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung, IUS Weibel & Ness, Heidelberg, April 2017

ungsplanes ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim entwickelt, der hier eine Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant“ mit der Zeitstufe 1 (bis 2015) dargestellt. Die grundsätzliche Abwägungsentscheidung für die Fläche wurde also bereits getroffen, so dass sich in Bezug auf die bauliche Nutzung der Fläche und die Nutzungsart „Sondergebiet Einzelhandel“ eine Diskussion von Standortalternativen erübrigt.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte und im Bebauungsplan mit den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzte Baukörperplatzierung ist das Ergebnis einer Modifizierung der Planung, um einen möglichst großen Abstand (hier: 200 m) zu einem im weiteren Umfeld vorhandenen potentiellen Störfallbetrieb einzuhalten. Die Konzeption stellt also bereits eine optimierte Konzeptvariante dar.

Grundsätzlich wäre gemäß Rahmenplan Bahnstadt auch ein anderer Fachmarkt denkbar, jeder andere Fachmarkt würde jedoch mit einem ähnlichen Flächenverbrauch bzw. erforderlichen Versiegelung einhergehen.

Innerhalb der Bahnstadt existieren keine Alternativstandorte, die über die Voraussetzungen für die Realisierung des vorliegenden Vorhabens verfügen.

## **4.0 Zusätzliche Angaben**

### **4.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Für die Umweltprüfung werden vorhandene Datengrundlagen und zur Verfügung stehende Gutachten ausgewertet.

Die Umweltprüfung erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB i.V.m. § 17 UVPG. Hierbei werden die Schutzgüter und ihre Bewertung mit den vorhabenspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt.

Entsprechend dieser Auswertung werden Art und Umfang der erforderlichen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt. Hierfür wurde eine Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt.

Ggf. erfolgt eine Ergänzung im Zuge des weiteren Verfahrens.

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

Die fachliche Betreuung, Umsetzung und Koordinierung der beschriebenen Maßnahmen werden durch ein Fachbüro im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung betreut.

## C Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

<b>Kurzbeschreibung Vorhaben</b>	
Planverfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Art der baulichen Nutzung/Vorhaben	Errichtung eines Einrichtungshauses
Grundstücksgröße	ca. 24.500 qm (ohne angrenzende bestehende Verkehrsflächen)
Baulich genutzte Fläche (einschl. Stellplätzen, Zufahrten)	ca. 20.250 qm 4.250 qm Grünflächen einschließlich Stellplatzbegrünung
Stellplätze	insgesamt 473, die teilweise in einer Tiefgarage untergebracht werden
Übergeordnete Zielvorgaben	Ziel Flächennutzungsplan / Rahmenplan Bahnstadt: Konversionsfläche im städtebaulichen Kontext entwickeln und einer Neunutzung zum Fachmarktzentrum zuführen.
<b>Beschreibung der Umwelt</b>	
<p>Derzeit brachliegender Teilbereich des ehemaligen Bahngeländes; intensive Vornutzung hat den Standort geprägt, indem beispielsweise keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr vorzufinden sind.</p> <p>Fläche wurde im Zuge Baureifmachung / Bodenmanagement lagenweise aufgeschüttet und verdichtet, da bereichsweise (Kampfmittelverdachtsflächen) ein flächiger Aushub erfolgt war und das Areal als Bereitstellungsfläche für Bodenaushub benachbarter Erschließungsmaßnahmen diente. Bis auf zwei kleinere Teilflächen (Störungen aufgrund Abwasserkanal und Stromleitung) liegen für alle Bereiche Kampfmittelfreimessungen vor.</p> <p>Ruderalfläche; Seit 2013 brütet jährlich der Flussregenpfeifer im Plangebiet. Darüber hinaus konnte auf der Fläche auch die Heuschreckenart „Grüne Strandschrecke“ festgestellt werden, die ähnliche Habitatstrukturen wie der Flussregenpfeifer nutzt. Als weitere Art wurde die Mauereidechse registriert.</p>	
<b>Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen</b>	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
Schutzgut Mensch	<p>Keine Funktion im Bereich Freizeit/Erholung → keine Beeinträchtigung</p> <p>Gestaltungsdefiziten (Brachfläche) und deren negativen Einflüsse auf die Wohn- und Arbeitsqualität im Umfeld wird mit Realisierung des Vorhabens entgegengewirkt.</p> <p>Um Beeinträchtigungen durch Geräuschimmissionen auf im weiteren Umfeld vorhandene Wohnnutzung (Notunterkünfte) zu vermeiden, erfolgt die Andienung auf der Ostseite des Gebäudes im Bereich des Tiefhofes. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet, dies wird durch das erarbeitete Immissionsgutachten bestätigt.</p>
Schutzgüter Tiere und Pflanzen	<p>Ruderalvegetation in den Randbereichen, seit 2013 brütet der Flussregenpfeifer auf der Fläche des Plangebietes. Darüber hinaus konnte auch die Heuschreckenart „Grüne Strandschrecke“ festgestellt sowie die Art Mauereidechse registriert werden. Die Mauereidechsen wurden bereits abgesammelt und auf eine Ersatzfläche verbracht. Ein Wiedereinwandern wird durch einen Reptilienzaun verhindert. Für den Flussregenpfeifer und die Grüne Strandschrecke werden Ersatzhabitats angelegt. Darüber hinaus finden Bautätigkeiten und Rodungsarbeiten außerhalb der</p>

	<p>Brutzeiten statt.</p> <p>Auch für die weiteren potentiell betroffenen Arten (Amphibien, Schmetterlinge) wurden entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen formuliert, um Verbotstatbestände zu vermeiden. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung der Dachbegrünung.</p> <p>Im Rahmen des Gesamtkonzeptes „Bahnstadt“ wurden Maßnahmenflächen für den Ausgleich für die Mauereidechse festgelegt. Weitere Ausgleichsflächen wurden für den Flussregenpfeifer und die Grüne Strandschrecke bestimmt.</p>
Schutzgut Boden	<p>Boden ist durch intensive Vornutzung bereits überformt und in Teilen stark verdichtet; natürliche Bodenfunktionen sind dadurch stark beeinträchtigt.</p> <p>Bauliche Nutzung einer Konversionsfläche entspricht den Grundsätzen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und der Innen- vor Außenentwicklung.</p> <p>Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen und Begrenzung der möglichen Versiegelung minimieren und kompensieren einen diesbezüglichen Eingriff.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.</p>
Schutzgut Wasser	<p>Keine Oberflächengewässer, Lage in der WSZ III B des Wasserschutzgebietes; Festsetzungen im Sinne des Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes; mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes ist nicht zu rechnen.</p>
Schutzgüter Klima und Luft	<p>Größe und Lage der Fläche lassen keine erheblichen Auswirkungen erwarten, zumal durch festgesetzte Begrünungsmaßnahmen und weiterhin baulich nicht genutzte Teilflächen des Grundstücks eine Minimierung erfolgt.</p> <p>Berücksichtigung der Energiekonzeption und Anschluss an Fernwärme tragen zur Minderung der CO<sub>2</sub>- und Schadstoffemissionen bei.</p>
Schutzgut Landschaft	<p>Realisierung der Planung auf der Brachfläche führt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung; Begrünungsmaßnahmen.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nicht zu erwarten.</p>
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<p>Keine Denkmäler oder sonstigen schutzbedürftigen Kultur-/Sachgüter vorhanden; erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.</p>
Wechselwirkungen	<p>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen sind nicht zu erwarten.</p>
<b>Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten</b>	
<p>Grundsätzliche Abwägungsentscheidung für die Neunutzung der Fläche wurde im FNP sowie im Rahmenplan bereits getroffen, so dass sich in Bezug auf die bauliche Nutzung und die Nutzungsart „Sondergebiet Einzelhandel“ eine Diskussion von Standortalternativen erübrigt.</p>	

Die Standortalternativen auf der Fläche wurden im Vorfeld abgestimmt. Aufgrund eines einzuhaltenden Achtungsabstandes verbleibt nur die vorliegende Lage des Gebäudes, um eine sinnvolle Erschließung und Gebäudestruktur zu erlangen.
--

<b>Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen</b>
--

Keine besonderen Schwierigkeiten.
-----------------------------------

### **Ausfertigungsvermerk**

Die Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bahnstadt, Einrichtungshaus hat mit dem Planentwurf öffentlich ausgelegen und wurde vom Gemeinderat am 18. Oktober 2018 beschlossen.

Heidelberg, den 22. Oktober 2018

gez. i. A. Rees  
Stadtplanungsamt