

Bauleitplanung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften „Pfaffen-  
grund – Nahversorgungsmarkt Kra-  
nichweg“**

08.01.02

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A: Städtebauliche Begründung</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>4</b>
1.1 Geltungsbereich.....	4
1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	4
1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele .....	4
1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	5
<b>2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen</b> .....	<b>5</b>
2.1 Regionalplan Unterer Neckar / Einheitlicher Regionalplan .....	5
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
<b>3. Einordnung in bestehende informelle Planungen</b> .....	<b>5</b>
3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP).....	5
3.2 Modell räumliche Ordnung (MRO) .....	6
3.3. Stadtteilrahmenplan Pfaffengrund.....	6
3.4. Nahversorgungskonzept für Heidelberg .....	6
<b>4. Städtebauliche Planungskonzeption</b> .....	<b>7</b>
4.1 Städtebauliches Konzept .....	7
4.1.1 Nutzungskonzept .....	7
4.1.2 Gestaltungskonzept .....	8
4.2 Verkehrs- und Parkierungskonzept.....	10
4.2.1 Erschließungssituation .....	10
4.2.2 Verkehrsentwicklung und Leistungsfähigkeit .....	10
4.2.3 Parken .....	11
4.2.4 Anlieferungsverkehr .....	12
4.2.5 Öffentlicher Personenverkehr.....	13
4.2.6 Fußgänger- und Radverkehr / Barrierefreiheit .....	13
4.3. Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption .....	13
4.4 Ver- und Entsorgung.....	15
<b>5. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften</b> .....	<b>15</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung: "Nahversorgungsmarkt" .....	15
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
5.2.1 Höhe der baulichen Anlagen .....	16
5.2.2 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR).....	16
5.3 Überbaubare Flächen .....	17
5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	17
5.5 Bindungen für das Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	17
5.5.1 Baumpflanzungen .....	17
5.5.2 Dachbegrünung.....	18
5.6 Örtliche Bauvorschriften.....	18
5.6.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	18
5.6.2 Anforderungen an Werbeanlagen.....	19
5.6.3 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen .....	19
<b>6. Verfahren und Abwägung</b> .....	<b>19</b>

6.1	Einleitungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung.....	19
6.2	Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung .....	20
6.3	Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.....	26
6.4	Offenlagebeschluss, Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung .....	30
6.5	Änderung an der Planung nach Offenlagebeschluss .....	35
<b>7.</b>	<b>Gutachten .....</b>	<b>35</b>
<b>Teil B: Umweltbericht / Umweltbelange.....</b>		<b>37</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung, Verfahren .....</b>	<b>37</b>
1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans .....	37
1.2	Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen .....	37
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>38</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	38
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante").....	41
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen .....	41
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	44
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	44
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>44</b>
3.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	44
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen.....	45
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	45

## **Teil A: Städtebauliche Begründung**

### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

#### **1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen die derzeitigen Verkehrsflächen im Bereich des Kranichweges Nr. 37 bis 49, Teilfläche des Flurstücks 3554 (Straßengrundstück) und das Flurstück 3554/3 (Baugrundstück). Der Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist im Süden und Westen etwas größer, da hier Anpassungsmaßnahmen bei der Umgestaltung der öffentlichen Flächen erforderlich sind.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 4.750 m<sup>2</sup>. Die Fläche des zu bildenden Privatgrundstücks ca. 2.900 m<sup>2</sup>.

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

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat auf Antrag des Vorhabenträgers, der Tiryaki Projektentwicklung Projektmanagement, am 13.03.2014 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens in die Wege geleitet.

Ziel des Vorhabens ist der Neubau eines Lebensmittelmarktes auf einem Teilbereich der derzeitigen Parkplatz- und Straßenfläche sowie eine Neugestaltung und Aufwertung der angrenzenden öffentlichen Platz- und Wegeflächen. Mit dem Neubau soll ein Ersatz für den nicht mehr zeitgemäßen und gefährdeten Markt im Gebäude Kranichweg Nr. 47/49 geschaffen und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert werden.

#### **1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele**

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

Bezogen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- die Belange der Wirtschaft, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzeptes,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung bzw. Aufwertung einer bereits überwiegend versiegelten Fläche,
- die Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie
- die barrierefreie Erreichbarkeit und Nutzung des Bauvorhabens.

## **1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gesamtplan Pfaffengrund" Nr. 08.08.01 vom 09.08.2000. Der derzeitige Bebauungsplan setzt für den zu überplanenden Bereich "öffentliche Verkehrsfläche" fest.

Das Vorhaben mit einer Teilüberbauung der öffentlichen Verkehrsfläche war zu Beginn des Planverfahrens nicht genehmigungsfähig. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat daher in öffentlicher Sitzung am 13.03.2014 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Die öffentliche Verkehrsfläche des ehemaligen Parkplatzes ist bereits entwidmet. Das neu gebildete Baugrundstück mit der Flurstücksnummer 3554/3 wurde vom Vorhabenträger erworben. Der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im November/Dezember 2016 abgeschlossen. Am 17.02.2017 wurde die Baugenehmigung erteilt.

## **2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen**

### **2.1 Regionalplan Unterer Neckar / Einheitlicher Regionalplan**

Der am 15.12.2014 in Kraft getretene "Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020" stellt das Plangebiet in der Raumnutzungskarte als "Regionale Siedlungsstruktur – Siedlungsfläche Wohnen/Bestand" dar.

### **2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

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

Im Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, rechtswirksam seit dem 15.07.2006, aktualisierter Stand vom 07.07.2014, ist die betroffene Fläche als "Wohnbaufläche" dargestellt. Der Bebauungsplan mit der Festsetzung einer großflächigen Einzelhandelsfläche kann daher nicht aus dem FNP entwickelt werden.

Der geplante Nahversorgungsmarkt in integrierter Lage entspricht den Zielen der Flächennutzungsplanung. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan entsprechend §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

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

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

Der Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 vom November 2006 zeigt für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren Leitlinien und Ziele auf. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen in den Zielbereichen "Städtebauliches Leitbild" relevant:

- Bauland ist sparsam zu verwenden
- Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale

- dem Trend zur Zersiedlung soll entgegengesteuert werden
- Flächeninanspruchnahme bremsen
- Stadt der kurzen Wege
- Bauliche Barrieren vermeiden

Durch das Vorhaben werden bereits überwiegend versiegelte Flächen in Anspruch genommen.

### **3.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)**

Das Modell räumliche Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan und zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Planungspotenziale auf. Es legt die Entwicklung für bestehende und neu auszuweisende Wohn- und Gewerbegebiete, für Versorgungszentren und Freiflächen dar und war damit Grundlage für die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Bei den Zielen des MRO hat eine nachhaltige Stadtentwicklung und die Wiedernutzung städtischer Brachflächen höchste Priorität.

In der Plandarstellung des MRO ist die Fläche des Bebauungsplanes als Platzfläche mit angrenzenden Wohn- und Mischgebietsflächen gekennzeichnet. Des Weiteren ist ein Symbol "Quartiersversorgung" dargestellt.

### **3.3. Stadtteilrahmenplan Pfaffengrund**

Der Stadtteilrahmenplan Pfaffengrund besteht aus einem Teil I (Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung) aus dem Jahr 1995 sowie Teil II (Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge) aus dem Jahr 1999. Er ist die Beurteilungsgrundlage für die künftige räumliche und strukturelle Entwicklung des Stadtteils Pfaffengrund und zeigt sowohl Entwicklungspotenziale als auch Entwicklungsgrenzen auf.

Vorrangige Ziele des Stadtteilrahmenplans sind u.a. die Stärkung der Wohnfunktion, das Miteinander der Generationen, die Bewahrung des eigenständigen Charakters, Stadtteil der kurzen Wege, stadt- und umweltverträglicher Verkehr, die Stärkung der Innenentwicklung, sowie die Verbesserung der Grundversorgung.

Der Platzbereich am Kranichweg ist als "Handlungsschwerpunkt" hinsichtlich der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität benannt. Im Kapitel Arbeiten und Einkaufen wird zudem auf die notwendige Verbesserung der fußläufigen, wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere im Lebensmittelbereich hingewiesen.

Insgesamt entspricht das Vorhaben den Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplans.

### **3.4. Nahversorgungskonzept für Heidelberg**

Die Situation und Rahmenbedingungen für den Standort am Kranichweg werden in der stadtteilbezogenen Bewertung des Nahversorgungskonzeptes aus dem Jahr 2013 wie folgt zusammengefasst:

- Der im zentralen Bereich ansässige Lebensmitteldiscounter (Netto) gewährleistet die Versorgung der Bevölkerung mit dem Grundbedarf. Durch seine integrierte Lage und der damit einhergehenden fußläufigen Erreichbarkeit aus weiten Teilen des Stadtteils, besitzt er eine sehr hohe Bedeutung für die Nahversorgung im Stadtteil.

- Der Netto-Markt ist in seinem Fortbestand akut gefährdet. Sollte keine Neubauentwicklung ermöglicht werden, droht eine Geschäftsaufgabe. Durch perspektivische Entwicklungsmöglichkeit am gleichen Standort (Kranichplatz), kann das Angebot in integrierter Lage gestärkt und ausgebaut werden. Er übernimmt eine zukünftige Magnetfunktion.
- Ergänzend bietet der Wochenmarkt auf dem Gehweg am Kranichplatz entlang des Kranichwegs eine Auswahl an frischen Produkten.
- Wesentlich für Pfaffengrund ist der Erhalt bzw. Ausbau der integrierten Nahversorgungsstruktur insbesondere auch für das neue Wohnen "Im Kranichgarten".

Als Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgung wird eine aktive Unterstützung der Standortentwicklung, die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen und die Ansiedlung ergänzender Angebote in der Ladenzeile des Kranichwegs sowie ein Wochenmarktmanagement vorgeschlagen.

## **4. Städtebauliche Planungskonzeption**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

#### **4.1.1 Nutzungskonzept**

Mit dem Neubau eines Nahversorgungsmarktes soll das vorhandene Stadtteilzentrum gestärkt und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert werden. Darüber wird durch die Um- und Neugestaltung des Platzbereiches und der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Gehwegflächen die Verbesserung Aufenthaltsqualität und des Wohnumfeldes angestrebt.

Von einem neuen zeitgemäßen Nahversorgungsmarkt und der Aufwertung der angrenzenden Flächen wird auch eine Stärkung und Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes in der angrenzenden Erdgeschosszone Kranichweg Nr. 37-49 erwartet.

Im Vorfeld der Planung wurden Erweiterungsmöglichkeiten des vorhandenen Marktgebäudes und ein alternativer Standort an der nördlichen Seite des Kranichplatzes (Kranichweg Nr. 37 und 38) geprüft. Beide Alternativen konnten aufgrund der Eigentums- und Grundstücksverhältnisse jedoch nicht weiterverfolgt werden. Baulücken oder in absehbarer Zeit verfügbare und geeignete Grundstücke sind in der Umgebung nicht vorhanden. Die Vorteile des Standortes liegen besonders in der Zentralität bzw. in der Integration in das vorhandene Stadtteilzentrum.

Das Marktgebäude beinhaltet eine Bäckereiverkaufsstelle mit einer Sitzgelegenheit im Innern und im Außenbereich.

Der Betreiber des Aufbackshops (Kranich Café und Gaststätte, Kranichweg 37) hatte im Rahmen der mitgestaltenden Bürgerbeteiligung am 06.11.2013 Bedenken hinsichtlich der künftigen Konkurrenzsituation durch den Backshop des Nahversorgungsmarktes vorgetragen. Daraufhin wurden in mehreren Gesprächen mit der Wirtschaftsförderung und anderen städtischen Ämtern, mit Mitgliedern des Gemeinderates bzw. des Bezirksbeirates Pfaffengrund verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt. Weiterhin wurden auch die Wirtschaftssenioren eingeschaltet um den Betreiber bei einer möglichen Neukonzeption bzw. Angebotsdifferenzierung /-Erweiterung seiner Unternehmung zu beraten und zu unterstützen. Unter anderem wurde auch die Möglichkeit erörtert, den zukünftigen Backshop innerhalb des Marktes selbst zu betreiben. Der Vorhabenträger stand dieser Lösung positiv gegenüber.

Zwischenzeitlich wurden die Bäckereiverkaufsstelle und das Café in einen Döner- Imbiss umgenutzt.

Aus Gründen des Schallschutzes werden die Öffnungszeiten des Marktes im Durchführungsvertrag von 6:00 bis max. 21:30 Uhr begrenzt.

#### 4.1.2 Gestaltungskonzept

Ziel des städtebaulich-architektonischen Konzeptes ist eine Architektursprache die sich deutlich von den bekannten Merkmalen vergleichbarer Märkte auf der grünen Wiese abhebt und für das Quartier eine identitätsstiftende und adressbildende Wirkung entfaltet.

Durch die klare Formensprache, eine differenzierte Fassade und die Auswahl von hochwertigen Materialien aus Klinkern in Grau- bzw. Anthrazittönen bekommen der Platz- und das Quartiersbereich ein "neues Gesicht". Die Materialien und Farbtöne der Fassade finden sich auch in der Außenanlagengestaltung wieder und unterstreichen den abgestimmten, integrierten Gestaltungsansatz.

Der Lebensmittelmarkt ermöglicht durch große Glasflächen Einblicke ins Ladeninnere und stellt sich insbesondere zum Platzbereich transparent und offen dar.

Für die bauliche Entwicklung wird etwa die südliche Hälfte des Platzbereiches für das künftige Marktgebäude in Anspruch genommen. Das Gebäude ordnet sich in der Höhenentwicklung den Bestandgebäuden unter und begrenzt sowohl die nördlich angrenzende Platzfläche als auch die anliegenden öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen.

Der Eingang des Gebäudes ist an der Nordfassade, an der Schnittstelle des Parkplatzes zum straßenbegleitenden Gehweg des Kranichweges vorgesehen. Die Anlieferungszone ist an der südwestlichen Gebäudeecke mit direkter Anbindung an den Kranichweg und wird vollständig eingehaust, um Störungen der Nachbarschaft so weit wie möglich zu vermeiden.

Werbeanlagen am Gebäude sind auf die Nord- und Westfassade begrenzt und in Art und Umfang entsprechend festgesetzt. Im Freibereich sind 2 Infotafeln im Bereich der Einkaufswandbox sowie eine Stele im Bereich der Parkplatzzufahrt vorgesehen.

Auf der Dachfläche ist neben den erforderlichen Technikaufbauten zur Lüftung und Kühlung eine Dachbegrünung festgesetzt. Es besteht die Option für die Errichtung von Photovoltaikanlagen.

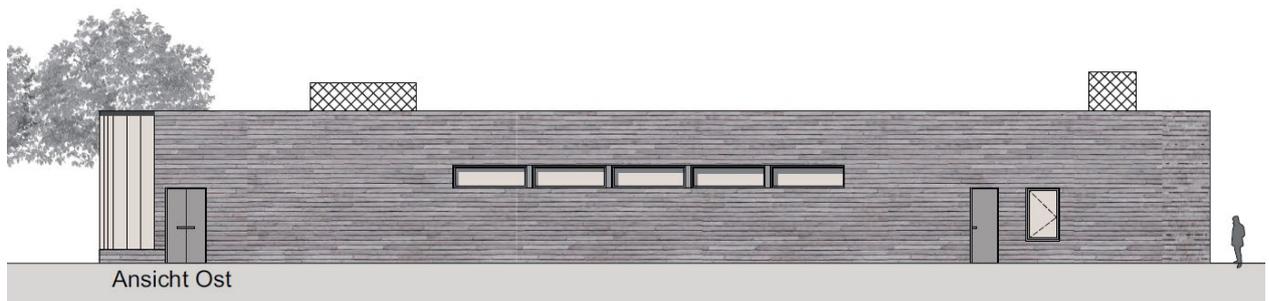
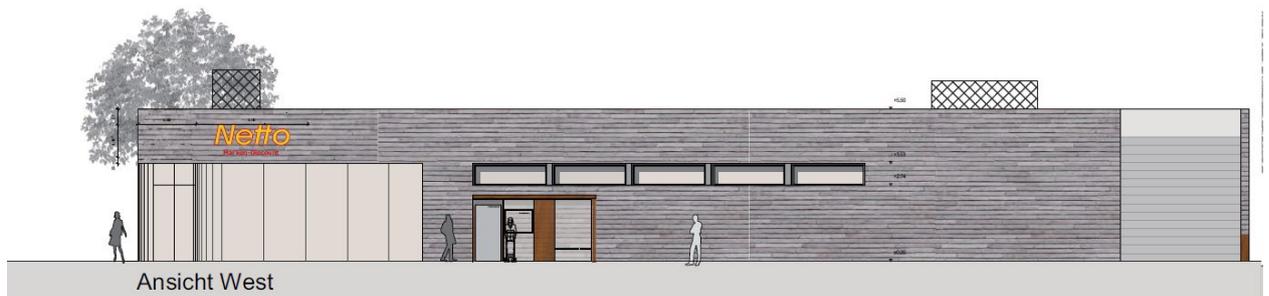
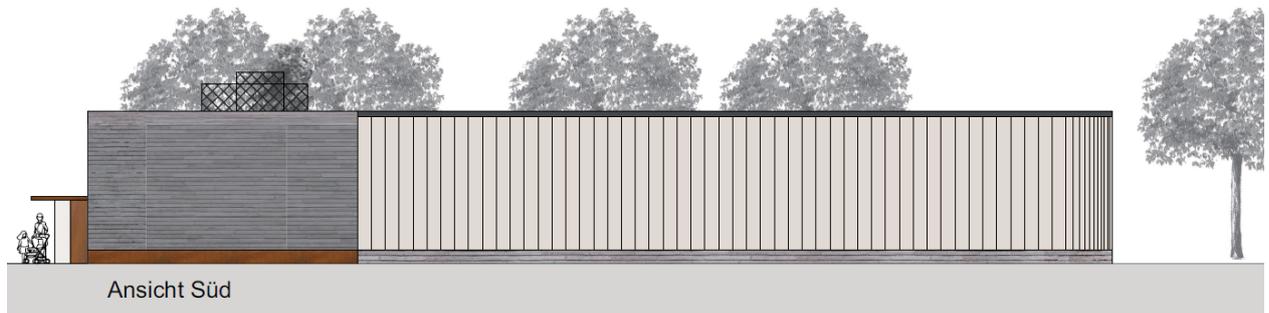
Im Gehwegbereich an der Westseite des Gebäudes wird die vorhandene Bushaltestelle neu und behindertengerecht errichtet. Der bisherige Wochenmarkt wurde berücksichtigt; im Bereich der öffentlichen Flächen am Kranichweg ist die Aufstellung von ca. 4-6 Marktständen berücksichtigt. Die Standorte der bisherigen Glascontainer und der "Öko-Säule" sind südlich des Gebäudes zwischen dem neuen Gehweg und der vorhandenen Grünfläche geplant.

Nördlich des Gebäudes liegt der Stellplatzbereich mit 42 Stellplätzen einschließlich Behinderertenparkplatz, Parkplatz für einen Kleinbus sowie Bereiche für Fahrradstellplätze. Die Stellplatzzufahrt erfolgt wie bisher von Norden. Die Nutzung der Kundenstellplätze soll zeitlich begrenzt auch für die Allgemeinheit bzw. für die Anwohner ermöglicht werden. Der Stellplatzbereich wird durch 9 mittelkronige Bäume gegliedert und beschattet. Ein- und Ausfahrten außerhalb der gekennzeichneten Anschlüsse sind nicht zulässig.

Die bisherige Zufahrt zu den Gebäuden Kranichweg Nr. 37 bis 49 bleibt in ihrer Funktion erhalten und wird als verkehrsberuhigte Mischfläche gestaltet. Die bisherige Ausfahrt über den Parkplatz entfällt. Als Ersatz wird für die Anwohner und für Müllfahrzeuge etc. der südlich angrenzende Gehweg verbreitert und ertüchtigt und ebenfalls als Mischfläche hergestellt. Durch

die vorgegebene Schrittgeschwindigkeit und das geringe Verkehrsaufkommen sind keine Beeinträchtigungen des Fußgänger- und Radverkehrs zu erwarten.

Im nördlichen Bereich sind Baumpflanzungen sowie eine Fläche für Außengastronomie / "Café-Terrasse" im Bereich des Imbisses vorgesehen. Durch einen stärkeren Aufenthaltscharakter als bisher, sollen sowohl der Geschäftsbereich als auch das Wohnumfeld gefestigt werden.



## **4.2 Verkehrs- und Parkierungskonzept**

Für das Vorhaben wurde eine Verkehrsuntersuchung einschließlich einer Parkraumerhebung erstellt<sup>1,2</sup>. Da die ursprüngliche Parkraumerhebung aus dem Jahr 2012 stammt, wurde am 29.10. 2015 erneut eine Parkraumerhebung durchgeführt um mögliche Veränderungen zu erfassen. Die Rahmenbedingungen und Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst.

### **4.2.1 Erschließungssituation**

Der Kranichweg dient als eine Sammelstraße im Stadtteil Pfaffengrund in Nord- Süd-Richtung. Nördlich der Einmündung Im Heimgarten befindet sich auf der östlichen Straßenseite der sogenannte Kranichplatz mit öffentlichen Parkplätzen. Erschlossen werden dieser Bereich und die angrenzende Bebauung durch eine vom Kranichweg abgehende Anliegerstraße. Für Fußgänger gibt es straßenbegleitende Gehwege. Statt der bisherigen Ausfahrt über den Parkplatz erfolgt die Ausfahrt für Anlieger, Müllfahrzeuge etc. über eine Verbreiterung und Ertüchtigung des südlich angrenzenden Geh- und Radweges zur Verkehrsmischfläche. Die Verkehrs- und Wegeflächen werden in Gestalt- und Oberflächenqualität aufgewertet. Trotz der Befahrbarkeit soll der Platz- und Aufenthaltscharakter überwiegen. Der gesamte Bereich, einschließlich der Privatflächen, ist für Fußgänger durchlässig; eine Einfriedigung ist nicht geplant.

### **4.2.2 Verkehrsentwicklung und Leistungsfähigkeit**

Bei der Abschätzung der zu erwartenden Verkehrsmengen wurden neben dem Vorhaben auch eine Folgenutzung des vorhandenen Marktes (z.B. Drogeriemarkt) sowie eine Nutzung derzeit leerstehender Ladengeschäfte (z.B. Blumenladen, Optiker...) berücksichtigt.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem Kunden-, Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr wurde über die Verkaufsflächen ermittelt. Unter Berücksichtigung der schon bestehenden Fahrten des vorhandenen Marktes ergibt sich ein Neuverkehr von ca. 960 Kfz-Fahrten pro Tag. In der nachmittäglichen Spitzenstunde resultieren daraus knapp 60 neue Ein- und Ausfahrten.

Das Gesamtverkehrsaufkommen (Alt- und Neunutzungen) beträgt ca. 1.220 Kfz-Fahrten am Tag. Damit ist die Zu- und Ausfahrt in der nachmittäglichen Spitzenstunde jeweils mit ca. 70 Kfz belastet.

Bei einer durchschnittlichen Belegungszeit eines Parkplatzes während eines Einkaufs beim Discounter von ca. 30 Minuten werden demnach ca. 35 Stellplätze benötigt. Die angebotenen 42 Stellplätze auf dem Platz decken somit die Nachfrage voll ab.

Der Verkehr der Ein- und Ausfahrten verteilt sich in Anbetracht des Einzugsbereichs des Marktes zu ca. 20-25% nach Süden und zu ca. 75-80 % nach Norden. Im Hinblick auf die Querschnittbelastung der Kranichstraße kann diese Verkehrsbelastung als gering eingestuft werden. Die Parkplatzausfahrten und die Zu- und Ausfahrten in den Kranichweg können ohne weitere Regelungen sicher abgewickelt werden.

Mit Einschränkungen oder Behinderungen für die Buslinie bzw. die Bushaltestelle ist nicht zu rechnen.

---

<sup>1</sup> Verkehrsuntersuchung "Nahversorgungsmarkt Kranichweg", Planungsbüro von Mörner, Darmstadt, Juli 2015

<sup>2</sup> Parkraumerhebung, Planungsbüro von Mörner, Darmstadt, September 2012 und November 2015

### 4.2.3 Parken

#### Bestandssituation

Als Planungsgrundlage und zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf den ruhenden Verkehr wurden an einem normalen Wochentag und an einem Markttag im September 2012 der Parkraumbestand, die Parkierungsregelungen und die Parkraumbelastung erfasst. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich von der Straße „Im Buschgewann“ bis zur Straße „Im Schnepfenpfad“ und von der Straße „In der Siedlerruh“ bis zum „Blütenweg“. Am Donnerstag, den 20.10.2015 wurde eine weitere Parkraumerhebung durchgeführt um mögliche Veränderungen zu erfassen. Im Ergebnis wurden die bisherigen gutachterlichen Aussagen bestätigt.<sup>3</sup>

Bei der aktuellen Erhebung ergab sich im Detail folgende Parkraumbelastung:

- Im Untersuchungsgebiet sind insgesamt 580 Parkplätze vorhanden.
- Die mittlere Auslastung im Gesamtgebiet im Tagesverlauf (417 Fahrzeuge) entspricht rund drei Vierteln und liegt damit deutlich unter der maximalen Zielauslastung von 85%.
- Die maximale Auslastung im Gesamtgebiet tritt mit 470 geparkten Fahrzeugen am Donnerstag um 18:00 Uhr auf; dies entspricht einer Stellplatzauslastung von etwa 80 Prozent.
- Die Betrachtung des Bereichs um den geplanten Einkaufsmarkt zeigt maximale Auslastungen von 136 Stellplätzen bei einem Angebot von 207 – somit ist in dem von der Ansiedlung betroffenen Bereich kleinräumig eine Reserve von mindestens 35 Prozent gegeben.
- Die Auswertung für den Parkplatz am Kranichweg allein (Kapazität: 107 grundsätzlich, 88 zur Markt-Zeit; maximale Nachfrage: 59 Fahrzeuge am Donnerstag) weist keinerlei Defizite auf. Hier sind Reserven von 48 Stellplätzen, entsprechend 45 Prozent vorhanden.
- Der öffentlich nutzbare Parkplatz des südlich gelegenen AWO-Seniorenheims bietet zu den Zeiten der maximalen Auslastung in den Abendstunden Reserven von etwa zehn Stellplätzen. Die maximale Auslastung liegt hier, anders als bei den übrigen Parkplätzen, vormittags zwischen 10 und 11 Uhr.
- Mit dem Umbau des Kranichplatzes wird die Zahl der Stellplätze von 107 (88 zur Wochenmarktzeit) auf 42 Kundenstellplätze zuzüglich 4 Längsparkplätzen am Kranichweg reduziert. Diese Reduktion des Stellplatzangebotes ist aufgrund der im Umfeld vorhandenen Reserven möglich.

Zusammenfassend stellt der Gutachter fest, dass insgesamt eine hohe Nachfrage nach öffentlichen Pkw-Stellplätzen besteht. Diese konzentriert sich im Wesentlichen aber weniger auf den zentralen Bereich, sondern viel mehr auf die umliegenden Wohnstraßen, die insbesondere morgens und abends eine sehr hohe Auslastung aufweisen.

Im Abgleich mit dem im Verkehrsgutachten vom Juli 2015 ermittelten Stellplatzbedarf des Verbrauchermarktes für die nachmittägliche Spitzenstunde von durchschnittlich 36 Stellplätzen (im Maximum bis zu 48) bleibt die Nachfrage auch zukünftig unter dem Angebot.

#### Bedarf

Aus der prognostizierten Anzahl an Kfz-Fahrten für Kunden-/Besucher-, Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr lässt sich überschlägig die notwendige Stellplatzzahl ermitteln. Bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer der Kunden im Markt von ca. 30 Minuten ergibt sich für die nachmittägliche Spitzenstunde ein durchschnittlicher Stellplatzbedarf von ca. 36 Plätzen. Dies beinhaltet den Zusatzbedarf durch die Marktvergrößerung und mögliche Nutzungen Randbereich (Drogerie, Blumenladen).

---

<sup>3</sup> Parkraumerhebung Nahversorgungsmarkt Kranichweg, Planungsbüro von Möerner, Darmstadt, November 2015

Dieser Bedarf wird durch das Angebot von 42 Stellplätzen auf dem Parkplatz des Marktes komplett abgedeckt.

Die derzeit auf dem Kranichplatz abgestellten Fahrzeuge müssen überwiegend in die umliegenden Bereiche ausweichen.

In der näheren Umgebung (Kranichplatz einschließlich angrenzender Straßenräume) entsteht im ungünstigsten Fall ein Defizit in der Spitzenstunde.

In der weiteren Umgebung und im Gesamtgebiet verbleibt in der Spitzenstunde noch eine Reserve von 22 Stellplätzen.

Fazit: Durch die Verringerung des Parkplatzangebots wird zwar immer noch ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung stehen. In Spitzenzeiten muss aber länger nach einem freien Parkplatz gesucht werden. Wege zwischen dem Parkplatz und den zu erreichenden Zielen (Wohnung, Grundschule, KITA, Arzt, Veranstaltungen) werden länger. Dafür wird die Nahversorgungssituation insbesondere für mobilitätseingeschränkte Bewohner verbessert.

### **Parkdauer**

Entsprechend dem Einleitungsbeschluss des Gemeinderates vom 13.03.2014 soll im Durchführungsvertrag aufgenommen werden, dass für die baurechtlich notwendigen Stellplätze des Marktes eine Mitbenutzung durch Kunden der angrenzenden Ladengeschäfte, Dienstleistungseinrichtungen oder Arztpraxen erlaubt wird. Die Parkzeit soll innerhalb der Geschäftszeiten mittels Parkscheibe für die Kunden des Stadtteilzentrums auf 2 Stunden begrenzt werden. Außerhalb der Geschäftszeiten ist eine öffentliche Nutzungsmöglichkeit der Stellplätze des Marktes vertraglich zu vereinbaren.

Aus Sicht des Betreibers wäre eine zeitliche Beschränkung auf 1 Stunde ausreichend um einzukaufen und ggf. weitere Nutzungen am und um den Platz zu tätigen. Bei längeren Belegungszeiten wird befürchtet, dass keine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zum Einkaufen im Nahversorgungsmarkt zur Verfügung steht.

Die Parkraumbegehung zeigt, dass im näheren Umfeld immer eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen im öffentlichen Raum zur Verfügung steht, so dass für längere Nutzungsdauern auch geringfügig weiter entfernte Stellplätze genutzt werden können.

Im Verkehrsgutachten wird daher vorgeschlagen zunächst eine Parkscheibenregelung mit einer Stunde maximaler Parkdauer zu beschildern, Erfahrungen zu sammeln und bei Bedarf die Nutzungsrahmenbedingungen anzupassen.

Alternativ wird der Vorschlag aus der Bürgerbeteiligungsveranstaltung am 16.09.2015 geprüft, zunächst keine Regelung vorzusehen.

#### **4.2.4 Anlieferungsverkehr**

Die Anlieferung für das Marktgebäude erfolgt über den Kranichweg an der Südwestecke des Gebäudes. Durch eine vollständige Einhausung der Anlieferungszone und die direkte Zufahrt vom Straßenraum sollen die Schallemissionen so gering wie möglich gehalten werden. Die Anlieferungszeit findet nur am Tag, d.h. zwischen 6 und 22 Uhr statt. Anlieferungsverkehr und Müllfahrzeuge für die nördlich und östlich angrenzende Wohn- und Geschäftsbebauung werden über die Fläche der Anliegerstraße im Einbahnverkehr von Nord nach Süd geführt. Die Ausfahrt zum Kranichweg erfolgt über die Verkehrsfläche zwischen dem Marktgebäude und der

südlich gelegenen Grünfläche. Die genannte "Erschließungsschleife" mit Ein- und Ausfahrt in den Kranichweg soll als verkehrsberuhigte Mischfläche ausgebaut und gestaltet werden.

#### **4.2.5 Öffentlicher Personenverkehr**

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist unmittelbar durch die Haltestellen "Im Heimgarten" der Buslinie 34 im 20-Minuten-Takt sowie durch die Straßenbahnlinie 22 (Haltestelle "Pfaffengrund-Stotz") des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar (VRN) im Norden in angemessener Weise gegeben.

Die vorhandene Haltestelle wird an der Westseite des Gebäudes verlegt und barrierefrei einschließlich Überdachung, Fahrscheinautomat und Blindenleitsystem neu errichtet.

Bei dem vorhandenen Verkehrsaufkommen sind Behinderungen des Busverkehrs nicht zu erwarten. Behinderungen durch den einmündenden Parkplatzverkehr oder durch den Lieferverkehr sind nicht zu erwarten.

#### **4.2.6 Fußgänger- und Radverkehr / Barrierefreiheit**

Der Fußverkehr wird im Kranichweg im Bereich des Marktes auf einem 3m breiten Gehweg geführt. Im Platzbereich und im Anwohnerbereich werden die Verkehrsanlagen als Mischfläche niveaugleich ausgebaut, so dass alle Einrichtungen barrierefrei erreicht werden können. Der gesamte Bereich, einschließlich der Privatflächen, ist für Fußgänger durchlässig; eine Einfriedung ist nicht geplant. Die Querungsstelle des Kranichwegs für Fußgänger wurde auf die neue Situation abgestimmt. Sie wird künftig im Bereich des Gehweges südlich des Marktgebäudes liegen. entsprechende Absenkungen des Bordsteins und Veränderungen der vorhandenen Absperrgitter sind Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Das Gebiet befindet sich in einer Tempo 30-Zone - gesonderte Vorsorge für den fließenden Radverkehr ist nicht zu treffen. Im Bereich des Marktgebäudes sind insgesamt 20 Fahrradabstellplätze geplant.

Der südlich an das Marktgebäude angrenzende Gehweg in Ost-West-Richtung bleibt in seiner Funktion erhalten und wird als Mischfläche gestaltet.

### **4.3. Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption**

Das Plangebiet ist derzeit eine weitgehend überbaute bzw. befestigte Fläche mit vereinzelt Bäumen, Sträuchern und einer kleinen Grünfläche. Insgesamt gibt es 16 Bäume im Straßen- und Stellplatzbereich mit den Arten Berg-, Spitz- und Feldahorn. Die Gehölzgruppen im südlichen Platzbereich bestehen aus Gewöhnlicher Mahonie, Schneebeere, Heckenrose, Strauchheckenkirsche, Immergrüne Berberitze, Frühlingsspiere, Liguster, Kolkwitzie und Efeu. Im Südwesten befindet sich eine kleine Grünfläche, die durch Buntsandsteinmauern gegliedert und mit Zierkirsche und Tulpenbaum überstanden ist. Die ehemaligen Blumenbeete der Grünfläche sind mittlerweile mangels Pflege teilweise ruderalisiert. Der Baum- und Strauchbestand ist in Größe und Vitalität recht unterschiedlich. Der vorhandene Vegetationsbestand kann aufgrund der geplanten Bebauung und Neugestaltung des Platzes und der Verkehrsflächen nicht erhalten werden.

Ziel der Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption ist eine abgestimmte, möglichst einheitliche Gestaltung und eine Aufwertung der öffentlichen und privaten Flächen. Bei der Neuordnung und Umgestaltung der Flächen soll neben der Gewährleistung der Funktionalität insbesondere die Aufenthaltsqualität gestärkt werden.

## Öffentliche Flächen

Entlang der nördlichen und östlichen Platzfassaden entsteht, neben kleineren Aufenthaltsbereichen eine Fahrgasse für die Anlieger und die Müll- und Feuerwehrfunktionen. Südlich des Marktes wird eine vorhandene Geh- und Radwegeverbindung in den Platzbelag integriert und verbreitert. Westlich wird der vorhandene, breite Gehweg entlang des Kranichwegs ebenfalls in die Platzgestaltung integriert. Dort befinden sich weiterhin die Wochenmarktflächen, sowie die Bushaltestelle mit Überdachung. Vier kleinkronige Bäume im Aufenthaltsbereich des nördlichen Platzes überstellen kleinere Intarsienflächen im Belag, die als Quartier-Informationspunkt, als Café-Terrasse, sowie als „Teppich“ vor dem Hoteleingang einen Anlaufpunkt bilden. Ergänzt wird die Ausstattung der öffentlichen Flächen durch punktuelle "Gräserinseln" mit horstartigen, straff aufrecht wachsenden Gräsern, Sitzbänken und Fahrradständern.

Im Süden des Plangebietes grenzt an den Geltungsbereich ein platanenüberstandener Parkplatz. Zum Schutz der Bäume sind bei der Ertüchtigung des vorhandenen Geh- und Radweges zur Mischverkehrsfläche in Abhängigkeit von den erforderlichen Unterbauarbeiten wurzelschonende Baumaßnahmen (Handarbeit im Wurzelbereich, Verfüllung mit verdichtungsfähigem Baums substrat) vorgesehen.

## Private Fläche

Im Bereich des künftigen Parkplatzes werden 9 größere Bäume gepflanzt. Vorgesehen ist der Schnurbaum (*Sophora japonica*) der stadtklimaverträglich und trockenresistent ist und ein lichtdurchlässiges Blattwerk hat. Durch das Baumraster und das entstehende "Grüne Dach" soll der Platzcharakter gestärkt werden.

Als weitere Vegetation ist auf der Dachfläche des Marktgebäudes eine extensive Dachbegrünung mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung vorgesehen.

## Materialität

Die privaten und öffentlichen Gehweg- und Erschließungsflächen erhalten übergreifend einen einheitlichen höhengleichen Belag aus hellgrau-/anthrazitfarbigem Betonpflaster aus verschiedenen Formaten. Öffentliche Fahrbahnflächen erhalten einen farblich gestalteten hellgrauen/beigen Farbasphaltbelag.

In den Aufenthaltsbereichen sind Intarsien aus dem vor Ort vorhandenen Natursteinpflaster eingelegt. Die Parkplätze des Netto-Marktes sind durch den Wechsel von grau-beigem auf anthrazitfarbigem Pflasterbelag harmonisiert in das Belagsmuster integriert.

Für die abgrenzenden, raumbildenden Elemente, die überwiegend die Intarsien mit ihren unterschiedlichen Funktionen begrenzen, sowie für die den öffentlichen vom privaten Bereich markierenden Poller und die Fahrradständer wird Cortenstahl vorgeschlagen. Die Sitzbankflächen sind aus Holz. Die Beleuchtung erfüllt mit Lichtpunkthöhen von 4,5 m und 6 m verschiedene Funktionen, wird aber für beide Bereiche in einer einheitlichen Gestaltungssprache ausgeführt. Die Überspannung des Kranichwegs durch Hängeleuchten wird durch 7 m hohe Mastenleuchten ersetzt.

Die Grün- und Freiflächenplanung der öffentlichen und privaten Freiflächen sowie der Dachbegrünung sind Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes und somit Gegenstand der künftigen Satzung.

#### **4.4 Ver- und Entsorgung**

Das Grundstück ist durch die vorhandene bzw. geplante Infrastruktur in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vollständig erschlossen.

Im Bereich des Platzes und des Baufeldes ist die Verlegung und Anpassung vorhandener Stromversorgungsleitungen, der öffentlichen Beleuchtung sowie von Fernmeldekabeln erforderlich. Ebenso ist die Verlegung der den Platz querenden Wasserversorgungsleitung bzw. eine Erneuerung notwendig.

Die Wärmeversorgung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Fernwärmeleitung im Kranichweg. Bei den Bodenarbeiten ist die bestehende Fernwärmeleitung insbesondere im Bereich der Gebäude Kranichweg Nr. 39-43 zu beachten.

Das Niederschlagswasser soll durch die geplante Dachbegrünung so weit wie möglich zurückgehalten bzw. verzögert abgegeben werden.

Die Beleuchtung der öffentlichen und privaten Flächen erfolgt voraussichtlich mit energiesparenden LED-Leuchten.

### **5. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung: "Nahversorgungsmarkt"**

*Zulässig ist:*

*Ein Nahversorgungsmarkt einschließlich Backshop / Bäckereiverkaufsstelle / Café und den dazugehörigen Stellplätzen und ihren Zufahrten. Die zulässige Verkaufsfläche (VK) beträgt insgesamt max. 900 m<sup>2</sup>.*

*Auf den Privatflächen außerhalb des Gebäudes sind keine Verkaufsflächen / Verkaufsstände oder Verkaufswagen zulässig.*

#### **Begründung:**

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsanlass und den Planungsvorstellungen des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg.

Die Festsetzung eines "Nahversorgungsmarktes" resultiert aus der Notwendigkeit zur Erhaltung und Verbesserung des Nahversorgungsangebotes für die Bevölkerung im Stadtteil Pfaffengrund. Zur Ergänzung und besseren Tragfähigkeit des Konzeptes ist neben dem Lebensmittelmarkt eine ergänzende Nutzung in Form eines Backshops/ Bäckereiverkaufsstelle mit Café vorgesehen.

Die festgesetzte Nutzung entspricht dem Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg aus dem Jahre 2012 und dem 2013 vom Gemeinderat beschlossenen Nahversorgungskonzept zum Erhalt und zur Stärkung des Nahversorgungszentrums am Kranichweg.

Die festgesetzte Verkaufsfläche resultiert aus den Anforderungen des Betreibers nach einer zeitgemäßen und marktgerechten Betriebsform und berücksichtigt das eingeschränkte Flächenangebot auf der bisherigen Parkplatzfläche. Im Vergleich zu Mitbewerbern und anderen

Nahversorgungsstandorten ist die festgesetzte Verkaufsfläche an der unteren Grenze der erforderlichen Flächengröße. Um die Funktionalität des Außenbereichs, insbesondere des Parkplatzes und des Eingangsbereichs sowie die Anbindung an öffentliche Flächen nicht einzuschränken sind Verkaufsflächen außerhalb des Gebäudes unzulässig. Mit dem Ausschluss von Verkaufsständen und Verkaufswagen soll auch die Gestalt- und Aufenthaltsqualität gesichert werden.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

*Im Bebauungsplan ist die zulässige Höhe der baulichen Anlage durch Planeintrag der Oberkante baulicher Anlagen (OK) festgesetzt.*

*Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen beträgt max. 5,80 m*

*Bezugspunkt ist die Höhe im Eingangsbereich entsprechend Planeintrag mit 108,00 m ü.NN.*

*Eine Überschreitung der Oberkante baulicher Anlagen ist in folgendem Umfang zulässig:*

*Technikaufbauten bis zu max. 1,50 m Höhe. Die Technikaufbauten sind entsprechend Planeintrag von der Außenwand abzurücken.*

*Photovoltaikanlagen, Solarmodule und deren Aufbauten bis zu max. 0,5 m Höhe. Diese Anlagen sind von der Außenwand um mind. 1,0 m abzurücken.*

### **5.2.2 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR)**

*Die zulässige Grundfläche (GR) für das Marktgebäude beträgt max. 1.500 m<sup>2</sup>*

*Die zulässige Grundfläche (GR) für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO beträgt max. 1.400 m<sup>2</sup>*

#### **Begründung:**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den konkreten Anforderungen des geplanten Vorhabens. Die Gebäudehöhe liegt deutlich unterhalb der Höhen des mehrgeschossigen Gebäudebestands in der Nachbarschaft.

Mit der Festsetzung der zulässigen Grundfläche des Gebäudes von max. 1.500 m<sup>2</sup> wird die Grundfläche des neu zu errichtenden Marktgebäudes einschließlich Backshop/ Bäckereiverkaufsstelle, Lager-, Kühl-, Sozial- und Vorbereitungsräumen sowie der Anlieferungszone und Mülleinhausung erfasst.

Für die Stellplatz- und Zufahrtsflächen sowie den Vorbereich des Marktes mit Einkaufswagenbox und Fahrradständern werden entsprechende Flächen festgesetzt.

Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung genannte Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 kann angesichts der verfügbaren Grundstücksfläche und der öffentlichen und privaten Nutzungsanforderungen im bisherigen Platzbereich nicht eingehalten werden.

Die Grundflächen für Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen entstehen auf bisher bereits weitgehend befestigten und versiegelten Parkplatz- und Fahrflächen.

Die negativen Auswirkungen durch Bodeninanspruchnahme und Versiegelung sind entsprechend begrenzt.

Den negativen Auswirkungen der Überbauung und Flächenversiegelung wird durch Dachbegrünung auf dem Marktgebäude sowie durch Pflanzbeete und die Anpflanzung von Bäumen im Parkplatzbereich entgegengewirkt.

### **5.3 Überbaubare Flächen**

*Die überbaubaren Flächen sind durch Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt. An der Süd- und Ostseite des Nahversorgungsmarktes ist ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze unzulässig.*

#### **Begründung:**

Die Festsetzung der Baugrenze ist so gewählt, dass die erforderliche Grundfläche des Marktgebäudes realisiert werden kann und zu den östlich, südlich und westlich angrenzenden, öffentlichen Erschließungs- und Wegeflächen eine begleitende Raumkante entsteht und die im Norden liegende Platzfläche begrenzt wird. Um den an der Süd- und Ostseite direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum nicht einzugrenzen, ist ein Vortreten von Gebäudeteilen nicht zulässig.

### **5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

*Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (z.B. LED-Leuchten) einzusetzen.*

#### **Begründung:**

Die Festsetzungen dienen dem Artenschutz und entsprechen den Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung.

### **5.5 Bindungen für das Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### **5.5.1 Baumpflanzungen**

*Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m<sup>3</sup> durchwurzelbares Baums substrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft-Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.) -Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen. Die Substratmenge kann auch geringer ausfallen, wenn sichergestellt ist, dass im direkten Anschlussbereich des Baumquartiers zum Untergrund ein Wurzelraum von mindestens 16 m<sup>3</sup> mit Boden, der für vegetationstechnische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist. Die Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu sichern.*

*Als Bäume sind zu verwenden:*

- für den Parkplatzbereich standortgerechte, großkronige und schattenspendende Arten wie z.B. Schnurbaum (Sophora japonica)*
- für den Gehweg- und Aufenthaltsbereich standortgerechte, mittelkronige, mit Blüten oder Herbstfärbung wie z.B. Zierkirsche (z.B. Prunus yedonensis) oder Kobushi-Magnolie (Magnolia kobus)*

## 5.5.2 Dachbegrünung

*Die Dachflächen sind zu mind. 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung unter Berücksichtigung des "Handlungsleitfadens extensive Dachbegrünung in Heidelberg" anzusäen oder zu bepflanzen. Die Substrathöhe muss durchschnittlich mindestens 10 cm betragen. Eine Teilüberdeckung durch Photovoltaikanlagen / Solarmodule ist entsprechend des Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg zulässig.*

### **Begründung:**

Die Festsetzungen dienen der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Zur Umgestaltung und Neuordnung der öffentlichen und privaten Flächen wurde in Abstimmung mit der baulichen Konzeption eine Freiflächenplanung erstellt, die Teil des vorhabenbezogenen Bauungsplans ist.

Im Sinne einer Qualitätssicherung wurden die Anzahl, Pflanzgröße und Pflanzqualität, sowie die erforderlichen Substratmengen/-höhen festgesetzt. Grundlage ist der Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg.

Die Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den privaten Stellplatzflächen dienen insbesondere der Begrünung und Gestaltung des Straßen- und Platzraumes. Neben den räumlichen und ökologisch positiven Wirkungen soll hier vorrangig die Aufenthaltsqualität gestärkt und eine "Adressbildung" unterstützt werden.

Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen haben positive Auswirkungen auf Mensch und Umwelt und bieten Lebens- und Nahrungsbereich für Mikroorganismen, Insekten und Vögel. Durch Verschattung und Wasserverdunstung verbessern Bäume das Kleinklima und dienen auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Nicht zuletzt tragen Bäume in hohem Maße zur Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Die Festsetzungen zur extensiven Flachdachbegrünung dienen neben den o.g. Effekten der Regenrückhaltung und verzögerten Wasserabgabe und haben eine positive Wirkung auf das lokale Kleinklima. Die Trockenstandorte der begrüneten Dachflächen haben darüber hinaus eine gewisse Funktion als Habitat bzw. Teilhabitat für Insekten.

## 5.6 Örtliche Bauvorschriften

### 5.6.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

*Die Fassade des Marktgebäudes ist in Klinkeroberfläche, Farbe grau / anthrazit, herzustellen.*

*Technikaufbauten sind dunkel zu lackieren oder einheitlich "einzuhausen" bzw. mit Sichtschutzwänden (z.B. Metallgitter, Steckmetall, Lamellen o.ä.) zu umfassen. Eine Überdachung ist nicht erforderlich.*

*Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen – Technikaufbauten, ist eine maximale Grundfläche / Aufstellfläche der Anlagen auf max. 1/3 der festgesetzten Fläche zulässig.*

*Photovoltaikanlagen, Solarmodule und deren Aufbauten sind unter Beachtung der Höhenbegrenzung, des Abrückens von der Außenwand und des Handlungsleitfadens der Stadt Heidelberg zur extensiven Dachbegrünung auf der gesamten Dachfläche zulässig.*

### **5.6.2 Anforderungen an Werbeanlagen**

*Werbeanlagen sind ausschließlich gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig:*

*Am Gebäude an der Westfassade und an der Nordfassade im Eingangsbereich in Form eines Schriftzuges mit einer Breite von max. 4,00 m und einer Gesamthöhe von max. 1,20 m.*

*Am Gebäude an der Nordfassade in Form eines weiteren Schriftzuges (Leergutrückgabe") mit einer Breite von max. 3,40 m und einer Höhe von max. 0,40 m.*

*Am Gebäude an der Nordfassade im Bereich der Bäckereiverkaufsstelle eine fassaden- oder schaufensterintegrierte Werbung mit max. 2 m<sup>2</sup> Fläche.*

*Im Bereich der Einkaufswagenbox 2 Vitrinen / Infotafeln, jeweils mit einer Breite von max. 2,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m*

*Im Einfahrtsbereich des Parkplatzes zum Kranichweg auf privater Fläche in Form einer Stele / Hinweistafel aus Cortenstahl, mit dem Schriftzug in einer Breite von max. 1,40 m und einer Höhe von max. 2,90 m.*

*Eine Hinterleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig.*

### **5.6.3 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen**

*Öffentliche Fahrbahnflächen sind mit hellgrauer/beiger Farbasphaltoberfläche herzustellen. Gehwegflächen und private Erschließungsflächen sind als Pflasterflächen mit hellgrauer / anthrazitfarbiger Oberfläche herzustellen.*

#### **Begründung:**

Mit den Örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung, zu Werbeanlagen und Technikaufbauten soll dem Gestaltungsanspruch an einen zentralen, öffentlichen Platzbereich und an ein Nahversorgungszentrum Rechnung getragen werden. Die festgesetzten Werbeanlagen wurden als Teil des architektonischen Konzeptes entwickelt und auf die Fassaden abgestimmt. Damit soll eine visuelle Dominanz der Werbeanlagen vermieden und eine gestalterisch schlüssige Gesamtkonzeption gesichert werden.

Durch die Gestaltung und Differenzierung der befestigten öffentlichen und privaten Flächen soll der Aufenthaltscharakter gestärkt und die rein verkehrliche Ausprägung minimiert werden. Die Festsetzungen zur Gestaltung, Höhenbeschränkung und Verortung der Technikaufbauten sollen eine gestalterische Einbindung in das architektonische Konzept gewährleisten und visuell störende Elemente auf der Dachlandschaft so weit wie möglich vermeiden.

## **6. Verfahren und Abwägung**

### **6.1 Einleitungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung**

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 BauGB wurde auf Antrag des Vorhabenträgers in der Gemeinderatssitzung am 13.03.2014 gefasst. Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 26.03.2014 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger).

Das Vorhaben war Gegenstand der Beratungen des Bezirksbeirates Pfaffengrund am 04.02.2014 und am 08.12.2015.

Die zum Einleitungsbeschluss vorliegende Vorentwurfsplanung wurde im Abstimmungsprozess mit der Verwaltung und dem Vorhabenträger insbesondere in nachfolgenden Bereichen konkretisiert und weiterentwickelt:

- Konkretisierung des Gebäudes, der Fassaden sowie der Werbeanlagen
- Konkretisierung der Gestaltung des öffentlichen Raumes

- Verschiebung des Gebäudes nach Norden um südlich des Gebäudes eine Ausfahrt für die Vorfahrt Kranichweg Nr. 37a bis 49 zu gewährleisten
- Verschiebung der Parkplatzzufahrt zugunsten von Aufenthaltsflächen vor dem ehemaligen Café und dem Hotel
- hierdurch Verlagerung der vorgeschlagenen Wochenmarktfläche in den(verbreiterten) Gehwegbereich / Fahrbahnrand Kranichweg
- Verzicht auf Senkrechtparker zugunsten der Wochenmarktfläche und einer verbesserten Gehwegsituation; stattdessen Längsparker entlang der Gehwegkante
- Geändertes Baumkonzept zugunsten eines "Baumkarrees" und "sicherer" Baumstandorte im Parkplatzbereich und sowie Ergänzung von Einzelpflanzungen in den Aufenthaltsbereichen des Kranichwegs

Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 06.11.2013 und am 16.09.2015 im Gesellschaftshaus Pfaffengrund die Gelegenheit eingeräumt, sich über die Planung zu informieren.

Darüber hinaus lag der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg in der Zeit vom 06.08.2015 bis 18.09.2015 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

## **6.2 Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung**

Vom 03.08.2015 bis 21.09.2015 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die nachfolgend genannten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben, ohne eigene Anregungen oder Hinweise vorzubringen, der Planung zugestimmt:

- Regierungspräsidium Karlsruhe (Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz), Schreiben vom 12.08.2015
- Unitymedia, Schreiben vom 12.08.2015

Die nachfolgend genannten, am Verfahren beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht:

- Handelsverband Nordbaden e.V.
- Verband Region Rhein-Neckar
- Landesnaturschutzverband - Arbeitskreis Heidelberg
- BUND – Kreisgruppe Heidelberg
- NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.) - Naturschutzzentrum Heidelberg
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Dezernat III – Ordnung und Gesundheit

<b>81 - Amt für Verkehrsmanagement, 81.2 – Abteilung Konzeptionelle Verkehrsplanung, Schreiben vom 27.08.2015</b>
---

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Anzahl und Ausführung von Fahrradstellplätzen die "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze)" vom 28. Mai 2015 – Az: 41-2600.0-13/187 – zu beachten ist.
---

**Entscheidung:**

Der Hinweis wurde berücksichtigt; die Anzahl der Fahrradstellplätze auf 20 erhöht. Der VE-Plan und der Bebauungsplan entsprechend geändert.

**Amt für Baurecht und Denkmalschutz – Fachstelle Barrierefreiheit, Schreiben vom 12.08.2015**

Es wird auf den Termin im August 2014 mit dem Planungsbüro Hink hingewiesen, bei dem die grundsätzlichen Aspekte zur Barrierefreiheit bereits vereinbart wurden.

Auf die seit 01.01.2015 geltenden Vorschriften der DIN 18040 Teil 1 bis 3 wird hingewiesen. Folgende Bereiche müssen umfassend barrierefrei zugänglich sein

- Stufenlose Erreichbarkeit und Zugänglichkeit des Marktgebäudes und anderer Nutzungseinheiten
- Aufmerksamkeitsfeld zur Orientierung für sehbehinderte und blinde Menschen
- Stellplatz für Kleinbus
- Bordsteinabsenkungen differenziert für blinde und gehbehinderte Menschen unter Verwendung entsprechend kontrastreicher Borde / Steine
- Abspannmast im Gehweg versetzen
- Fläche für Außenbewirtschaftung absturzsicher und mit Radabweiser gestalten

**Entscheidung:**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden so weit wie möglich barrierefrei hergestellt. Im gesamten Plangebiet sind die Bordsteine als 3 cm Rundbord ausgebildet. Von den beiden im VE-Plan geplanten Behindertenstellplätzen kann ein Stellplatz für einen Kleinbus genutzt werden.

Aufgrund eines neuen Beleuchtungskonzeptes gibt es künftig keine Abspannmasten mehr. Die detaillierte Gestaltung der Außenbewirtschaftungsfläche wird im Rahmen der Ausführungsplanung weiter konkretisiert.

**Polizeipräsidium Mannheim, Mannheim, Schreiben vom 16.09.2015**

- Verkehr

Keine Bedenken oder Anregungen.

- Prävention

Es gilt das Ladengeschäft vor Einbruch, durch mechanische Sicherungen, Einbau von Rollläden und Einbruchmeldeanlagen sowie den Einsatz von Licht und technischen Sicherungen zu schützen.

Desweiteren wird auf die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten "Arbeitskreis Stadtplanung und Kriminalprävention" erarbeitet wird. Die Checkliste und weitere Informationen können auf Wunsch über das Referat Prävention des Polizeipräsidiums Mannheim angefordert werden.

**Entscheidung:**

Die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention ist dem Vorhabenträger bekannt und findet, wo es möglich ist, in der weiteren Detailplanung Berücksichtigung.

**RNV GmbH, Mannheim, Schreiben vom 03.09.2015**

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Kranichweg Buslinien der RNV verkehren, die nicht behindert werden dürfen. Hinweis auf bestehende Verträge mit der Fa. Degesta bzgl. der Gestaltung und Unterhaltung des Fahrgastunterstandes. Hinweis auf einzuhaltende Schutzabstände.

Es wird angemerkt, dass am 15.04.2015 bereits ein Termin bei der Stadt Heidelberg zur geplanten Maßnahme stattfand. Die dort geäußerten Angaben hinsichtlich der Ausgestaltung der Haltestelle und des Fahrgastunterstandes sowie der vertraglichen Bindung zur Firma Degesta sind weiterhin unverändert gültig.

**Entscheidung:**

Der vorhandene Busverkehr wird bei der Durchführung des Vorhabens berücksichtigt. Die Hinweise zur Ausgestaltung der Haltestelle und des Fahrgastunterstandes wurden im VE-Plan berücksichtigt. Mit der Fa. Degesta finden Gespräche über den weiteren Unterhalt des Fahrgastunterstandes statt.

**Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim, Schreiben vom 11.09.2015**

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die gesichert bzw. umgelegt werden müssen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass vorgesehenen Änderungen an den Verkehrswegen, die vorhandenen Telekommunikationslinien beeinträchtigen. Kosten trägt der Investor.
- Die Telekom beantragt, die Planungen so zu verändern, dass die betroffenen Telekommunikationsanlagen in ihrer jetzigen Lage verbleiben können. Alternativ hat der Investor die Kosten für die Sicherung / Änderung / Verlegung zu tragen.

Es wird um baldmögliche Kontaktaufnahme mit dem Planungsbüro PTI 21 Heidelberg (Ansprechpartner: Herr Hetzel, Tel. 06221 / 55-5131) gebeten, um unnötige Verzögerungen zu vermeiden. Desweiteren wird um die Übersendung der Ausbaupläne gebeten.

Im Fall, dass die Telekommunikationsanlagen an Ort und Stelle verbleiben, ist ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH festzusetzen. Desweiteren wird um die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gebeten.

**Entscheidung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An der Nordseite des Kranichplatzes ist eine Verlegung der Telekomleitungen in den Gehwegbereich erforderlich. Dies ist Gegenstand des VE-plans. Die Kosten trägt entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrages der Vorhabenträger. Leitungsrechte sind nicht erforderlich, da die Leitungen innerhalb der öffentlichen Flächen liegen.

**Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 02.10.2015**

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden:

- Auf Grundstücken, auf denen Fette in das Abwasser gelangen können, sind Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe einzubauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern.
- Die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg, insbesondere die Grenzwerte nach § 5 Abs. 2 sind einzuhalten.
- An der östlichen Grundstücksgrenze verlaufen öffentliche Kanäle, in denen vor und nach der Baumaßnahme eine TV Beweissicherung durchzuführen ist. Die Einstiegschächte müssen für Wartungs- und Reinigungsarbeiten zugänglich bleiben und dürfen nicht überbaut werden.

**Entscheidung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht bebauungsplanrelevant und werden für die weitere Planung an den Investor weitergeleitet.

Die Durchführung einer TV Beweissicherung vor und nach der Baumaßnahme wird vertraglich geregelt.

**IHK Rhein-Neckar, Mannheim, Schreiben vom 21.09.2015**

- Die IHK Rhein-Neckar bewertet das Vorhaben positiv, da es sich um einen integrierten Standort im Stadtteil Pfaffengrund handelt. Zudem wird hervorgehoben, dass es sich nicht um eine klassische Neuansiedlung handelt, sondern um eine Verlagerung mit einer Verkaufsflächenerweiterung. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass der Nahversorgungsstandort eine wichtige Funktion im Stadtteil ausübt und unter dem Aspekt der Sicherung der Grundversorgung zu "schützen" ist.

**Entscheidung:** Kenntnisnahme

**Nachbarschaftsverband Heidelberg- Mannheim, Schreiben vom 20.08.2015**

- Es wird darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, da in seinem Geltungsbereich großflächiger Einzelhandel dargestellt wird, die Nutzungsdarstellung im Flächennutzungsplan jedoch Wohnbaufläche ist.
- Es wird empfohlen eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB durchzuführen, da der Nachbarschaftsverband nach Abschluss des Verfahrens den FNP im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anpassen (Sonderbaufläche Großflächige Handelseinrichtung) kann.

**Entscheidung:**

Die Anregung wurde berücksichtigt. Die Begründung wurde entsprechend korrigiert. Mit Einleitungsbeschluss wurde das Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen und bekannt gemacht.

**Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Heidelberg, Schreiben vom 08.09.2015**

Es bestehen keine Einwände, sofern sich das Bauvorhaben an die folgenden Vorgaben hält.

- Elektrizität

Dem im Gestaltungsplan (vor Anwesen Kranichweg Nr. 37) eingetragenen, geplanten Standort für den Kabelverteilerschrank (KVS) kann nicht zugestimmt werden.

Aus technischen Gründen muss der KVS (wie bisher) neben dem Marktanschluss platziert werden. Ebenso wird ein KVS im Haltestellenbereich benötigt. Die vorhandene 1kV-Kabelanlage zwischen den vorhandenen KVS muss umverlegt werden. Die geschätzten Kosten der Umverlegung und das Versetzen der beiden KVS sind vom Verursacher zu tragen. Eine Beauftragung bzw. Kostenübernahmeerklärung muss erfolgen.

Die Versorgung des Nahversorgungsmarktes kann aus dem Niederspannungsnetz der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH erfolgen. Hierfür ist eine Heranführung aus der nächstgelegenen Transformatorstation "Frühlingsweg" notwendig.

Die Stadtwerke Heidelberg befinden sich derzeit in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt bezüglich Art und Umfang der neu zu gestaltenden Platzfläche.

Ferner wird darauf hingewiesen im Bereich "Im Heimgarten" die vorhandenen FM-Kabel zu beachten.

- Gas- und Wasserversorgung, Fernwärme

Es wird angemerkt, dass eine Versorgung des Bauvorhabens mit Wasser und Fernwärme möglich ist. Für eine Gasversorgung ist eine längere Heranführung erforderlich, die zusätzlichen Kosten sind vom Investor zu tragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Mitte des Platzes eine Wasserversorgungsleitung von Ost nach West quert. Diese Leitung ist vor Ausführung von Tiefbauarbeiten umzulegen oder im Relining-Verfahren auszuwechseln. Die Kosten trägt der Investor.

Es wird darauf hingewiesen, dass wenn die Leitung an Ort und Stelle verbleibt, die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch zur Sicherung notwendig ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass am westlichen Rand der geplanten Bebauung die Fernwärmeleitung DN 200 KMR liegt. Eine Entlastung der Leitung durch Bautätigkeit ist im Vorfeld zwingend mit den Stadtwerken Heidelberg abzustimmen.

**Entscheidung:**

Die Standorte der Kabelverteilerschränke wurden entsprechend geändert und im VE-Plan entsprechend dargestellt. Die exakte Leitungsführung / Leitungsverlegung sind Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung und der Abstimmung mit den Stadtwerken.

Fragen der Kostenübernahme sind Gegenstand des Durchführungsvertrags.

**Gemeinsame Stellungnahme von Amt 31 (Untere Immissionsschutzbehörde, Abteilung Energie, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Wasserschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde) , Schreiben vom 25.08.2015 und 02.10.2015**

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, sofern folgende Punkte im Text aufgenommen bzw. berücksichtigt werden.

- Energie

Die Wärmeversorgung erfolgt vorrangig durch Fernwärme, sofern ein Anschluss mögliche ist. Eine zusätzliche Nutzung durch Solarenergie zur Wärmeversorgung ist zulässig. Außerhalb von Fernwärmeversorgungsgebieten soll vorrangig eine vorhandene Erdgasversorgung genutzt werden.

Eine Bebauung erfolgt im Passivhausstandard. Ausnahmen vom Passivhausstandard sind möglich, wo dieser technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

Für Gebäude mit gewerblicher Nutzung sind für die Bereiche Stromeffizienz und sommerlicher Wärmeschutz/Kühlung Konzepte zur rationellen Energienutzung und Umsetzungsstrategien zu entwickeln und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.

- Immissionsschutz

Bezüglich Schallschutz wird auf die Stellungnahme von Abteilung 31.2 Herrn Dr. Hanf vom 25.08.2015 verwiesen.

- Es wird angeregt, die Leuchtreklame hinsichtlich Leuchtkraft und Leuchtdauer zu begrenzen. Es wird die Verwendung von Leuchtmitteln, die für Insekten unattraktiv sind, empfohlen.

**Entscheidung:**

Zur Wärmeversorgung, Stromeffizienz und der Errichtung des Gebäudes im Passivhausstandard wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bezüglich des Schallschutzes das südlich gelegene Altenheim als Immissionsort untersucht und das vorhandene Gutachten entsprechend ergänzt. Im Ergebnis werden auch hier die Immissionsrichtwerte eingehalten. Die Empfehlungen des Gutachters zur Begrenzung der Marktöffnungszeiten zwischen 6:00 und 21:30 Uhr und der Anlieferungszeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Textlichen Festsetzungen wurden hinsichtlich insektenschonender Außenbeleuchtung ergänzt. Der Investor und der künftige Betreiber haben zugesagt die Leuchtreklame in der Nachtzeit auszuschalten.

**Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg, Schreiben vom 17.09.2015**

- Geotechnik

Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein geotechnisches Gutachten vorliegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

**Entscheidung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Grundwasser

Es wird auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung verwiesen.

**Entscheidung:**

Die Lage des Grundstücks innerhalb eines Wasserschutzgebietes ist Gegenstand des Umweltberichtes. Die geplante Nutzung steht dem Schutzzweck des Wasserschutzgebietes, Zone III b, nicht entgegen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

- Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotopkataster, welches im Internet abgerufen werden kann, verwiesen.

- Allgemeiner Hinweis

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Kartenwerk im Internet entnommen werden.

**Entscheidung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Naturschutzbeauftragter Dr. Karl-Friedrich Raqué, Schreiben vom 24.08.2015**

Aus Sicht des Natur- und Artenschutzes bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die festzusetzende extensive Dachbegrünung, die Ersatzpflanzungen sowie die Anbringung von Nist- und Fledermauskästen werden begrüßt.

Es wird vorgeschlagen, einheimische Arten zu pflanzen, da deren Blüten und Früchte Nahrungsquelle für Insekten und vielen Vogelarten sind.

vorgeschlagen werden entsprechend der Veröffentlichung "Klimawandel und Baumartenwahl in der Stadt – Entscheidungsfindung mit der KlimaArtenMatrix (KLAM)":

- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Vogelkirsche (*prunus avium*)

Ein wasserdurchlässiger Pflasterbelag des Parkplatzes wird angeregt.

**Entscheidung:**

Die vorgeschlagenen Baum- und Straucharten können trotz Trockentoleranz und Winterhärte nicht verwendet werden:

Bei den genannten Arten handelt es sich insgesamt um klein- bis mittelkronige Baum- bzw. Straucharten. Für den Parkplatzbereich sind hingegen großkronige Baumarten vorgesehen, die den Platz mit einem lichten Schattendach überstellen sollen. Für die Verwendung der Mehlbeere liegen bei der Stadt Heidelberg langjährig schlechte Erfahrungen vor. Die Vogelkirsche eignet sich nicht für die Verwendung innerhalb von Verkehrsflächen bzw. versiegelten Flächen, da sie dafür zu anspruchsvoll ist.

Darüber hinaus sind im Parkplatzbereich bzw. im Aufenthaltsbereich der öffentlichen Verkehrsfläche fruchttragende Arten ungeeignet.

Bei der Gestaltung des Parkplatzes sind der Aufenthaltscharakter und die Platzqualität über die Funktionsfähigkeit der Parkierungsfläche hinaus von besonderer Bedeutung. Daher wurde auf ein besonderes Versickerungs- oder Fugenpflaster verzichtet. Auf die Festsetzung der Baumart Robinie wurde verzichtet und die Baumart Platane gewählt. Im Übrigen bleiben die im Entwurf vorgesehenen Baumarten bestehen.

**Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 30.09.2015**

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Verkaufsflächenbegrenzung mit 900 qm nicht den aktuellen Anforderungen an marktübliche Größen entspricht
- Die Festsetzung zur Fassadenfarbe wird als zu weitgehend angesehen. Nur der Ausschluss greller Farben wird vorgeschlagen.
- Die Festsetzung zu Werbeanlagen ist zu genau. Die Festsetzung von Standort und Größe wird als ausreichend angesehen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Größe der Fahrradstellplatzanlage zu klein ist.

**Entscheidung:**

Die Verkaufsflächenbegrenzung resultiert insbesondere aus dem begrenzten Flächenangebot im Bereich des Kranichplatzes für das künftige Marktgebäude einschließlich der erforderlichen Stellplätze.

Festsetzungen zur Gestaltung des Gebäudes sind Ergebnis eines Abstimmungsprozesses zwischen der Stadt Heidelberg und dem Investor und berücksichtigen die besondere städtebauliche Situation des solitär stehenden Marktgebäudes.

Die Hinweise zu den Werbeanlagen wurden berücksichtigt. Firmenbezogene Bezeichnungen wurden in den textlichen Festsetzungen entfernt.

Die Anzahl der Fahrradstellplätze wurde zwischenzeitlich erhöht. Der VE-Plan und der Bebauungsplan entsprechend geändert.

### 6.3 Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Das Ergebnis der Informationsveranstaltung kann wie folgt zusammengefasst werden:	
Themenfeld	Argumentation und Entscheidung
<p><b>Parkierung</b>                      Es wurde angeregt eine "Probephase" einzurichten, in der der Parkplatz von Anwohnern genutzt werden kann sowie den Bau einer Tiefgarage nochmals zu prüfen.</p> <p>Fragen nach der Kontrolle von Parkzeiten, mit Parkscheibe, Frage ob Kundenparkplatz oder öffentlicher Parkplatz</p> <p>Es wurde bemängelt, dass die Verkehrserhebung aus dem Jahr 2012 veraltet sei, dass kein angemessener Ersatz wegfallender Parkplätze erfolgt und die Schule bei der Parksituation nicht berücksichtigt wurde.</p>	<p>Der Umfang der Parkplatznutzung durch Anwohner wird Gegenstand des Durchführungsvertrags sein.                      Der Bau einer Tiefgarage ist aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen. Tiefgaragenzu- und Ausfahrten sowie Aufbauten für Ausgänge und Belüftungseinrichtungen würden die städtebauliche Situation des Kranichplatzes überfordern. Zudem ermöglicht die Größenordnung des Vorhabens keine wirtschaftliche Errichtung / Betrieb einer Tiefgarage.</p> <p>Entsprechend dem Einleitungsbeschluss des Gemeinderates vom 13.03.2014 soll im Durchführungsvertrag aufgenommen werden, dass für die baurechtlich notwendigen Stellplätze des Marktes eine Mitbenutzung durch Kunden der angrenzenden Ladengeschäfte, Dienstleistungseinrichtungen oder Arztpraxen erlaubt wird. Die Parkzeit soll innerhalb der Geschäftszeiten mittels Parkscheibe für die Kunden des Stadtteilzentrums auf 90 Minuten begrenzt werden. Außerhalb der Geschäftszeiten ist eine öffentliche Nutzungsmöglichkeit der Stellplätze des Marktes vertraglich zu vereinbaren.</p> <p>Aus Sicht des Betreibers wäre eine zeitliche Beschränkung auf 1 Stunde ausreichend um einzukaufen und ggf. weitere Nutzungen am und um den Platz zu tätigen. Bei längeren Belegungszeiten wird befürchtet, dass keine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zum Einkaufen im Nahversorgungsmarkt zur Verfügung steht. Abschließend ist darüber im Durchführungsvertrag zu entscheiden.</p> <p>Im Oktober 2015 wurde eine erneute Parkraumerhebung durchgeführt. Im Ergebnis wurden die bisherigen Aussagen des Gutachten bestätigt.</p>

<p><b>Freiflächenplanung</b>                  Es wurde angeregt, keine Obstbäume wegen herunterfallendem Obst zu verwenden, den Gehweg deutlich zur Verkehrsfläche hin abzugrenzen, die Schaffung von Sitzflächen ohne Konsumzwang und die ursprüngliche Spielplatzfläche durch eine im Umfeld zu ersetzen.</p> <p>Fragen nach der Anlegung temporärer Parkplätze an östlicher Parkplatzkante, einer Doppelnutzung von Wochenmarkt und Parken und nach der realistischen Nutzung des Cafévorplatzes.</p>	<p>Es sind keine Obstbäume vorgesehen. Die für den Gehwegbereich vorgeschlagene Zierkirsche trägt selten Frucht.                  Für die Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum gibt es keine Notwendigkeit des Konsums.</p> <p>Die ursprünglich im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 06.11.2013 vorgeschlagene Spielplatzfläche kann aufgrund der begrenzten Flächen und einer Gefährdung durch ein- bzw. ausparkende Fahrzeuge nicht berücksichtigt werden. Im Umfeld sind ausreichend Spielmöglichkeiten vorhanden.</p> <p>Im Bereich der östlichen Parkplatzkante (Umfahrt Kranichplatz) wird aufgrund des begrenzten Flächenangebotes und zugunsten der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auf die Anordnung von Stellplätzen verzichtet.</p> <p>Die genannte Doppelnutzung von öffentlichen Stellplätzen und Wochenmarktnutzung ist im VE-Plan dargestellt.</p>
<p><b>Marktgebäude</b>                  Der Wunsch nach Fassaden- und Dachbegrünung wurde vorgetragen.</p> <p>Es wird befürchtet, dass die Leuchtreklame nachts zu hell ist.</p>	<p>Eine Dachbegrünung wurde entsprechend des Handlungsleitfadens der Stadt Heidelberg festgesetzt.                  Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Marktgebäudes, der solitären Stellung und der künftigen Platz- und Straßenraumbegrenzung wäre eine Fassadenbegrünung nicht angemessen. Die Fassade ist als Klinkeroberfläche vorgesehen und entsprechend festgesetzt.</p> <p>Die Anzahl der hinterleuchteten Werbeanlagen ist in den textlichen Festsetzungen begrenzt. So sind im Eingangsbereich zwei, an der Nordfassade ein weiterer hinterleuchteter Schriftzug, im Bereich der Einkaufswagenbox zwei Vitrinen und an der Parkplatzzufahrt vom Kranichweg aus eine hinterleuchtete Stele zulässig.</p>

<p><b><u>Bürger 1</u></b> Schreiben vom 16.09.2015</p>	
<p>Der Bürger begrüßt das Vorhaben.</p> <p>Es wird auf die prekäre Parksituation hingewiesen und gebeten Auflagen zur Parkmöglichkeit von Anwohnern zu schaffen sowie den Bau einer Tiefgarage nochmals zu überdenken.</p>	<p>Die öffentliche Nutzungsmöglichkeit des Parkplatzes während und außerhalb der Geschäftszeiten ist vorgesehen. Umfang und Ausgestaltung der öffentlichen Nutzung bzw. die zeitliche Beschränkung werden Gegenstand des Durchführungsvertrags sein.</p> <p>Der Bau einer Tiefgarage ist aus städtebaulichen und ökonomischen Gründen nicht möglich (vgl. Abwägung Informationsveranstaltung, Themenfeld Parkierung).</p>
<p><b><u>Bürger 2</u></b> Schreiben vom 18.09.2015</p>	
<p>Der Bürger begrüßt den Bebauungsplan.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Verkehrsgutachten Sachverhalte unberücksichtigt lässt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parkraumbegleichung aus dem Jahr 2012 beachtet nicht die seitdem erfolgte verkehrstechnische Entwicklung</li> <li>▪ Da die Bestanderhebung im September stattfand, wird vermutet, dass die Untersuchung in der Urlaubs- und Ferienzeit erfolgt ist.</li> </ul> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass folgende unberücksichtigte Umstände zu einem Anstieg der benötigten Parkplätze führen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Besucher der Bewohner des AWO Seniorenzentrums</li> <li>▪ Besucher der Bewohner des Areals "Wohn- und Lebenswelten"</li> <li>▪ Besucher von Veranstaltungen im Stephanushaus</li> </ul>	<p>Im Oktober 2015 wurde eine erneute Parkraumerhebung durchgeführt, um mögliche Unterschiede seit der Erhebung aus dem Jahr 2012 zu erfassen. Im Ergebnis wurden die bisherigen Aussagen des Verkehrsgutachtens bestätigt.</p> <p>Die erste Erhebung wurde am Donnerstag, den 20.09.2012, einem repräsentativen Werktag, sowie am Freitag, den 21.09.2012, einem Markttag im Pfaffengrund durchgeführt. An diesen Tagen waren keine Ferien in Baden-Württemberg.</p> <p>Grundlage für das Verkehrsgutachten ist die Erhebung der vorhandenen öffentlichen Parkplätze und deren Belegung. Veränderungen des Parkplatzangebotes, etwa durch veränderte Markierungen oder ein erhöhter Bedarf durch veränderte oder neue Nutzungen seit 2012 werden durch die erneute Parkraumerhebung erfasst. Einzelne Nutzungen /Nutzungsänderungen oder Veranstaltungen können bei</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Besucher von Veranstaltungen in der Grundschule und Sporthalle Elisabeth-von-Thadden-Schule</li> <li>▪ Halte- und Parkmöglichkeiten für Eltern von Grundschulern</li> </ul> <p>Weiterhin wird angemerkt, dass die Parkmöglichkeiten im Steinhofweg durch Markierungen reduziert wurden.</p>	<p>dieser Methodik nicht berücksichtigt werden.</p>
<p><b><u>Bürger 3</u></b> Schreiben vom 17.09.2015</p>	
<p>Das Vorhaben wird begrüßt. Es wird darum gebeten, Parkmöglichkeiten für den Imbiss auch nach den Öffnungszeiten des Netto und am Wochenende zur Verfügung zu stellen. Es wird gewünscht, an der Gestaltung der Terrasse auf dem Platz mitwirken zu können und von den Gebühren der Sondernutzung entlastet zu werden.</p> <p>Es wird darum gebeten, jegliche Form eines Imbisswagens auf dem Netto-Gelände vertraglich auszuschließen, um weitere Konkurrenzsituationen zu vermeiden. Es wird gewünscht, die Baumaßnahmen im Einvernehmen abzustimmen sowie eventuell eintretende Umsatzeinbußen zu vermeiden oder zu entschädigen.</p>	<p>Für Kunden des Imbisses (ehemalige Bäckereiverkaufsstelle) gelten die allgemeinen Regelungen zur öffentlichen Nutzung des Firmenparkplatzes während und außerhalb der Geschäftszeiten. Die genannte Terrasse ist Teil des öffentlichen Straßenraums. Lage, Größe und Gestaltung der „Terrasse“ sind Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans. Städtische Gebühren sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die genannten Imbisswagen sind durch Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen.</p> <p>Die Abstimmung der Baumaßnahmen und ein möglichst störungsarmer Ausbau ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung.</p>
<p><b><u>Bürger 4</u></b> Schreiben vom 21.03.2014</p>	
<p>Der Bürger ist gegen das geplante Vorhaben und lehnt jede andere Nutzung des Parkplatzes ab. Der wirtschaftliche Nutzen wird bezweifelt, da bereits zwei Verkaufsmärkte in verkehrsgünstiger Lage für Pendler im Umfeld vorhanden sind. Es wird befürchtet, dass durch ausbleibende Kundenströme eine große Bauruine zurückbleibt.</p>	<p>Das Nahversorgungskonzept der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2013 hat auf die „sehr hohe Bedeutung“ des ansässigen Lebensmitteldiscounters für die Nahversorgung im Stadtteil hingewiesen. Neben der integrierten Lage, der fußläufigen Erreichbarkeit aus weiten Teilen des Stadtteils, der</p>

<p>Es wird befürchtet, dass es zur Aufgabe des Wochenmarktes kommt und viel Parkplatzfläche verloren geht.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass meistens mehr Autos als Parkplätze vorhanden sind und sich die Situation im Fall einer Veranstaltung noch verschlimmert.</p> <p>Es wird befürchtet, dass sich die Parkplatzsituation in Zukunft weiter verschlechtert, die Parkplatzsuche länger dauert und die Wege nach Hause weiter werden.</p> <p>Zudem wird der Einstieg in teure Anwohnerparkausweise befürchtet.</p>	<p>Versorgungsfunktion für das neue Wohnen "Im Kranichgarten" hat der Markt auch eine gewisse Magnetfunktion für weitere Nutzungen im Bereich des Kranichplatzes. Der geplante Neubau ist damit auch Grundlage für die Aufwertung des Platzbereichs und der angrenzenden Nutzungen. Das Entstehen einer Bauruine ist nicht zu befürchten.</p> <p>Der Standort und das Angebot des Lebensmittelmarktes zielen nicht auf Pendler, sondern insbesondere auf weniger mobile Bevölkerungsgruppen ab, die darauf angewiesen sind, den täglichen Bedarf auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad im Stadtteil abdecken zu können.</p> <p>Für den Wochenmarkt sind im VE-Plan Flächen sowie die erforderliche Infrastruktur für 4-6 Standplätze vorgesehen.</p> <p>Der vorhanden öffentliche Parkplatz ist auch in Stoßzeiten nicht ausgelastet. Auch im Umfeld gibt es derzeit ausreichende Reserven im öffentlichen Parkraumangebot. Die Erfassung und die Belegung der öffentlichen Stellplätze waren Gegenstand von 2 Parkraumerhebungen in den Jahren 2012 und 2015. Die Prognose des veränderten Stellplatzbedarfs durch das Vorhaben ist Gegenstand des Verkehrsgutachtens. Danach ist keine unzumutbare Einschränkung des öffentlichen Parkraumangebotes zu erwarten.</p>
--	---

#### 6.4 Offenlagebeschluss, Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 18.02.2016 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung – jeweils in der Fassung vom 12.11.2015 - und dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 23.10.2015 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen. Der Offenlagebeschluss wurde am 16.03.2016 im „stadtblatt“ veröffentlicht.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften, der Entwurfsbegründung, des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten wurde in der Zeit vom 24.03.2016 bis einschließlich 25.04.2016 durchgeführt. Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand vom 21.03.2016 bis zum 25.04.2016 statt.

Die nachfolgend genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen abgegeben:

- Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Dezernat III – Ordnung und Gesundheit
- Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie
- Landschafts- und Forstamt
- Amt 61 Beitragsabteilung
- Verband Region Rhein-Neckar
- Naturschutzbeauftragter über Amt 31 – Dr. Karl Friedrich Raqué
- Landesnaturschutzverband Arbeitskreis Heidelberg
- NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.)
- Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH – Netzservice, Abteilung 52
- Kabel BW GmbH
- Einzelhandelsverband Nordbaden

Die nachfolgend genannten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben - ohne eigene Anregungen oder Hinweise vorzubringen - der Planung zugestimmt:

- Amt für Verkehrsmanagement, E-Mail vom 20.04.2016
- VRN, Verkehrsverbund Rhein-Neckar, E-Mail vom 05.04.2016
- Polizeipräsidium Mannheim – Führungs- und Einsatzstab, Schreiben vom 09.05.2016

Die nachfolgend genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verwiesen auf die weitere Gültigkeit der bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahme:

- Deutsche Telekom, Schreiben vom 05.04.2016
- Unitymedia, Schreiben vom 05.04.2016
- Abwasserzweckverband, E-Mail vom 14.04.2016

Die nachfolgend genannten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Anregungen oder Hinweise vorgebracht. Über die Anregungen und Hinweise soll wie folgt entschieden werden:

**Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 31.03.2016**

- Die Belange der Barrierefreiheit sind hinreichend berücksichtigt, weitere Anmerkungen sind derzeit nicht erforderlich.

- Die Aufführung der Belange älterer und behinderter Menschen unter Ziffer 1.3 und 3.1 in der Begründung wird vermisst und um folgende Ergänzung gebeten:  
Zu Ziffer 1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze /-ziele
  - die barrierefreie Erreichbarkeit und Nutzung des BauvorhabensZu Ziffer 3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015
  - bauliche Barrieren vermeiden

**Entscheidung:**

Die Hinweise wurden ergänzt.

**Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Schreiben vom 31.03.2016**

- Zum Bebauungsplanverfahren werden keine Einwendungen vorgetragen.
- Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass im Flächennutzungsplan der überplante Bereich derzeit als Wohnbaufläche dargestellt wird. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens kann der FNP berichtigt werden (Darstellung Sonderbaufläche "Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen")

**Entscheidung:**

Der Hinweis bezieht sich nicht auf das Bebauungsplanverfahren sondern auf zukünftige Darstellungen im Flächennutzungsplan. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Amt 31, E-Mail vom 13.04.2016, Schreiben vom 19.04.2016**

- Aus Sicht des Natur- und Artenschutzes bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.
- Die festzusetzende extensive Dachbegrünung, die Ersatzpflanzungen sowie die Anbringung von Nist- und Fledermauskästen werden begrüßt.
- Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere im Bereich der Stellplätze bei Neupflanzungen die Baumscheibe gegen künftige Bodenverdichtungen dauerhaft geschützt werden muss, bspw. mit Baumschutzeinrichtungen wie Baumrost aus Stahl, Betonscheibenabdeckung oder Anpflanzungen

**Entscheidung:**

Der Anregung wird gefolgt. Es wird eine Festsetzung aufgenommen, dass die Baumscheiben vor dem Überfahren zu schützen sind.

**BUND, Schreiben vom 21.04.2016**

- Der Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten Dr. Karl Friedrich Raqué vom 24.08.2015 im Bezug auf die vorgeschlagene Bepflanzung, Entsiegelung und Artenwahl wird sich angeschlossen.
- Der in der Begründung vom 12.11.2015 auf Seite 25 getroffenen Entscheidung (gegen ausgewählte Baumarten) wird vehement widersprochen und die Pflanzung von Feldahorn im Parkplatzbereich gefordert.
- Die Bepflanzung mit Platanen wird widersprochen.
- Die Ablehnung des geforderten wasserdurchlässigen Pflasterbelags wird kritisiert.

**Entscheidung:**

Die Festsetzung wurde wie folgt ergänzt, die entsprechenden Baumarten werden nur beispielhaft genannt:

*Als Bäume sind zu verwenden:*

- für den Parkplatzbereich standortgerechte, großkronige und schattenspendende Arten wie z.B. Schnurbaum (*Sophora japonica*) oder Platanen (*Platanus acerifolia*)

- für den Gehweg- und Aufenthaltsbereich stadortgerechte, mittelkronige, mit Blüten oder Herbstfärbung wie z.B. Zierkirsche (z.B. *Prunus yedonensis*) oder Kobushi-Magnolie (*Magnolia kobus*)

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind für den Parkplatzbereich Schnurbäume und für den Aufenthaltsbereich die Zierkirschenart "Tokyo-Kirsche" (*Prunus yedonensis*) geplant. Zwischen den beiden Bereichen wird unterschieden, da hier unterschiedliche funktionale und gestalterische Anforderungen bestehen.

#### Schnurbaum im Parkplatzbereich:

- Stadträumliche Wirkung durch entsprechende Größe und breite Krone
- Stadtklimatisch positive Wirkung durch starke Beschattung der befestigten Flächen
- Stadtgestalterisch positive Wirkung durch üppige Blüte im Spätsommer
- Baumart mit großer Standortamplitude, insbesondere aufgrund des heterogenen Untergrundes und damit Wuchsvorteile
- Stadtklimatische Verträglichkeit, insbesondere bzgl. Trockenheit und Hitze
- Keine Wurzelaufläufer hinsichtlich des Erhalts der gepflasterten Oberflächen
- Salzverträglichkeit
- Geringer Pflegeaufwand und leicht entfernbare Früchte

Der vorgeschlagene Feldahorn wird durch seine deutlich geringere Größe und seine kleine, eiförmige Krone der gewünschten stadträumlichen und stadtklimatischen Wirkung, insbesondere des "Überdachungs- und Schattierungseffektes" nicht gerecht. Der Feldahorn ist zudem empfindlicher gegen Staunässe und Streusalz, der Pflegeaufwand hinsichtlich des spontanen Keimens der Früchte in Pflasterfugen und der Entfernung der Früchte aufwändiger.

#### Tokyo-Kirsche im Aufenthaltsbereich:

- Ziel ist, es durch die Verwendung einer besonders attraktiven Baumart den Aufenthaltsbereich aufzuwerten und dem Ort eine eigene Identität zu verleihen
- Stadtgestalterisch positive Wirkung durch attraktive Blüte im Frühjahr und besonderer Herbstfärbung in kräftigem orange-gelb
- Keine bzw. äußerst seltene Fruchtstände
- Schirmförmiger Wuchs mit leicht überhängenden Ästen entspricht dem Ziel einer besonderen Aufenthaltsqualität mit "beschützendem" Charakter
- Die geringe Größe und der lockere, feingliedrige Wuchs berücksichtigt die angrenzende Wohnbebauung mit dem Bedürfnis einer gewissen Durchlässigkeit für Licht und Sicht.

Der Feldahorn erfüllt diese Kriterien nicht und wird angesichts der unmittelbar angrenzenden Gebäude zu groß. Die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung genannten Arten Kornelkirsche (*Cornus mas*), Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*) sind ebenfalls ungeeignet.

Für die Verwendung der Mehlbeere liegen bei der Stadt Heidelberg langjährig schlechte Erfahrungen vor. Die Vogelkirsche eignet sich nicht für die Verwendung innerhalb von Verkehrsflächen bzw. versiegelten Flächen, da sie dafür zu anspruchsvoll ist. Zudem ist die Vogelkirsche für diesen Standort zu groß.

Zur Frage der Oberflächengestaltung und der Versicherungsfähigkeit des Bodenbelages, etwa in Form von Gras- oder Splitfugen etc. ist grundsätzlich voranzustellen, dass der Standort inmitten der Wohnbebauung andere Anforderungen hat, als Einkaufsstandorte am Ortsrand oder auf der "grünen Wiese".

Bei der Gestaltung des Parkplatzes als Teil des Wohnumfeldes sind der Aufenthaltscharakter und die Platzqualität über die technische Funktionsfähigkeit der Parkierungsfläche hinaus von besonderer Bedeutung. Daher wurde auf ein besonderes Versickerungs- oder Fugenpflaster verzichtet. Zudem wäre die durch die Fugen entstehende Lärmentwicklung der Einkaufswägen in einem von Wohnen umgebenden innerstädtischen Gebiet nicht zumutbar.

**IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 25.04.2016**

- Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.
- An den Einschätzungen und Aussagen der Stellungnahme vom 21.09.2015 wird festgehalten.
- Es wird empfohlen die auf der Seite 7 der Begründung festgesetzten maximal zulässigen Öffnungszeiten auf Rechtskonformität zu prüfen.

**Entscheidung:**

Aus der genannten Stellungnahme gehen keine Bedenken gegen das Vorhaben hervor.

Die in der Begründung auf Seite 7 genannten Öffnungszeiten werden an dieser Stelle lediglich aufgezeigt, jedoch nicht festgesetzt. Die Verbindlichkeit der Öffnungszeiten wird über den Durchführungsvertrag geregelt und ergibt sich aus lärmschutztechnischen Gründen.

**Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Schreiben vom 25.04.2016**

Der Planung wird unter Auflagen zugestimmt:

- Entgegen der vorangegangenen Stellungnahme soll die Bordhöhe des Kasseler Sonderbords nicht mehr 16 cm sondern 18 cm betragen.
- Hinweis auf unvollständige Planskizze (fehlende Maße). Es sind geltende Mindestabstände zwischen Fahrgastunterstand (nachfolgend FGU) und Außenkante Bord einzuhalten:
  - Von der Unterkante des FGU (Außenkante der Seitenwand) zu Außenkante Bord  $\geq 1,5$  m
  - Außenkante Dach des FGU zu Außenkante Bord  $\geq 0,5$  mSofern diese Mindestabstände eingehalten werden, bestehen hierzu keine Einwände.
- Es wird darauf hingewiesen, dass in Haltestellenmitte ein eigener Mast mit der (H)-Fahne aufgestellt werden soll. Eine (H)-Fahne auf dem Dach des FGU wird abgelehnt.
- Bezüglich des FGU sind noch Detailfragen (z.B. Werbung, Instandhaltung, Kostenübernahme) abzustimmen.
- Der Standort eines Stromverteilerschranks muss noch abschließend geklärt werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass in der vorliegenden Planung der Fahrausweisautomat nicht dargestellt ist. In die Detailplanung dazu ist die Fachabteilung VB3 mit einzubeziehen.

**Entscheidung:**

Die Detailfragen sind Gegenstand konkreten Ausbauplanung und des städtebaulichen Vertrags. Die Anregungen bzgl. der Bordhöhe und Maße wurden in Plan 3 des Vorhaben- und Erschließungsplans aufgenommen.

**Stadtwerte Heidelberg Netze GmbH, Schreiben vom 09.05.2016**

Gegen das Bauvorhaben bestehen unter Einhaltung folgender Vorgaben keine Bedenken:  
**Elektrizität**

- Das Bauvorhaben wurde im Vorfeld weitestgehend abgestimmt.
- Die Versorgung des Marktes mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Niederspannungsnetz der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH. Hierfür ist eine Heranführung aus der nächst gelegenen Transformatorenstation geplant.
- Die Beleuchtungsplanung wurde mit der Stadt abgestimmt.
- Um Beauftragung bzw. Kostenübernahmeerklärung und frühzeitige Kooperation wird gebeten.

#### **Gas- und Wasserversorgung**

- Es wird darauf hingewiesen, dass die im Grundstück verbleibende Wasserleitung durch Grundbucheintrag dinglich zu sichern ist.
- Der Wasseranschluss des Marktes ist zu beantragen.

#### **Fernwärme**

- Es wird darauf hingewiesen, dass sich eine Fernwärmeleitung nahe eines geplanten Baumstandortes liegt. Für einen Mindestabstand von > 2,50 m ist zu sorgen.
- Fernwärme-Pläne können bei der Abteilung Planauskunft ([www.swhd.de](http://www.swhd.de)) eingeholt werden.
- Bei einem Eingriff in den öffentlichen Straßenbereich ist die Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH unbedingt zu informieren.

#### **Entscheidung:**

Aus der genannten Stellungnahme gehen keine Bedenken gegen das Vorhaben hervor. Der Abstand des Baums von der Fernwärmeleitung ist im Rahmen der konkreten Ausbauplanung zu berücksichtigen.

## **6.5 Änderung an der Planung nach Offenlagebeschluss**

Nach erfolgtem Offenlagebeschluss wurde im Bebauungsplan das Baufenster nach Norden hin, wegen der Zufahrtsradien im Bereich der Anlieferungszone, um ca. 40 cm vergrößert. Zudem wurden ein Baumstandort innerhalb der Fläche für Außengastronomie und der Standort einer Werbetafel leicht verschoben. Die Flächen für Fahrradstellplätze und Außengastronomie im Eingangsbereich haben sich geringfügig vergrößert, 2 zusätzliche Fahrradabstellplätze entstehen an der Ostfassade des Marktgebäudes.

In die textlichen Festsetzungen wurde aufgenommen, dass die Baumscheiben vor dem Überfahren zu sichern sind. Die Formulierung zur Auswahl der Bäume wurde allgemeiner gefasst.

In den Vorhaben- und Erschließungsplänen aus der Offenlage wurde aufgrund der weiteren Konkretisierung der Hochbau- und Erschließungsplanung das Gesamtgebäuðemaß, die Anlieferungsbreite und die Größe des Gebäudes zum Platz hin in Richtung Norden geringfügig vergrößert sowie die Attika an der Industrieglasfassade erhöht. Damit verbunden erfolgten kleinere Anpassungen an den Freianlagen.

Sonstige redaktionelle Änderungen:

- Wochenmarktstand Aufstellvarianten: Anzahl Stände mit 5+X ergänzt
- Ergänzung Haltestellenschild Bus
- Korrektur in Senkelekrant

## **7. Gutachten**

Verkehr: Verkehrsuntersuchung, Planungsbüro von Mörner und Jünger, Darmstadt, Juli 2015

Parkraumerhebung, Planungsbüro von Mörner und Jünger, Darmstadt, November 2015

Artenschutz: Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, BIOPLAN, Heidelberg, 20.10.2014

Lärm: Schalltechnische Untersuchung, goritzka akustik, Leipzig, 17.07.2015

Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung, goritzka akustik, Leipzig, 16.10.2015

Boden: Geotechnischer Bericht und Erkundung Oberbau, CDM Smith, Mannheim, 18.02.2015

## **Teil B: Umweltbericht / Umweltbelange**

### **1. Einleitung, Verfahren**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Innenentwicklung und wird daher entsprechend Gemeinderatsbeschluss als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die festgesetzte Grundfläche i.S. des § 19 Abs.2 BauNVO liegt deutlich unter den in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer UVP nach UVP-Gesetz. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Schutz der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

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

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da der Neubau überwiegend auf bisher bereits befestigten und versiegelten Erschließungsflächen errichtet wird und die gesamte Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Für das Verfahren wurde eine Freiflächenplanung erstellt, die Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist.

#### **1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans**

Ziel des Vorhabens der Tiryaki Projektentwicklung / Projektmanagement ist der Neubau eines Nahversorgungsmarktes einschließlich der dazugehörigen Stellplätze sowie die Aufwertung des angrenzenden öffentlichen Raumes. Das Vorhaben entspricht den Zielen und Empfehlungen der informellen städtischen Planungen und des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Heidelberg. Ohne eine Neubaugentwicklung droht aufgrund der beengten Verhältnisse die Geschäftsaufgabe des vorhandenen Marktes. Damit wäre die Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des Grundbedarfs nicht mehr gewährleistet. Von dem Vorhaben wird auch eine "Magnetwirkung" zur Stabilisierung der angrenzenden Nutzungen und des Wochenmarktangebotes sowie die Ergänzung des Angebotes in der angrenzenden Ladenzeile erhofft (vgl. auch Teil A Städtebauliche Begründung).

#### **1.2 Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen**

Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der eine Fläche für das Marktgebäude und die dazugehörigen Stellplätze sowie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen beinhaltet. Im Wesentlichen werden festgesetzt:

- Die zulässige Nutzung als Nahversorgungsmarkt
- Grundflächen, Gebäudehöhen und überbaubare Flächen
- Private Stellplatzflächen
- öffentliche Verkehrsflächen,
- Baumpflanzungen, Dachbegrünung
- Gestalterische Regelungen und Werbeanlagen

Die Inanspruchnahme des Bodens stellt sich überschlägig wie folgt dar:

	Bestand	Planung
öffentliche Verkehrs-, Stellplatz- und Wegeflächen	ca. 4.300 m <sup>2</sup> = 91 %	ca. 1.840 m <sup>2</sup> = 39 %
private Verkehrs-, Stellplatz- und Wegeflächen	-	ca. 1.410 m <sup>2</sup> = 30 %
Pflanzbeete, unversiegelte Flächen	ca. 450 m <sup>2</sup> = 9 %	ca. 30 m <sup>2</sup> < 1%
Gebäudeflächen mit Dachbegrünung	-	ca. 1.470 m <sup>2</sup> = 31 %
Gesamtfläche Bebauungsplan	ca. 4.750 m <sup>2</sup> = 100 %	ca. 4.750 m <sup>2</sup> = 100%

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der derzeitige Umweltzustand ist durch die überwiegende Oberflächengestaltung als Straßen und Verkehrsfläche mit einem hohen Versiegelungsgrad sowie durch einige Pflanzbeete und Bäume gekennzeichnet.

- **Schutzgut Mensch**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ansässigen Bevölkerung sind insbesondere das Schutzziel Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion
- die Erholungsfunktion

Im Hinblick auf die Wohnnutzung sind die umliegenden Wohngebäude im Kranichweg zu beachten. Zur Beurteilung der Schallsituation und ggf. erforderlicher Schutz- und Minimierungsmaßnahmen wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse in das weitere Planverfahren eingestellt wurden.

Bäume und Sträucher haben eine gewisse positive Wirkung auf das Wohnumfeld, insgesamt überwiegt aber der verkehrlich-funktionale Charakter. Für die Erholung hat die Plangebietsfläche keine besondere Funktion.

- **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Biotopfunktion und
- die Biotopvernetzungsfunktion.

Eine besondere Rolle spielen darüber hinaus besonders geschützte Gebiete, vor allem die potenziellen FFH- und Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sowie die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB im Sinne des oben genannten Schutzgedankens.

- Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine FFH- bzw. Vogelschutzgebiete ausgewiesen
- Im Plangebiet sind keine Naturschutzgebiete oder Biotop gem. § 24 a NatSchG ausgewiesen

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Das Grundstück ist mit Ausnahme von einigen Pflanzbeeten weitgehend versiegelt und wird derzeit als Parkplatz und Verkehrsfläche genutzt.

Die 16 Bäume im Bestand müssen aufgrund der Bebauung und Neuordnung gefällt werden. Als Ausgleich für die entfallenden Bäume werden 9 mittel- bis großkronige Bäume im Parkplatzbereich und 4 Bäume innerhalb der öffentlichen Fläche neu angepflanzt.

Im Süden des Plangebietes grenzt an den Geltungsbereich ein platanenüberstandener Parkplatz.

Zur Beurteilung möglicher **Artenschutzbelange** wurde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt.<sup>4</sup>

Aufgrund der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotop / Vegetationsstrukturen sind Vorkommen von nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten

- Pflanzenarten,
- Wirbellosen Tieren,
- Fischarten,
- Amphibien und
- Reptilien

nicht zu erwarten, bzw. unwahrscheinlich und es wurden keine Hinweise auf Vorkommen gefunden.

Für **Fledermäuse** ist das Untersuchungsgebiet nur bedingt geeignet: Potentielle Quartiere, die eine Eignung als Überwinterungsquartier oder Wochenstube aufweisen, können für das Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Eine potentielle Nutzung des Planungsgebietes als Jagdhabitat durch kulturfolgende Fledermausarten wie der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) ist jedoch nicht auszuschließen. Einzelne Spaltenquartiere innerhalb des Baumbestandes sind potentiell möglich.

Alle einheimischen **Vogelarten** sind entsprechend der EU-Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt. Das Untersuchungsgebiet kommt für diverse Brutvogelarten in Betracht, darunter Baum-, Höhlen- und Heckenbrüter. Zu erwarten sind überwiegend Arten der Siedlungsbereiche und Gehölzstrukturen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung konnten -außerhalb der Brutzeit-folgende Arten innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden:

- Kohlmeise (*Parus major*)
- Haussperling (*Passer domesticus*)

An den Gebäuden, die das Planungsgebiet begrenzen, konnten an Kranichweg 41 und 49 künstliche und natürliche Nester von Mehlschwalben (*Delichon urbicum*) nachgewiesen werden.

---

<sup>4</sup> Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, Büro Bioplan, Heidelberg, 20.10.2014

Bei der Begehung wurden innerhalb des Planungsgebietes 16 Laubbäume gezählt, von denen 9 Bäume potentielle Bruthöhlen für kleine Höhlenbrüter wie Kohl- und Blaumeise aufwiesen. Darüber hinaus bilden Bäume und Sträucher des Planungsgebietes ein potentielles Bruthabitat für freibrütende Vogelarten (Hecken- und Baumbrüter). Für Gebäudebrüter wie den Haussperling finden sich keine geeigneten Brutmöglichkeiten innerhalb des Planungsgebiets. Für das Bruthabitat der Mehlschwalbe an den Haus-fassaden ist durch die geplante Bebauung des Parkplatzes keine Beeinträchtigung zu erwarten.

#### • **Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und seine Grundwasserschutzfunktion zu schützen.

Innerhalb des Plangebietes sind durch Erschließungsmaßnahmen, Befestigung und Versiegelung die natürlichen Bodenfunktionen bereits weitgehend verloren gegangen bzw. stark verändert.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung<sup>5</sup> wurden neben dem Baugrund auch Grundwasser- verhältnisse untersucht und abfalltechnische Untersuchungen durchgeführt:

- keine Hinweise auf das Vorhandensein von Abwurfkampfmittel
- die natürlichen Bodenschichten werden von überwiegend schluffig-sandig-kiesigen Auffüllungen in Stärken von ca. 0,8 bis 2,2 m überlagert
- der Oberbau besteht aus Flächen mit Asphalt, Betongehwegplatten und Naturstein mit dem entsprechenden Unterbau
- bei den abfallrechtlichen Untersuchungsergebnissen wurden von 8 Proben mit 5 Proben mit der Klassifizierung Z0 und 3 Proben mit Z1 bewertet. Der Boden kann auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes vor Ort wieder eingebaut werden
- Die Asphaltproben werden als Ausbaustoff mit teer- /pechtypischen Bestandteilen eingestuft und sind in der "Verwertungsklasse B" in Kaltmischverfahren einsetzbar.

#### • **Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer sind zu unterscheiden. Als Schutzziel sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Innerhalb des Geltungsbereiches und dessen Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Geltungsbereich liegt im südlichen Randbereich des Wasserschutzgebietes, Zone III b, "031-WW Rheinau" mit Rechtsverordnung vom 07.01.2014. Entsprechend der Baugrunduntersuchung steht das Grundwasser in Tiefen von mehr als 10 m unter dem Gelände an.

#### • **Schutzgüter Klima und Luft**

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen.

Durch die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Gebäuden entstehen Oberflächen und Strukturen mit anderen Wärme- und Strahlungseigenschaften, die zu einem veränderten energetischen Haushalt der (Ober-) Flächen führt. Die vorgesehene Dachbegrünung wirkt sich kleinklimatisch positiv aus.

---

<sup>5</sup> Geotechnischer Bericht und Erkundung Oberbau, CDM Smith, Mannheim, 18.02.2015

Zur Minderung der CO<sub>2</sub>- und Schadstoffemissionen ist das Gebäude im Passivhaus- bzw. vergleichbaren Effizienzstandard geplant und wird an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes sind keine klimaökologischen Auswirkungen zu erwarten.

- **Schutzgut Landschaft**

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Die Lage des Vorhabens ist innerhalb des Ortsteiles zwischen Verkehrsflächen, der vorhandenen Bebauung und der südlich gelegenen Grünfläche eingebettet. Auswirkungen auf die Landschaft sind daher nicht gegeben. Für das Ortsbild werden durch die Aufwertung des öffentlichen Raumes und der gestalterischen Vorgaben für die Privatflächen und das Gebäude positive Effekte erwartet.

- **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Unter Kulturgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige, auch im Boden verborgene Anlagen wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere, vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind, zu verstehen. Kulturgüter sind im Bereich des Grundstückes nicht bekannt. Vorhandene Sachgüter wie die angrenzende Bebauung oder der vorhandene Leitungsbestand werden berücksichtigt.

- **Wechselwirkungen**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern des Naturhaushaltes, der Landschaft und auch des Menschen zu betrachten.

Durch die bereits vorhandene Nutzung als Verkehrsfläche, die geringe Flächengröße und angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes sind keine nennenswerten Wechselwirkungen zu erwarten.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")**

Sofern die Planungsabsichten nicht umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zunächst weiterhin als Verkehrs- und Parkierungsfläche einschließlich der Bäume und Pflanzbeete verbleiben.

## **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Während der Bauphase ist mit immissionsbedingten Belastungen, insbesondere Lärm, zu rechnen. Der Lärm stammt von Baumaschinen und Schwerlastverkehr. Daneben ist mit verkehrsbedingten und optisch-visuellen Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohn- und Erholungsbereiche während der Bauzeit zu rechnen. Negative anlagebedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch Warenanlieferung (Lkw, Handhubwagen), Kundenstellplätze, Einkaufswagen sowie Lüftungs- bzw. Kühlanlagen zu erwarten. Diese Emissionsquellen sowie kurzzeitig auftretende Emissionen wie das Betätigen einer Lkw-Luftdruckbremse und das Zuschlagen einer Kofferraumtür waren Gegenstand der schalltechnischen Beurteilung.

Das Gutachten stellt fest, dass zur Einhaltung der Emissionsrichtwerte im Nachzeitraum (22 - 6 Uhr) ein anlagenbedingter Pkw-Verkehr auf dem Parkplatz sowie eine Anlieferung nicht möglich sind. Es wurde daher empfohlen, die Anlieferungszeit auf den Zeitraum von 6 - 22 Uhr und die Öffnungszeit des Marktes auf 6 - 21:30 Uhr zu begrenzen. Dies ist Gegenstand des Durchführungsvertrags. Für die lufttechnischen Aggregate sind die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Der anlagebedingte Verkehr auf öffentlichen Straßen und damit verbundene Immissionen wurden ebenfalls gutachterlich geprüft. Hier sind keine Maßnahmen erforderlich um die Geräusche des an- und abfahrenden Verkehrs zu vermindern.

Der bisherige Parkplatzbereich und die angrenzenden Verkehrs- und Wegeflächen werden in Ihrer Gestaltung und Aufenthaltsqualität aufgewertet. Durch die Lage, Anordnung und Einhausung der Anlieferungszone werden Immissionen aus diesem Bereich soweit wie möglich minimiert.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durch betriebs-, anlagen- oder baubedingte Prozesse entstehenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch voraussichtlich so gering sind, dass für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

- **Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Insgesamt werden 16 Bäume gefällt und 13 neue Bäume gepflanzt. Für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse werden Nisthöhlen und Nisthilfen entsprechend den Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung in räumlicher Nähe angebracht. Das Fällen von Bäumen und Gehölzen ist zur Vermeidung des Tötungsverbotes nur außerhalb der Vegetationsperiode zulässig.

Die Dachflächen des Marktgebäudes werden mit Ausnahme der Technikaufbauten extensiv begrünt. Die Dachbegrünung wirkt sich u.a. positiv auf die biologische Vielfalt und das Artenspektrum aus.

Vor dem Hintergrund des geringen vorhandenen Potenzials und angesichts der vorgesehenen Maßnahmen sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Der Boden ist aufgrund der vorangegangenen Nutzung und Versiegelung bereits deutlich beeinträchtigt. Die bodenökologischen Funktionen und sonstigen Bodeneigenschaften wurden bereits in der Vergangenheit stark verändert bzw. sind weitgehend verloren gegangen. Vorhandene Böden können voraussichtlich eingebaut bzw. wiederverwendet werden.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Baubedingte Auswirkungen sind dort zu erwarten, wo in Folge von Tiefbauarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschicht verringert wird. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt die Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung des Grundwasserkörpers an. Mit der vorhandenen Befestigung und Versiegelung ist die Grundwasserneubildung in diesem Bereich bereits lokal unterbunden. Aufgrund des tief anstehenden Grundwassers sind keine Eingriffe zu erwarten.

Um den Eintrag von Niederschlagswasser in die Kanalisation zu minimieren und zeitlich zu verzögern, wird die Dachfläche des geplanten Gebäudes weitgehend begrünt. Angesichts der geringen Flächengröße der bereits vorhandenen Versiegelung ist nicht mit einer Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Die geplante Nutzung steht dem Schutzzweck des Wasserschutzgebietes, Zone III b, nicht entgegen.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

- **Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

Durch die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Gebäuden entstehen Oberflächen und Strukturen mit anderen Wärme- und Strahlungseigenschaften, die zu einem veränderten energetischen Haushalt der (Ober-) Flächen führt. Die geplanten Bäume und die Dachbegrünung werden sich auf die Wärme- und Strahlungseigenschaften der bebauten und befestigten Oberflächen positiv auswirken und die kleinklimatischen Auswirkungen minimieren.

Zielsetzung zur Minderung der CO<sub>2</sub>- und Schadstoffemissionen ist eine Bebauung im Passivhaus- bzw. vergleichbaren Effizienzstandard und ein Anschluss an die Fernwärmeleitung.

Aufgrund der Vorbelastung, des geringen Umfangs der Flächen und des Gebäudevolumens wird weder eine thermische Belastung noch eine anderweitige Beeinträchtigung von Klima oder Luft erwartet.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Für das Landschaftsbild ergeben sich keine Veränderungen. Veränderungen für das Ortsbild entstehen durch den geplanten Neubau, die Veränderung der Platzproportionen und der Neugestaltung der Erschließungsflächen. Insgesamt werden eine Aufwertung des öffentlichen Raumes und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Wohnumfeldes erwartet.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind nicht zu erwarten.

- **Auswirkungen auf die Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und deren Beeinträchtigungen sind aufgrund der vorangegangenen Nutzung und Versiegelung sowie angesichts der geringen Flächengröße insgesamt nicht zu erwarten.

## **2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Durch die Nutzbarmachung und Nachverdichtung einer bereits überwiegend versiegelten Fläche wird dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Durch die Beschränkung der überbaubaren Flächen wird das Vorhaben auf ein erforderliches Mindestmaß begrenzt. Baumpflanzungen, Gräserinseln und die Dachbegrünung werten das Vorhaben ökologisch und gestalterisch auf und minimieren nachteilige Auswirkungen.

Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf heimische Brutvögel und Fledermäuse werden neben den Anpflanzungen Nistkästen und Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet angebracht und dauerhaft erhalten. Eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Zum Insektenschutz wurde eine Festsetzung für die Außenbeleuchtung mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Zum Schutz des südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Platanenbestandes soll die bisherige Ausfahrt der Erschließungsstraße Kranichweg Nr.37 bis 49 durch den Platanenbestand nach Süden unterbunden werden. Im Zuge der Planung wurde das Marktgebäude von dem vorhandenen Baumbestand weiter abgerückt. Zum Schutz der Bäume sind bei der Eröffnung des Gehweges zur Feuerwehrumfahrt in Abhängigkeit von den erforderlichen Unterbauarbeiten wurzelschonende Baumaßnahmen (Handarbeit im Wurzelbereich, Verfüllung mit verdichtungsfähigem Baums substrat) vorgesehen.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft ist das Gebäude Standard eines Passivhauses bzw. vergleichbarer Energieeffizienz geplant. Zudem ist für das Gebäude der Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz geplant.

Zum Schutz vor Lärm wurden die Öffnungs- und Anlieferungszeiten des Marktes begrenzt.

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Vorfeld der Planung wurden Erweiterungsmöglichkeiten des vorhandenen Marktgebäudes und ein alternativer Standort an der nördlichen Seite des Kranichplatzes (Kranichweg Nr. 37 und 38) geprüft. Beide Alternativen konnten aufgrund der Eigentums- und Grundstücksverhältnisse jedoch nicht weiterverfolgt werden. Baulücken oder in absehbarer Zeit verfügbare und geeignete Grundstücke sind in der Umgebung nicht vorhanden.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Methodik der Umweltprüfung, die dieser Umweltbericht dokumentiert, orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB. Die Schutzgüter und ihre Bewertungen werden mit den jeweiligen vorhabenspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Entsprechend der Konfliktlage wird die Art, die Lage und der Umfang der zu entwickelnden Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

### **3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Umsetzung der Maßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft.

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 13.03.2014 die Einleitung des Verfahrens beschlossen. Ziel des Vorhabens ist die Neuerrichtung eines Nahversorgungsmarktes als Ersatz des nicht zukunftsfähigen vorhandenen Marktes. Mit dem Vorhaben soll die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert werden. Gleichzeitig soll ein positiver Impuls für die Erhaltung und Ergänzung der angrenzenden Handels- und Dienstleistungsnutzungen gesetzt werden. Mit der Neugestaltung der privaten und öffentlichen Flächen soll der Platzbereich aufgewertet und die Aufenthaltsfunktion gestärkt werden. Angesichts der Vorbelastung und des geringen Umfangs des „Eingriffs“ sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **Ausfertigungsvermerk**

Die Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Pfaffengrund – „Nahversorgungsmarkt Kranichweg“ hat mit dem Planentwurf öffentlich ausgelegen und wurde in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat am 09.05.2019 beschlossen.

Heidelberg, den 08.09.2020  
i.A.

**gez. i. A. Baier**