

**Bauleitplanung  
Stadt Heidelberg**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**Bahnstadt**

**„Einrichtungshaus“**

NR. 61.32.15.10.00

**Begründung**

nach § 9 (8) BauGB

**mit Umweltbericht**

**Stand:** Fassung vom 17.06.2016

(Vorentwurf)

# Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>4</b>
1.0	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	4
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
1.4	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
2.0	Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg	5
2.2	Regionalplan	6
2.3	Flächennutzungsplan	6
3.0	Einordnung in bestehende informelle Planungen	6
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	6
3.2	Modell räumlicher Ordnung MRO	7
3.3	Rahmenplan „Bahnstadt“	7
4.0	Bestehende Fachplanungen und Gutachten	7
4.1	Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	7
4.2	Städtebauliche Wirkungsanalyse	8
5.0	Städtebauliche Planungskonzeption	8
5.1	Verkehr	8
5.2	Nutzung und Struktur	9
5.3	Grün	10
6.0	Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange	10
6.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	10
6.2	Gestaltung des Ortsbildes	12
6.3	Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	12
6.4	Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	12
6.5	Belange der Ver- und Entsorgung	12
6.6	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
7.0	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplanes	13
7.1	Festsetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)	13
7.1.1	Art der baulichen Nutzung: Einrichtungshaus	13
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	14
7.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15

7.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze.....	15
7.1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	15
7.1.6 Fläche für Versorgungsanlagen .....	15
7.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	16
7.1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	16
<b>7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 und 6 BauGB i.V.m. LBO und GemO (Örtliche Bauvorschriften) .....</b>	<b>17</b>
7.2.1 Gestaltung baulicher Anlagen .....	17
7.2.2 Werbeanlagen .....	17
<b>7.3 Hinweise .....</b>	<b>17</b>
7.3.1 Ver- und Entsorgungsanlagen.....	17
7.3.2 Archäologie/ Denkmalschutz .....	17
7.3.3 Energiekonzeption .....	17
7.3.4 Dachbegrünung .....	18
7.3.5 Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept.....	18
<b>8.0 Verfahren und Abwägung .....</b>	<b>18</b>
<b>8.1 Einleitungsbeschluss .....</b>	<b>18</b>
<b>9.0 Durchführung und Kosten .....</b>	<b>19</b>
<b>B Umweltbericht.....</b>	<b>20</b>
<b>1.0 Beschreibung des Vorhabens (vgl. Teil A).....</b>	<b>20</b>
<b>2.0 Ziele des Umweltschutzes .....</b>	<b>20</b>
<b>3.0 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens .....</b>	<b>20</b>
3.1 Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft .....	20
3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	23
3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	23
3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen .....	25
3.5 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen.....	25
<b>4.0 Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>26</b>
4.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse .....	26
4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	26
4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	26
<b>C Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB .....</b>	<b>28</b>

## **A Bebauungsplan**

### **1.0 Erfordernis der Planaufstellung**

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

Der Vorhabenträger, die Löwengrund Immobilien GmbH, hat mit Schreiben vom 13.01.2015 um Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebeten. Ziel des Vorhabens ist der Bau eines Einrichtungshauses, XXXLutz-Möbelhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 28.100 qm.

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

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

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

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

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Einrichtungshaus“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

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

#### **1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den vorliegenden Geltungsbereich existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

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

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

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

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches zwischen der Henkel-Teroson-Straße und

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

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

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

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

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

Gemäß Ziffer 2.5.8 des LEP ist Heidelberg Oberzentrum und somit Standort großstädtischer Prägung für die Versorgung eines Verflechtungsbereichs von mehreren 100.000 Einwohnern. Heidelberg gehört zum grenzüberschreitenden Verdichtungsraum Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln. Weiterhin ist ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten bereit zu halten.

Entsprechend Ziel 3.3.7 LEP sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Entsprechend Ziel 3.3.7.1 LEP soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßbetriebe so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Zudem sollen entsprechend Ziel 3.3.7.2 Einzelhandelsgroßbetriebe vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

Die Stadt Heidelberg ist als Oberzentrum geeigneter Ansiedlungsstandort. Die Oberzentren haben die Funktion die gesamte Region zu versorgen, so dass sich aus dieser regionalen Versorgungsfunktion ein Verflechtungsraum ableiten lässt, der sich auf den grenzüberschreitenden Verdichtungsraum Rhein-Neckar bezieht. Innerhalb dieses Einzugsgebietsvorhabens werden mindestens 80 Prozent des Umsatzes generiert und damit auch deutlich, dass der Einzugsbereich des Vorhabens im zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.

Der Standort ist auch städtebaulich integriert. Er befindet sich innerhalb der im Regionalplan dargestellten Siedlungsfläche und ist als zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen.

Ferner sind folgende Ziele zu beachten:

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

und somit den Anforderungen an den Schutz bisher unbesiedelter Freiräume berücksichtigt.

## **2.2 Regionalplan**

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

Auch die in den Ziffern 1.7.2 Regionalplan enthaltenen Zielvorgaben für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben werden gewahrt.

Heidelberg ist als Oberzentrum geeigneter Ansiedlungsstandort für einen Einzelhandelsgroßbetrieb. Die Verkaufsfläche und das Warensortiment sowie der Einzugsbereich des Vorhabens sind auf den Verflechtungsbereich und die zentralörtliche Funktionsstufe der Stadt Heidelberg abgestimmt, der zentralörtliche Verflechtungsbereich wird nicht wesentlich überschritten. Mit der vorliegenden Wirkungsanalyse des geplanten Möbelmarktes wurde auch nachgewiesen, dass das Beeinträchtigungsverbot der Ziffer 1.7.2.4 Regionalplan nicht verletzt ist. Das Vorhaben wird auch in städtebaulich integrierter Lage errichtet, nämlich innerhalb des in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte.

Die Ziele der Raumordnung werden durch das Planvorhaben beachtet.

## **2.3 Flächennutzungsplan**

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

In dem am 15.07.2007 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarchaftsverbandes Heidelberg-Mannheim (Stand der Aktualisierung: 01.06.2015) ist die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant“ mit der Zeitstufe 1 (bis 2015) dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan entspricht der vom Flächennutzungsplan vorgesehenen städtebaulichen Neuordnung dieses Bereiches.

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

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

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

Für das vorliegende Planvorhaben sind folgende Ziele relevant:

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

Durch die Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung eines Möbelhauses wird die Versorgungsfunktion des Oberzentrums Heidelberg gestärkt und neue

Arbeitsplätze geschaffen. Es wird dafür Sorge getragen, dass die Nachhaltigkeitskriterien der Bahnstadt berücksichtigt und beachtet werden.

- Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung.

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

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

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

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

Das Modell Räumliche Ordnung (MRO), das 1999 vom Gemeinderat beschlossen wurde, stellt die Konkretisierung der Zielaussagen des Stadtentwicklungsplans Heidelberg 2015 dar. Das Modell räumlicher Ordnung zeigt auf, welche Flächen für Wohnnutzung bzw. für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen, welche Flächen frei bleiben sollen, definiert die städtebaulichen Entwicklungspotentiale als Maßnahmenbereiche und unterscheidet in Räume der Bestandsentwicklung, des Stadtumbaus und der Stadterweiterung.

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

### **3.3 Rahmenplan „Bahnstadt“**

Das Gebiet der Bahnstadt befindet sich an zentraler Stelle des Stadtgebietes, es umfasst die Flächen südlich des Hauptbahnhofes bis hin zum Pfaffengrund, die heute einerseits mit einzelnen Gewerbebetrieben, Übergangsnutzungen und Brachflächen, größtenteils jedoch mit nicht mehr benötigten Bahnanlagen besetzt sind.

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

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

## **4.0 Bestehende Fachplanungen und Gutachten**

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

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

Für den Bereich der Bahnstadt sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

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

## 4.2 Städtebauliche Wirkungsanalyse

Da die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf ihre raumordnerische Verträglichkeit zu prüfen ist, wurde im Vorfeld bereits eine städtebauliche Wirkungsanalyse erstellt.<sup>1</sup>

Als Fazit lässt sich das Gutachten wie folgt zusammenfassen: „Durch die Ansiedlung des Vorhabens können keine Umsatzumverteilungen ermittelt werden, die zu einer Aufgabe von konkurrierenden Hauptanbietern im Untersuchungsraum und als Folge dessen zu negativen Auswirkungen führen. Gleichwohl wird es in Teilbereichen des Untersuchungsraumes zu einem verschärften Wettbewerbsdruck kommen. Hiervon ist insbesondere die Heidelberger Innenstadt in der zentrenrelevanten Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik/ Haushaltswaren betroffen. Für alle Umlandkommunen wird auch bei Realisierung des Vorhabens die Erfüllung der landesplanerisch zugewiesenen Versorgungsfunktion weiterhin gewährleistet sein. Folglich trägt die Vorhabenrealisierung zu einer Stärkung und Ausweitung der branchenspezifischen Versorgungsfunktion der Stadt Heidelberg im Bereich Möbel, bei einer gleichzeitigen Anpassung der branchenspezifischen Zentralitäten in den Umlandkommunen ohne zentralörtliche Versorgungsfunktion bei. Aus gutachterlicher Sicht steht somit einer Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes in der geplanten Sortimentszusammensetzung nichts entgegen.“

## 5.0 Städtebauliche Planungskonzeption

### 5.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Henkel-Teroson-Straße.

Für die Kunden des geplanten Möbelhauses ist eine Zufahrt in der Henkel-Teroson-Straße geplant. Die Anlieferung erfolgt getrennt von der Kundenzufahrt im nördlichen Bereich des Plangebietes.

Das erarbeitete Verkehrsgutachten<sup>2</sup> hat sowohl die verkehrstechnische Machbarkeit des Standortes als auch die Dimensionierung des Parkraumangebotes untersucht. Hierbei wurden auch die Änderungen des Straßennetzes im Umfeld (Neue Eppelheimer Straße, Verlegung der Straßenbahn, Autobahn-Anschluss Rittel) berücksichtigt.

Der Untersuchungsbereich umfasst folgende Zu- und Abfahrten und Knotenpunkte:

- Knotenpunkt Henkel-Teroson-Straße / Hans-Bunte-Straße (1)
- Knotenpunkt Henkel-Teroson-Straße zum Diebsweg (2)
- Knotenpunkt Henkel-Teroson-Straße / (alte) Eppelheimer Straße / Diebsweg (3)
- die Einmündung des neuen Parkplatzes auf die Henkel-Teroson-Straße
- den Knotenpunkt „Alte“ und „Neue“ Eppelheimer Straße (6)

<sup>1</sup> Städtebauliche Wirkungsanalyse, Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, Mai 2013, Teilaktualisierung Mai 2016

<sup>2</sup> Verkehrsuntersuchung Einrichtungshaus XXXL, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, April 2016



- sowie die westliche Zu-Abfahrt zum Bauhaus.

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

Für die Betrachtung des Parkraumb Angebotes wurde die Ermittlung gemäß den Vorgaben des Baurechtsamtes, 1 PKW-Stellplatz je 60 qm Verkaufsfläche, nach LBO mit und ohne Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs und auf Grundlage des Fahrtenaufkommens verglichen. Insgesamt betrachtet, erfüllen die geplanten 380 Stellplätze den Bedarf gemäß den Vorgaben des Baurechtsamtes. „Nach Anwendung des Ermittlungsverfahrens der Landesbauordnung (die Möbelhäuser nicht als gesonderte Nutzung aufführt und daher erhebliche Abschläge auf Grund der ÖPNV-Anbindung zulässt) wären ca. 270 Stellplätze herzustellen. Der Vergleich mit typischen Ganglinien aufgrund des täglichen Kfz-Fahrtenaufkommens zeigt, dass bereits die Herstellung von ca. 250 Stellplätzen von montags bis freitags ausreichend wären. Lediglich an Samstagen können die ca. 380 Stellplätze voll belegt sein.“

Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

„Bei den bisherigen Planungen zur Bahnstadt ist am aktuell untersuchten Standort bereits ein Möbel- bzw. Einrichtungshaus berücksichtigt worden. Entsprechende Überlegungen zur ausreichenden Dimensionierung der Knotenpunkte sind daher bereits in die Planungen und vorab hergestellte Infrastruktur eingeflossen.“

In der vorliegenden Untersuchung wurde nachgewiesen, dass der zusätzliche Verkehr des XXXL-Einrichtungshauses von bis zu 2.800 Kfz-Fahrten pro Tag an Samstagen und 1.500 Kfz-Fahrten pro Tag an Normalwerktagen ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden kann....

An den Knotenpunkten 1 und 2 sowie an der Hauptzufahrt des XXXL-Einrichtungshauses – Knotenpunkt 4 – ist eine flüssige Verkehrsabwicklung sowohl im Bestandsnetz als auch im zukünftigen Straßennetz gewährleistet....

Der Ansiedlung des XXXL-Einrichtungshauses in Heidelberg gemäß der aktuell vorliegenden Planung kann aus gutachterlicher Sicht zugestimmt werden.“<sup>3</sup>

## 5.2 Nutzung und Struktur

Geplant ist die Errichtung eines Möbelhauses mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 28.100 qm, die sich auf vier Geschossen verteilt. Unterbaut wird das Gebäude mit einer zweigeschossigen Lagerfläche. Zunächst realisiert werden sollen 22.750 qm, die Festsetzung von maximal 28.100 qm ermöglicht eine spätere Erweiterung.

Von den im ersten Schritt vorgesehenen 22.750 qm Verkaufsfläche werden 17.650 qm des Kernsortimentes und die maximal möglichen 5.100 qm der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Randsortimente entsprechend der Sortimentsaufteilung des Bebauungsplanes umgesetzt.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dem Durchführungsvertrag liegt das konkrete Vorhaben des Vorhaben- und Erschließungsplans mit einer Realisierung einer Verkaufsfläche von 22.750 qm zugrunde. Somit bleibt das Vorhaben vorerst unter der, maximal und als verträglich eingestuften, Verkaufsfläche von 28.100 qm zurück. Hiermit wird dem Vorhabenträger ermöglicht, zu einem

<sup>3</sup> Verkehrsuntersuchung Einrichtungshaus XXXL, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, April 2016

späteren Zeitpunkt eine Erweiterung vorzunehmen ohne dass hierfür eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird, sondern dies lediglich einer Änderung des Durchführungsvertrages bedarf.

Wie bereits weiter oben erläutert, wurde die im Bebauungsplan festgesetzte Verkaufsfläche von maximal 28.100 qm und die entsprechende Sortimentsaufteilung als verträglich eingestuft.

Die Erweiterung des Einrichtungshauses kann innerhalb des festgesetzten Baufters erfolgen, indem Lagerflächen in Verkaufsflächen umgewandelt werden bzw. innerhalb des Gebäudes nachverdichtet wird.

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

Neben den oberirdischen Stellplätzen ist eine Tiefgarage vorgesehen, um die erforderliche Anzahl an Parkplätzen vorhalten zu können. Insgesamt sind 381 Stellplätze vorgesehen.

### **5.3 Grün**

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

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

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

### **6.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

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

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

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

Östlich angrenzend befindet sich bereits ein Baumarkt, der durch das geplante Vorhaben sinnvoll ergänzt wird. Nördlich des Plangebietes befindet sich das ehemalige Bahnbetriebswerk, für das derzeit noch keine Folgenutzung bestimmt wurde.

Zu einem im weiteren Umfeld vorhandenen potentiellen Störfallbetrieb wird mit dem Gebäude ein Abstand von mindestens 200 m eingehalten.

#### **Immissionen / Lärm**

Aufgrund der in der Umgebung befindlichen störepfindlichen Nutzungen wurde das Büro FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Als störepfindliche Nutzungen sind die nördlich der Bahnstrecke liegende Wohnbebauung „Ochsenkopf“ und die südlich der Henkel-Teroson-Straße befindlichen Wohnnutzungen (Notunterkünfte) zu nennen. Relevante zu be-

urteilende Gewerbelärmeinwirkungen des geplanten Betriebs des XXXL-Einrichtungshauses sind insbesondere Kfz-Zu- und Abfahrten, Parkvorgänge sowie Liefer- und Ladevorgänge.

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

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

Für die Pkw-Stellplätze wird von den gemäß Verkehrsgutachten des Büros R+T ermittelten maximalen 2.800 Pkw-Bewegungen ausgegangen. Bei einer gleichmäßigen Verteilung auf den Tagzeitraum ergeben sich 175 Parkbewegungen pro Stunde. Für eine Berechnung auf der „sicheren Seite“ werden diese Bewegungen alle auf dem oberirdischen Parkplatz angesetzt und zusätzlich 1/3 der Gesamtfahrtenzahlen für den Fahrweg zur Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage.

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

Für die Lkw-Anlieferung sind täglich 32 Lkw zu erwarten. An den Innenrampen können maximal zwei Lkw gleichzeitig be- oder entladen werden. Daher wird zur Beurteilung der in der ungünstigsten Nachtstunde zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen von der gleichzeitigen Be-/Entladung von zwei Lkw ausgegangen. Es wird gemäß Ladelärmstudie ein auf einen Meter und Stunde bezogener Schallleistungspegel von  $L_{wa}, 1h = 63 \text{ dB(A)/m}$  für ungünstigste Fahrzustände angesetzt.

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

- insgesamt 2.800 Pkw-Parkbewegungen, je 1.400 Zu- und Abfahrten zum geplanten Parkplatz und 935 Zufahrten zur Tiefgarage verteilt auf 16 Stunden im Tagzeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr;
- 32 Be- oder Entladungen von Lkw an den Laderampen mit Entladung von 30 Paletten je Lkw an Innenrampen mit Torrandabdichtung mit einer Leerlaufdauer von jeweils 1 Minute und einer Rangierdauer von 5 Minuten sowie entsprechende Zu- und Abfahrten; davon 30 Lkw im Tagzeitraum zwischen 06.00 und 22.00 Uhr und 2 Lkw in der ungünstigsten Nachtstunde zwischen 22.00 und 06.00 Uhr;
- 60 Minuten Betrieb von je zwei Papierpressen im Tagzeitraum mit einem Schallleistungspegel von  $L_{wa} = 99 \text{ dB(A)}$ .

Im Tagzeitraum wird an den maßgeblichen Immissionsorten südlich der Henkel-Teroson-Straße eine Gewerbelärmzusatzbelastung von bis zu 54 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten am Tag von 60 dB(A) wird um 6 dB(A) unterschritten. An den Immissionsorten nördlich der Bahnlinie wird eine Zusatzbelastung von bis zu 42,6 dB(A) prognostiziert. Die Zusatzbelastung unterschreitet den Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) deutlich um mehr als 10 dB(A).

Durch die zwei Lkw Be-/Entladungen und entsprechende Lkw-Fahrten in der lautesten Nachtstunde wird an den Immissionsorten entlang der Henkel-Teroson-Straße eine Gewerbelärmzusatzbelastung von bis zu 34,1 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten in der Nacht von 45 dB(A) wird deutlich um mehr als 10 dB(A) unterschritten. Für die Im-

missionsorte nördlich der Bahnlinie wird in der ungünstigsten Nachtstunde eine Gewerbelärmzusatzbelastung von bis zu 32,7 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete wird um mehr als 7 dB(A) unterschritten.

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

Nach den Regelungen der TA Lärm sind die zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen durch den geplanten Betrieb des XXXL Einrichtungshauses im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als nicht relevant zu beurteilen.<sup>4</sup>

## **6.2 Gestaltung des Ortsbildes**

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

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

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

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

Somit lässt sich zusammenfassen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen der Belange der Wirtschaft kommen wird.

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

Im Rahmen des erarbeiteten Verkehrsgutachtens<sup>5</sup> hat sich ergeben, dass es durch die Ansiedlung des geplanten Vorhabens zu keinen Beeinträchtigungen der Verkehrsqualitäten oder der Verkehrsabläufe kommen wird.

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

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

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

---

<sup>4</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bahnstadt Einrichtungshaus“ in Heidelberg, FIRU GfI-Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, Februar 2016

<sup>5</sup> Verkehrsuntersuchung Einrichtungshaus XXXL, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, April 2016

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

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

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

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch Begrünungsmaßnahmen Rechnung getragen. Für das Plangebiet liegt mit Schreiben vom 06.04.2008 eine artenschutzrechtliche Genehmigung<sup>6</sup> vor. Im Zuge der Rahmenplanung „Bahnstadt“ wurden bereits Ersatz-/ Ausgleichsflächen bestimmt, die im Antrag auf artenschutzrechtliche Genehmigung vorgelegt wurden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind darüber hinaus gehende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

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

Die Begrünungsmaßnahmen dienen der Verbesserung des Mikroklimas.

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

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

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

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt auf sonstige Weise.

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

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

Zulässig ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Einrich-

<sup>6</sup> Bahnstadt Heidelberg, Artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß §§ 42, 43 BNatSchG, Schreiben vom 06.04.2008 des Regierungspräsidiums Karlsruhe

tungshaus“ mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 28.100 qm.

Die zulässige Verkaufsfläche gliedert sich wie folgt:

- 23.000 qm Kernsortiment Möbel (inkl. Bodenbeläge) und
- 5.100 qm zentren- sowie nicht zentrenrelevante Randsortimente.

Die Verkaufsfläche von 5.100 qm der zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Randsortimente, die durch die Einzelsortimente insgesamt nicht überschritten werden darf, gliedert sich wie folgt<sup>7</sup>:

Zentrenrelevant:

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

Nicht zentrenrelevant:

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

#### **Begründung:**

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

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

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

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

Die zulässige Grundfläche für das Gebäude beträgt maximal 8.500 qm.

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

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

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

Als zusätzlicher Dachaufbau, der Teil des Corporate Designs ist, ist eine Glaskuppel zulässig, die die Gebäudeoberkante um maximal 4 m überschreiten darf und eben-

---

<sup>7</sup> Die Unterteilung der Randsortimente in zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant erfolgte gemäß des Zentrenkonzeptes für die Universitätsstadt Heidelberg, GMA, Ludwigsburg, März 2006

falls von der Gebäudekante zurückversetzt sein muss.

**Begründung:**

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

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

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

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

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

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

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

### **7.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze**

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

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

### **7.1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

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

**Begründung:**

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

### **7.1.6 Fläche für Versorgungsanlagen**

Es wird eine Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Trafostation festgesetzt. Diese befindet sich gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan im 2. Untergeschoss unterhalb der Einfahrtsrampe zur Tiefgarage.

### 7.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

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

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

Insgesamt sind innerhalb des Geltungsbereiches mindestens 60 Hochstämme zu pflanzen.

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

Folgende Anforderungen an die zu pflanzenden Hochstämme werden gestellt: Es sind standortgerechte Laubbaumhochstämme zu pflanzen. Die Bäume sind gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität: 3xv., StU 14-16) zu pflanzen.

#### Pflanzliste:

Bäume: *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Platanus acerifolia* (Platane), *Tilia tomentosa* ‚Brabant‘ (Silberlinde), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Gleditsia triacanthos* ‚Shademaster‘ (Dornenlose Gleditschie), *Liquidambar styraciflua* (Amberbaum), *Fraxinus ornus* ‚Rotterdam‘ (Blumenesche)..

Sträucher: *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Rosa i.S.*, *Viburnum opulus* (Wasserschneeball).

#### 7.1.8.1 Anpflanzflächen:

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird eine Anpflanzfläche festgesetzt, die zu begrünen und mit Hochstämmen zu bepflanzen ist.

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

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird ein 3 m breiter Grünstreifen festgesetzt, dieser ist als Rasenfläche auszubilden und mit Hochstämmen zu bepflanzen.

An der östlichen Grundstücksgrenze wird ein 4 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der als Rasenfläche auszubilden und mit Baumreihen zu bepflanzen ist.

Entlang der Henkel-Teroson-Straße wird ein 3 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der mit einer Unterpflanzung aus Stauden auszubilden und mit Platanen (*Platanus x acerifolia*) zu bepflanzen ist.

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

#### 7.1.8.2 Stellplatzbegrünung:

Die oberirdischen Stellplätze (auch in dem Bereich der Tiefgarage) sind zu bepflanzen. Dafür ist je 6 neu angelegter Stellplätze 1 Baum in Pflanzbeeten oder in Anordnung in Baumreihen (Pflanzabstand 8 m) zu pflanzen.



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

### **7.2.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

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

Die Einkaufswagenboxen sind einheitlich zu gestalten.

Technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung solarer Energien (Solarthermie, Photovoltaik) sind gemäß „Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“<sup>8</sup> zulässig und gewünscht.

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

### **7.2.2 Werbeanlagen**

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

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

## **7.3 Hinweise**

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Mischwasserkanal EI DN 1200/800 und der Abwasserhauptsammelkanal West mit der Nennweite DN 2600. Die Kanäle dürfen nur lastfrei überbaut werden.

Für die Leitungen innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger festgelegt.

### **7.3.2 Archäologie/ Denkmalschutz**

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

### **7.3.3 Energiekonzeption**

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

Die Bebauung der Bahnstadt erfolgt flächendeckend im Passivhausstandard. Ausnahmen sind dort möglich, wo dieser technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich

---

<sup>8</sup> Der Leitfaden kann unter folgendem Link eingesehen werden: [http://heidelberg-bahnstadt.de/files/documents/handlungsleitfaden-zur-extensiven-dachbegrueung\\_2011\\_09\\_15.pdf](http://heidelberg-bahnstadt.de/files/documents/handlungsleitfaden-zur-extensiven-dachbegrueung_2011_09_15.pdf)

nicht vertretbar ist. Dies kann insbesondere im gewerblichen Bereich der Fall sein, wenn die Verbrauchsschwerpunkte nicht bei der Wärme, sondern beim Strom oder der Kühlung liegen. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienz-Konzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erzielt werden.

**Begründung:**

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

#### 7.3.4 Dachbegrünung

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

**Begründung:**

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

Der „Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“<sup>9</sup> ist zu berücksichtigen.

#### 7.3.5 Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept

Anfallendes Niederschlagswasser ist zu mindestens 50 Prozent auf dem Grundstück zu versickern. Die Herstellung versickerungsfähiger Beläge darf nur über unbelasteten Flächen erfolgen. Die für die Versickerung vorgesehene Fläche ist vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren der Fläche während der Bauzeit nicht zulässig.

**Begründung:**

Für das Plangebiet wurde im Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung ein Abflussbeiwert von 0,5 festgelegt. Demnach können 50% des in den Baugebieten anfallenden Niederschlagswassers den festgesetzten Versickerungsflächen zugeführt und über die bewachsene Bodenzone versickert werden, die restlichen 50% des Niederschlagswassers sind auf dem Plangebiet zurückzuhalten. Dies soll durch die Maßnahmen Dachbegrünung und Versickerung auf dem Grundstück erreicht werden. Soweit im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Wert nicht nachgewiesen werden kann, sind geeignete technische Maßnahmen vorzusehen.

## 8.0 Verfahren und Abwägung

### 8.1 Einleitungsbeschluss

Vor dem formalen Einleitungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Heidelberg fand auf Einladung des Eigentümers und Vorhabenträgers, der Löwengrund Immobilien GmbH und der Stadt Heidelberg am 12.01.2015 eine öffentliche Informationsveranstaltung im Rahmen der „Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteili-

<sup>9</sup> Der Leitfaden kann unter folgendem Link eingesehen werden: [http://heidelberg-bahnstadt.de/files/documents/handlungsleitfaden-zur-extensiven-dachbegruenung\\_2011\\_09\\_15.pdf](http://heidelberg-bahnstadt.de/files/documents/handlungsleitfaden-zur-extensiven-dachbegruenung_2011_09_15.pdf)

gung in der Stadt Heidelberg“ statt. Auf diese Veranstaltung wurde im „Stadtblatt“ vom 05.01.2015 hingewiesen.

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

## **9.0 Durchführung und Kosten**

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

## **B Umweltbericht**

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

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

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

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

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

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

### **2.0 Ziele des Umweltschutzes**

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

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

#### **3.1 Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft**

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

#### **Schutzgut Mensch**

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

## **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Lediglich Teilbereiche stellen Lebensräume für verschiedene Arten dar. In den Jahren 2013 und 2014 wurde auf der Fläche des Plangebietes ein brütender Flussregenpfeifer beobachtet. Weitere streng oder besonders geschützte Arten sind im Bereich des Plangebietes nicht betroffen.

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

Für das Plangebiet liegt mit Schreiben vom 06.04.2008 eine artenschutzrechtliche Genehmigung<sup>10</sup> vor. Folgende Vorgaben wurden in der Genehmigung formuliert, die auf dem Antrag vom 21.12.2007 basieren:

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

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

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

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

Teil dieser artenschutzrechtlichen Genehmigung ist u.a. die erforderliche Dachbegrünung, die im Antrag als Maßnahme formuliert wurde.<sup>11</sup> Unter Berücksichtigung der Dachbegrünung und der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen.

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

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

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

Da nicht auszuschließen ist, dass der Flussregenpfeifer nochmals auf der Fläche des Plangebietes brüten wird, sollen die geplanten Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeiten des Flussregenpfeifers stattfinden.

## **Schutzgut Boden**

Aufgrund der Vornutzung des Geländes handelt es sich um anthropogen stark über-

<sup>10</sup> Bahnstadt Heidelberg, Artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß §§ 42, 43 BNatSchG, Schreiben vom 06.04.2008 des Regierungspräsidiums Karlsruhe

<sup>11</sup> Antrag gemäß § 43 (8) BNatSchG auf Befreiung von den Bestimmungen des § 42 (1) BNatSchG für Beeinträchtigungen besonders/streng geschützter Arten, Antragsteller: LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, bearbeitet von: IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Heidelberg, Dezember 2007

formte Böden. Natürliche Bodenverhältnisse sind nicht mehr vorhanden.

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

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

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht, auch liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

### **Schutzgüter Klima und Luft**

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

Des Weiteren finden die Energiekonzeption und die Satzung zur Fernwärmeversorgung Berücksichtigung.

Im Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg<sup>12</sup> befindet sich die Fläche des Plangebietes innerhalb des dargestellten Ausgleichsraumes (Ba-A2) im Stadtteil Bahnstadt. Weiter wird ausgeführt, dass die Fläche ein Bindeglied für den Kaltluftstrom des Neckartalabwinds ist und den angrenzenden Pfaffengrund mit Kalt-/Frischlufte versorgt. In dem Klimagutachten wurde nicht berücksichtigt, dass im Rahmenplan Bahnstadt bereits eine Bebauung für die Fläche des Plangebietes vorgesehen ist, auch entspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Mit der vorliegenden Planung wird jedoch gewährleistet, dass mit Hilfe der grünordnerischen Festsetzungen auch nach der Realisierung Frei- und Grünflächen zur Verfügung stehen, die nach wie vor die Funktion als „Trittstein“ erfüllen. Da der Ausgleichsraum Ba-A2 nicht nur die Fläche des Plangebietes umfasst, ist nach wie vor die Funktion als „Trittstein“ für die Kaltluftströme des Neckartals gewährleistet.

### **Schutzgut Landschaft**

Durch Berücksichtigung des Rahmenplanes Bahnstadt wird dafür Sorge getragen, dass sich das geplante Vorhaben in die Landschaft einfügt. Mit der Realisierung des Vorhabens und den vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen erfährt die Fläche eine Aufwertung.

### **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

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

---

<sup>12</sup> Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg, Fortschreibung des Gutachtens von 1995, GEO-NET Umweltconsulting GmbH und ÖKOPLANA, Hannover, Juni 2015

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

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

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

#### **Schutzgut Mensch**

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

Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die durch das Vorhaben zu erwartenden Gewerbelärmzusatzbelastungen zu keinen Beeinträchtigungen der relevanten schutzbedürftigen Immissionsorten führen.<sup>13</sup>

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

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

#### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

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

Mit den Begrünungsmaßnahmen werden neue Lebensräume geschaffen, die der Fauna nach Fertigstellung als Lebensraum zur Verfügung stehen.

Durch die Maßgabe, dass die Baumaßnahme außerhalb der Brutzeiten des Flussregenpfeifers stattfinden muss, wird dafür Sorge getragen, dass für den Fall einer neuerlichen Brutfähigkeit eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

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

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

---

<sup>13</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bahnstadt Einrichtungshaus“ in Heidelberg, FIRU GfL-Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, Februar 2016

bringen.<sup>14</sup>

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind somit nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Boden**

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

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

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

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

Da sich innerhalb des Plangebietes keine Oberflächengewässer befinden und Wasserschutzgebiete nicht betroffen sind, ist mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes nicht zu rechnen.

### **Schutzgüter Klima und Luft**

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

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

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

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

### **Schutzgut Landschaft**

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

---

<sup>14</sup> Antrag gemäß § 43 (8) BNatSchG auf Befreiung von den Bestimmungen des § 42 (1) BNatSchG für Beeinträchtigungen besonders/streng geschützter Arten, Antragsteller: LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, bearbeitet von: IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Heidelberg, Dezember 2007



ungestaltete Brachfläche handelt.

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

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

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind nicht zu erwarten.

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

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Genehmigung<sup>15</sup> vor. Teil dieser Genehmigung ist u.a. die Dachbegrünung, die gemäß „Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ im Bebauungsplan festgesetzt wird.

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

Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden wird darüber hinaus festgelegt, dass die Baumaßnahme außerhalb der Brutzeiten des Flußregenpfeifers erfolgen muss.

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

Die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Fachmarkt) im überplanten Bereich und die diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan entsprechen den Zielen des Rahmenplanes der Stadt Heidelberg, der hier, ebenso wie auf der benachbarten Fläche, wo bereits ein Baumarkt entstanden ist, die Entwicklung eines Fachmarktzentrums vorsieht. Die Festsetzung des Bebauungsplanes ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim entwickelt, der hier eine Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant“ mit der Zeitstufe 1 (bis 2015) dargestellt. Die grundsätzliche Abwägungsentscheidung für die Fläche wurde also bereits getroffen, so dass sich in Bezug auf die bauliche Nutzung der Fläche und die Nutzungsart „Sondergebiet Einzelhandel“ eine Diskussion von Standortalternativen erübrigt.

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

---

<sup>15</sup> Bahnstadt Heidelberg, Artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß §§ 42, 43 BNatSchG, Schreiben vom 06.04.2008 des Regierungspräsidiums Karlsruhe

## 4.0 Zusätzliche Angaben

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

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

Die Umweltprüfung erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB i.V.m. § 17 UVPG. Hierbei werden die Schutzgüter und ihre Bewertung mit den vorhabenspezifischen Auswirkungen beurteilt.

Ggf. erfolgt eine Ergänzung im Zuge des weiteren Verfahrens.

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

Da wie dargelegt von erheblichen Umweltauswirkungen nicht auszugehen ist, erübrigen sich entsprechende Maßnahmen zur Überwachung.

### 4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

<b>Kurzbeschreibung Vorhaben</b>	
Planverfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Art der baulichen Nutzung/Vorhaben	Errichtung eines Einrichtungshauses
Grundstücksgröße	ca. 24.500 qm (ohne angrenzende bestehende Verkehrsflächen)
Baulich genutzte Fläche (einschl. Stellplätzen, Zufahrten)	ca. 19.100 qm 5.400 qm Grünflächen
Stellplätze	insgesamt ca. 381, die teilweise in einer Tiefgarage untergebracht werden
Übergeordnete Zielvorgaben	Ziel Flächennutzungsplan / Rahmenplan Bahnstadt: Konversionsfläche im städtebaulichen Kontext entwickeln und einer Neunutzung zum Fachmarktzentrum zuführen.
<b>Beschreibung der Umwelt</b>	
Derzeit brachliegender Teilbereich des ehemaligen Bahngeländes; intensive Vornutzung hat den Standort geprägt, indem beispielsweise keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr vorzufinden sind.	
Fläche wurde im Zuge Baureifmachung / Bodenmanagement lagenweise aufgeschüttet und verdichtet, da bereichsweise (Kampfmittelverdachtsflächen) ein flächiger Aushub erfolgt war und das Areal als Bereitstellungsfläche für Bodenaushub benachbarter Erschließungsmaßnahmen diente.	
Ruderalfläche; 2013 und 2014 wurde ein brütender Flussregenpfeifer beobachtet; darüber hinaus keine besonderen Vorkommen.	
<b>Beeinträchtigungen der Schutzgüter</b> und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
Schutzgut Mensch	Keine Funktion im Bereich Freizeit/Erholung -> keine Beeinträchtigung  Gestaltungsdefiziten (Brachfläche) und deren negativen Einflüsse auf die Wohn- und Arbeitsqualität im Umfeld

	<p>wird mit Realisierung des Vorhabens entgegengewirkt.</p> <p>Um Beeinträchtigungen durch Geräuschimmissionen auf im weiteren Umfeld vorhandene Wohnnutzung (Notunterkünfte) zu vermeiden, erfolgt die Andienung auf der Ostseite des Gebäudes im Bereich des Tiefhofes.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet, dies wird durch das erarbeitete Immissionsgutachten bestätigt.</p>
Schutzgüter Tiere und Pflanzen	<p>Ruderalvegetation in den Randbereichen, kein Vorkommen besonders/streng geschützter Arten bekannt bis auf den Flussregenpfeifer. Zu dessen Schutz erfolgt eine Festsetzung bezüglich Bauzeitraum, so dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.</p> <p>Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung der Dachbegrünung.</p> <p>Im Rahmen des Gesamtkonzeptes „Bahnstadt“ wurden Maßnahmenflächen für den Ausgleich festgelegt.</p>
Schutzgut Boden	<p>Boden ist durch intensive Vornutzung bereits überformt und in Teilen stark verdichtet; natürliche Bodenfunktionen sind dadurch stark beeinträchtigt.</p> <p>Bauliche Nutzung einer Konversionsfläche entspricht den Grundsätzen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und der Innen- vor Außenentwicklung.</p> <p>Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen und Begrenzung der möglichen Versiegelung minimieren und kompensieren einen diesbezüglichen Eingriff.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.</p>
Schutzgut Wasser	<p>Keine Oberflächengewässer, keine Wasserschutzgebiete betroffen; Festsetzungen im Sinne des Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes; mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes ist nicht zu rechnen.</p>
Schutzgüter Klima und Luft	<p>Größe und der Lage der Fläche lassen keine erheblichen Auswirkungen erwarten, zumal durch festgesetzte Begrünungsmaßnahmen und weiterhin baulich nicht genutzte Teilflächen des Grundstücks eine Minimierung erfolgt.</p> <p>Berücksichtigung der Energiekonzeption und Anschluss an Fernwärme tragen zur Minderung der CO<sub>2</sub>- und Schadstoffemissionen bei.</p>
Schutzgut Landschaft	<p>Realisierung der Planung auf der Brachfläche führt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung; Begrünungsmaßnahmen.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nicht zu erwarten.</p>
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<p>Keine Denkmäler oder sonstigen schutzbedürftigen Kultur-/Sachgüter vorhanden; erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.</p>
Wechselwirkungen	<p>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen sind nicht zu er-</p>

	warten.
<b>Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten</b>	
Grundsätzliche Abwägungsentscheidung für die Neunutzung der Fläche wurde im FNP sowie im Rahmenplan bereits getroffen, so dass sich in Bezug auf die bauliche Nutzung und die Nutzungsart „Sondergebiet Einzelhandel“ eine Diskussion von Standortalternativen erübrigt.	
<b>Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen</b>	
Keine besonderen Schwierigkeiten.	

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

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt.