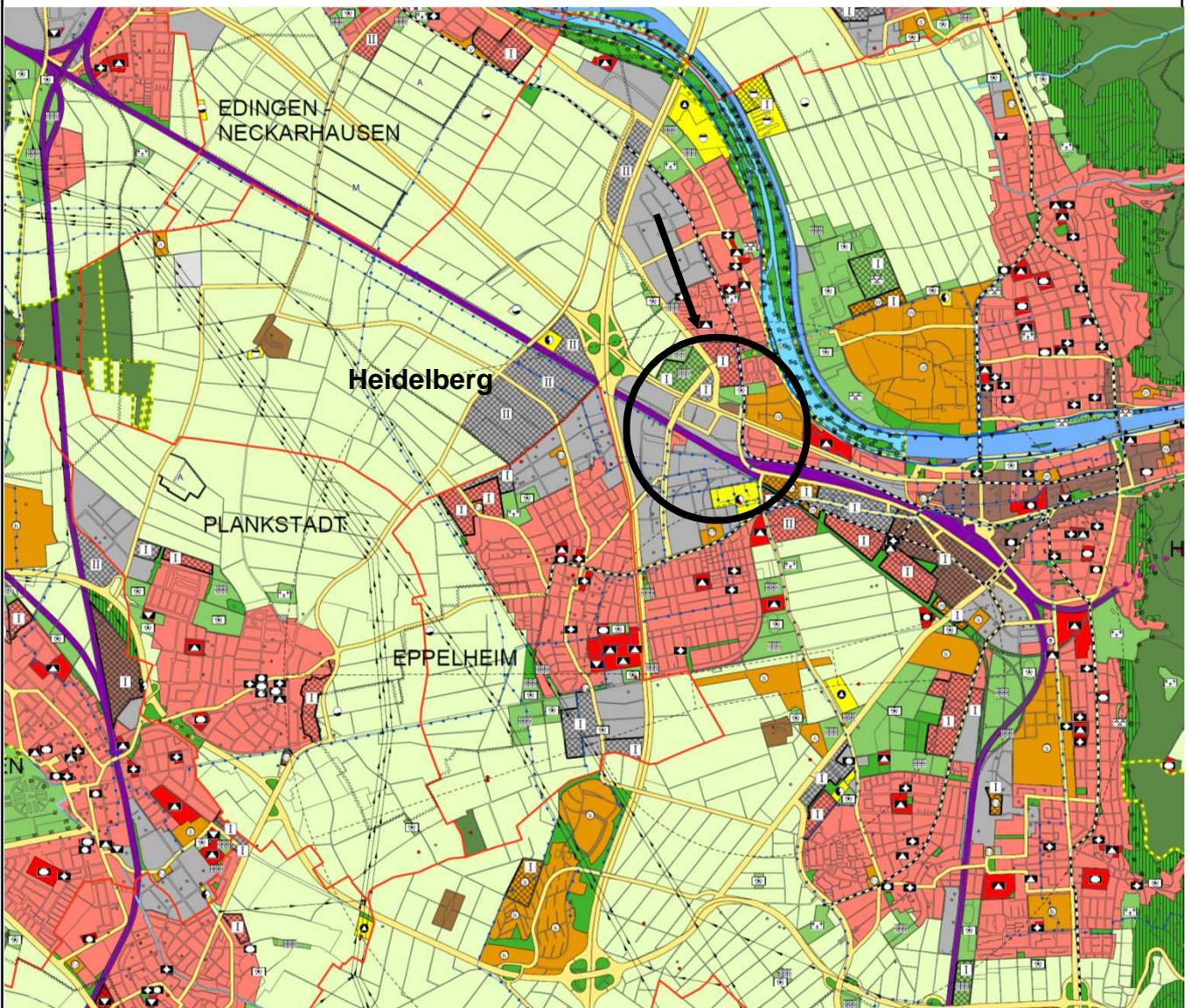




Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2015/2020 in Heidelberg, Wieblingen

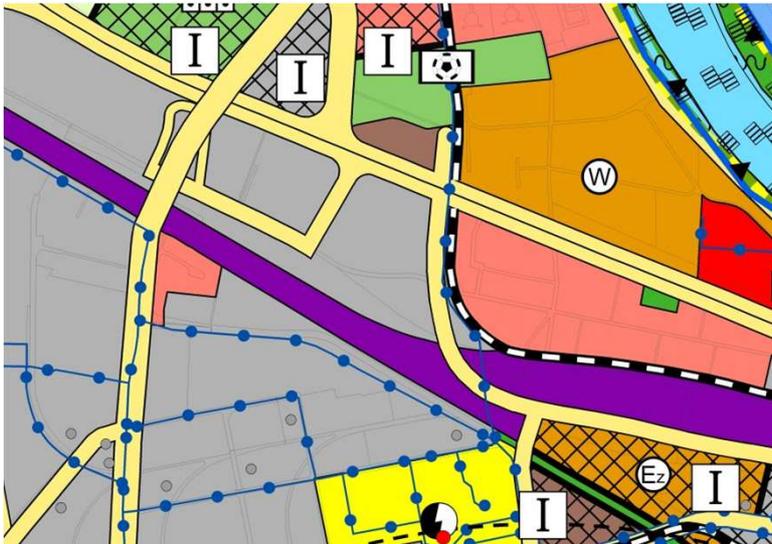
Parallelverfahren zur Umplanung in eine Sonderbaufläche Großflächige Handelseinrichtung



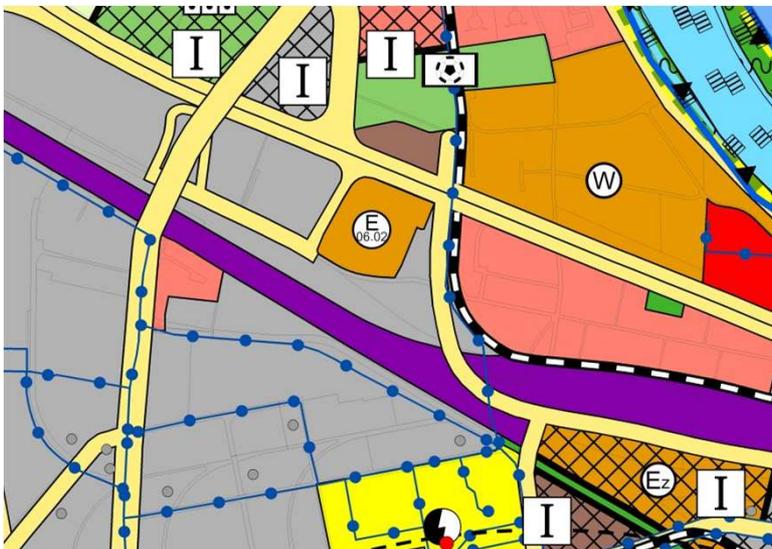


Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2015/2020 in Heidelberg, Wieblingen

Parallelverfahren zur Umplanung in eine Sonderbaufläche Großflächige Handelseinrichtung



Ursprüngliche Darstellung des
FNP



Darstellung des FNP nach
Änderung



Entwurf vom 02.02.2011

Darstellungen im Flächennutzungsplan 2015/2020:

Gewerbliche Baufläche 3,0 ha

Ziel des Änderungsverfahrens:

Sonderbaufläche Großflächige Handelseinrichtung 3,0 ha



Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2015/2020 in Heidelberg Wieblingen

Parallelverfahren zur Umplanung in eine Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung

Textliche Bestimmungen

zur Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung E 06.02:

Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem FNP entwickelt:

1. Es sind ausschließlich Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Die zulässigen Sortimente und die Größe der Verkaufsflächen müssen in Einklang mit dem Leitbild zum Einzelhandel des Flächennutzungsplans sowie den jeweils geltenden Zielen der Raumordnung stehen.
2. Zentrenrelevante Randsortimente in untergeordnetem Umfang und bis insgesamt maximal 800m² Verkaufsfläche sind nur zulässig, soweit dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.
3. In die Bewertung der Punkte 1 und 2 ist die Summe der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im engeren räumlichen Zusammenhang (Agglomeration) einzubeziehen.



Flächennutzungsplan 2015 / 2020

Wohnen

-  Wohnbaufläche
-  Gemeinbedarfsflächen
-  Öffentliche Ordnung und Sicherheit
-  Bildung
-  Soziales und Gesundheit
-  Kultur
-  Seelsorge

Nachrichtliche Übernahmen

-  Entwicklungsfläche
-  Zeitstufe I : bis 2015
-  Zeitstufe II: 2016 bis 2020
-  Altlast
-  Altlastverdachtsfläche
-  Natur- / Landschaftsschutzgebiet
-  FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)
-  Wasserschutzgebiet
-  Überschwemmungsgebiet
-  Überschwemmungsgefährdetes Gebiet
-  Bauschutz- und Bauüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz
-  Gemarkungsgrenzen

Arbeiten

-  Gewerbliche Baufläche
-  Gemischte Baufläche
-  Dorfgebiet
- Sonderbauflächen**
-  Militärische Einrichtung
-  Flugplatz
-  Hafenanlage
-  Verkehrswirtschaft
-  Wissenschaftliche Einrichtung
-  Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant
-  Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant
-  Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen
-  Sport- und Freizeitanlage
-  Anlage mit sehr hohen Emissionen

Freiraum

-  Fläche für die Landwirtschaft
-  A=Aussiedlerschwerpunkt / M=Schwerpunkt für Massentierhaltung
-  Wald
-  Grünfläche
-  Parkanlage
-  Sport und Freizeitfläche
-  Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage
-  Friedhof
-  Fläche zur Landschaftsentwicklung §5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB
-  Sondergebiet Landschaftsbau
-  Abbaufäche
-  Gewässer / Fließgewässer

Infrastruktur

-  Wasserversorgung
-  Abwasserentsorgung
-  Abfallentsorgung
-  Energieversorgung
-  Telekommunikation
-  wichtige Straße / Verkehrsfläche
-  Straßentunnel / Querung
-  Fernbahn
-  S-Bahn und Fernbahn
-  Bahntunnel
-  Stadtbahn
-  Schifffahrtsweg
-  Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn)
-  Hochspannungsfreileitung



Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 in Heidelberg, Wieblingen

Parallelverfahren zur Umplanung in eine Sonderbaufläche Großflächige Handelseinrichtung

zur ersten Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel“
nach § 8 (3) BauGB

Begründung

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand 05.10.2011

Bearbeiter:

Martin Müller

Martina Seltmann



1. Ziel des Änderungsverfahrens

Die Stadt Heidelberg plant, die gewerblichen Bauflächen am Autobahnanschluss Rittel in Heidelberg - Wieblingen zukünftig für einen ortsansässigen Baumarkt zu nutzen, der an seinem derzeitigen Standort an der Eppelheimer Straße keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr hat. Dazu muss der bestehende Bebauungsplan für diesen Teilbereich geändert werden.

Um dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 3 BauGB Rechnung zu tragen, ist in diesem Zusammenhang auch eine Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim erforderlich.

2. Anlass der Planänderung

2.1 Hintergrund

Die Firma Hornbach Immobilien AG möchte ihren seit zwanzig Jahren in Heidelberg ansässigen Baumarkt vom bisherigen Standort an der Eppelheimer Straße verlagern. Der gewählte Standort liegt am westlichen Stadteingang auf einer Fläche, die derzeit teilweise gewerblich genutzt wird und teils baulich ungenutzt ist.

Damit die erste Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel“ aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden kann, ist eine Änderung der bisherigen Darstellungen des FNP des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim in eine Sonderbaufläche für „großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Bestimmungen“ erforderlich.

2.2 Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel“, 1. Änderung

Der durch die Stadt Heidelberg aufgestellte Bebauungsplan sieht folgende Regelungen vor: Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 11 Abs. 3 BauNVO ein „Sondergebiet Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung Großflächige Einzelhandelsbetriebe und der Zulässigkeitseinschränkung Bau- und Gartenmarkt mit Baustoffhandel und Baugeräteverleih festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 3,8 ha und sieht u. a. folgende Festsetzungen vor:

- Die Gesamtverkaufsfläche beträgt 13.000m² die mit Hochbauten überbaubare Grundstücksfläche wird auf 15.000 m² begrenzt. Zentrenrelevante Sortimente dürfen auf maximal 800 m² Verkaufsfläche angeboten werden.
- Zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Aufwertung des Ortseingangs sind entsprechend der Planungsempfehlungen des Klimagutachtens der Stadt Heidelberg Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze und rings um das Gelände vorgesehen, Dächer sind zu begrünen.



- Insgesamt knapp 0,9 ha öffentliche Verkehrsflächen und Böschungsbegrünung bleiben unverändert. Die maximale GRZ wird von 0,8 auf 0,9 erhöht.

Die verkehrliche Untersuchung hat ergeben, dass das Hauptstraßennetz fast überall ausreichend leistungsfähig ist. Damit es an Werktagen im Kreuzungsbereich Wieblinger Weg / Rampe B 37 allerdings nicht zu einer verkehrlichen Überlastung kommt, muss entweder eine Lichtsignalanlage eingeführt oder ein Umbau zu einem Kreisverkehrsplatz erfolgen. Damit ist die externe Erschließung des Plangebiets sichergestellt. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Wieblinger Weg. In einer Entfernung von jeweils rund 600 m liegen mit dem S-Bahn-Halt Wieblingen/ Pfaffengrund und der RNV Linie 5 (Rundfahrt Mannheim/Weinheim) zwei Haltestellen des regionalen schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs, so dass die Erreichbarkeit des Geländes durch ÖPNV gesichert ist.

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange hat ergeben, dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Fauna notwendig werden. Diese sollen in der Nähe der Autobahnausfahrt Heidelberg/ Schwetzingen auf dem Gebiet der Kiesgrube Waldäcker durchgeführt werden. Durch diese Umsiedlungsmaßnahmen wird den naturschutzfachlichen Anforderungen umfassend Rechnung getragen, so dass der Änderung des Flächennutzungsplans auch von dieser Seite nichts entgegensteht.

2.3 Einzelhandelsuntersuchungen: Zentrenkonzept Heidelberg und Auswirkungsanalyse Bau- und Gartenmarktansiedlung

Um die Entwicklung des gesamten Einzelhandels in der Stadt Heidelberg beurteilen und bewerten zu können, wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) 2006 ein umfassendes Einzelhandelsgutachten für die Stadt Heidelberg angefertigt. Darin wurde der Stadt im Bereich der Bau- und Gartenfachmärkte eine deutliche Unterversorgung konstatiert und ein entsprechender Handlungsbedarf in dieser Branche abgeleitet. Das Gutachten empfiehlt außerdem, im großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel das Angebot zentrenrelevanter Sortimente auf branchentypische Randsortimente und maximal 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen. Dieser Wert steht in Einklang mit den Vorgaben der Regional- und Landesplanung.

Aufbauend auf das Zentrenkonzept der Stadt Heidelberg wurde im Jahr 2009 vom Büro Junker und Kruse (Dortmund) im Rahmen einer „Wirkungsanalyse perspektivischer Bau- und Gartenmarktansiedlungen im Heidelberger Stadtgebiet“ auch die Verlagerung und Vergrößerung des Baumarkts an den Planstandort untersucht. Das Gutachten bescheinigt dem Einzelvorhaben die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit. Auch hier wird u. a. empfohlen, die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche bzw. 800 m² zu begrenzen. Darüber hinaus werden für einzelne zentrenrelevante Randsortimente (u. a. Haushaltswaren, Heimtextilien, Elektrogeräte, Kunstgewerbe, Arbeitsschutzkleidung, Bastel- und Geschenkartikel, Spielgeräte) maximale Verkaufsflächen zwischen 100 und 200m² empfohlen.



Eine weitere „Stellungnahme zur Situation des Baumarktsektors in Heidelberg“ wurde im April 2009 durch die GMA erarbeitet. Darin wurde der Stadt anhand des Indikators „Verkaufsflächen je Einwohner“ ein erhebliches Entwicklungspotential im Branchenbereich Heimwerker-, Bau- und Gartenmarkt bescheinigt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans steht in Einklang mit den einschlägigen Gutachten und Analysen.

3. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist auf Flächennutzungsplanebene die Änderung eines rund 3 ha großen Teilbereichs von „Gewerbliche Baufläche“ in Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Bestimmungen“ erforderlich.

Bebauungspläne sind damit unter folgenden Voraussetzungen aus dem FNP entwickelt:

1. Es sind ausschließlich Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Die zulässigen Sortimente und die Größe der Verkaufsflächen müssen in Einklang mit dem Leitbild zum Einzelhandel des Flächennutzungsplans sowie den jeweils geltenden Zielen der Raumordnung stehen.
2. Zentrenrelevante Randsortimente in untergeordnetem Umfang und bis maximal 800 m² Verkaufsfläche sind nur zulässig, soweit dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.
3. In die Bewertung der Punkte 1 und 2 ist die Summe der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im engeren räumlichen Zusammenhang (Agglomeration) einzubeziehen.

Die textlichen Bestimmungen verknüpfen dezidiert die Zielsetzungen des Flächennutzungsplans mit denen der Raumordnung und setzen den inhaltlichen Rahmen für nachfolgende, aus dem FNP zu entwickelnde Bebauungspläne. Ob der Bebauungsplan in Einklang mit den Zielen des FNP steht, wird dann im Rahmen der Beurteilung des „Entwickelns“ (§ 8 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans bewertet. Für diese Bewertung werden die vorliegenden Verträglichkeitsanalysen herangezogen (vgl. hierzu Kapitel 2.3).

Wirksamer Flächennutzungsplan

Der FNP sieht für den gesamten Bereich südlich der B37 gewerbliche Bauflächen vor.

Am östlichen Rand des Plangebiets stellt der FNP als Planungsziel eine „wichtige Straße“ mit Knoten an der B37 dar, die den direkten Anschluss des Fachhochschulstandorts Wieblingen und der Bahn-



stadt zum Ziel hat. Auch nach der Änderung des FNP bleibt die Möglichkeit erhalten, diese Neubau-
maßnahme zu realisieren.

4. Vorgaben der Raumordnung (Landesentwicklungsplan und Regionalplan)

Das Plankapitel Einzelhandel des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald stellt das Plangebiet als Ergänzungsstandort dar, an dem aus regionalplanerischer Sicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden kann. Voraussetzung ist, dass in den zentralörtlichen Standortbereichen keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente darf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800m² Verkaufsfläche betragen.

5. Hinweise für nachrangige Plan- und Genehmigungsverfahren

Die in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung überplanten Flächen liegen innerhalb eines rechtskräftigen Wasserschutzgebiets (Wasserwerk Rauschen). Die Ausweisung des Wasserschutzgebiets wird derzeit überarbeitet. Bei Bauvorhaben sind die Schutzbestimmungen der jeweils gültigen Rechtsverordnung einzuhalten.

Zum Grundwasserflurabstand liegen keine konkreten Daten vor.

Im Plangebiet verlaufen Trassen der Deutschen Telekom AG und Kabelanlagen der Stadtwerke Heidelberg. Im Bebauungsplanverfahren sind diese Belange entsprechend zu berücksichtigen.

6. Verfahren

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 17.11.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligungsverfahren gemäß BauGB durchzuführen. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte 2010.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Änderung des Flächennutzungsplans fand vom 13.09. bis 01.10.2010 statt. Eine Änderung der Plandarstellung wurde nicht erforderlich. Die Begründung wurde hinsichtlich der Darstellungen des Bebauungsplans redaktionell angepasst.



Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.02.2011 am Verfahren beteiligt und bis 11.04.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Es ist eine Anregung zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgetragen worden, die aber nicht zu einer Änderung der Plandarstellung führte.

Die Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung lagen in der Zeit vom 04.04.2011 bis 15.05.2011 öffentlich aus. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist eine Anregung zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgetragen worden. Eine Änderung der Plandarstellung wurde nicht notwendig.

7. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zum Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. Der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren liegt der Umweltbericht des Bebauungsplans „Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel“ zugrunde. Dieser behandelt alle für die Flächennutzungsplanänderung relevanten und darüber hinausgehende umweltspezifische Aspekte in detaillierter und umfassender Weise.

Die Frage der Alternativenprüfung stellt sich auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht, da hier keine Neuausweisung von Bauland, sondern nur eine Änderung der baulichen Nutzungsart im Zusammenhang mit einer konkreten Betriebsverlagerung vorgesehen ist.

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 in Heidelberg, Wieblingen

Parallelverfahren zur Umplanung in eine Sonderbaufläche groß-
flächige Handelseinrichtung mit textlichen Bestimmungen

Zur ersten Änderung des Bebauungsplans „Wieblingen Gewer-
begebiet / Autobahnanschluss Rittel“ nach § 8 (3) BauGB

Umweltbericht

Fassung zum Feststellungsbeschluss



Freie Landschaftsarchitekten
BDLA, IFLA
Heidenheimer Straße 8
71229 Leonberg
Tel. +49 (0) 7152 – 939 63 - 0
Fax +49 (0) 7152 – 939 63 – 33
info@schmid-treiber-partner.de
www.schmid-treiber-partner.de

B Umweltbericht und Zusammenfassende Erklärung

INHALTSVERZEICHNIS:

1.	Einleitung	44
1.1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	44
1.2	Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	45
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	46
2.1	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	46
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	48
2.3	Schutzgut Boden	50
2.4	Schutzgut Wasser	50
2.5	Schutzgut Klima / Luft	52
2.6	Schutzgut Landschaft / Erholung	52
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	53
2.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	53
2.9	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	55
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	56
3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens	56
3.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	56
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	56
4.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	56
4.2	Schutzgut Boden	58
4.3	Schutzgut Wasser	58
5.	Zusätzliche Angaben	59
5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	59
5.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	59
5.3	Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie	59
5.4	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	59
6.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	60
7.	Quellenverzeichnis	62

1. Einleitung

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Wieblingen, der den westlichen Stadteingang von Heidelberg markiert. Die Fläche liegt in einem bestehenden Industriegebiet und wird zurzeit in Teilen gewerblich/industriell genutzt. Der andere Teil ist Brachland. Das Areal wird im Norden durch die stark befahrende B 37 begrenzt, im Westen ist eine Auffahrtsrampe zu dieser Bundesstraße mit einbezogen und im Süden wird das Gebiet durch den Wieblingen Weg begrenzt und umfasst eine Fläche von 3,96 ha. Im bestehenden Bebauungsplan (B-Plan „Wieblingen Gewerbegebiet/Autobahnanschluss Rittel“, rechtskräftig seit 21.09.1989) ist die Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Absicht der Planung ist die Verlagerung eines bestehenden Hornbach-Baumarktes vom bestehenden, beengten Standort an der Eppelheimer Straße in ein Areal mit guter innerstädtischer und regionaler Verkehrsanbindung. Hierzu wird das bestehende Gewerbegebiet bauplanungsrechtlich in ein „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO) umgewidmet. Der geplante Baumarkt umfasst eine Gesamtverkaufsfläche von 13.000 qm. Die Gesamtfläche teilt sich in den eigentlichen Baumarkt, den Gartenmarkt und in den Baustoffhandel drive-in auf. Die GRZ beträgt 0,9 und ist damit um 0,1 höher festgesetzt als im jetzigen, rechtskräftigen Bebauungsplan. Die maximale Gebäudehöhe darf 10,0 m bzw. im zentralen Bereich 15,0 m nicht überschreiten.

Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 3,96 ha.

- Sondergebietsfläche (2,96 ha)
 - versiegelt / überbaut: 1,96 ha
 - Dachbegrünung: 0,71 ha
 - Pflanzflächen mit Staudern/Gräsern/Kleingehölze 0,29 ha
 - Baumpflanzungen: 38 St. heim. Laubbäume
58 St. Platanen / Bereich Stellplätze
- Öffentliche Flächen (1,01 ha):
 - Verkehrsflächen (versiegelt): 0,43 ha
 - Böschungsbepflanzung Verkehrsgrün 0,58 ha

Abweichungen sind rundungsbedingt.

1.2 Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.2.1 Fachgesetze

Für das anstehende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz (i.d.F. vom 25.03.2002 zuletzt geändert am 01.03.2010) in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 31.07.2009) zu beachten, auf die im Zuge der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz als Teil des Grünordnungsplans zum Bebauungsplans reagiert wird.

1.2.2 Regionalplan

Der Regionalplan für die Metropolregion Unterer Neckar weist in seiner Teilfortschreibung im Plankapitel 2.2.5 – Einzelhandelsgroßprojekte vom 15.05.2006 den Standort als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel aus.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim vom 15.07.2006 stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Die Änderung des Bebauungsplans kann daher nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, sodass für den Bereich des geplanten Sondergebietes eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

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

1.2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim kennzeichnet das Planungsgebiet als Bauflächen und Flächen der technischen Infrastruktur.

1.2.5 Bestehende Bebauungspläne

Für den Bereich nördlich des Wieblinger Weges liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Wieblingen Gewerbegebiet/Autobahnanschluss Rittel“ aus dem Jahr 1989 vor.

1.2.6 Fachplanungen

Für das Gebiet liegen folgende Fachplanungen und –gutachten vor und wurden bei der Erarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt:

- Faunistische Erhebung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von der GefaÖ-Gesellschaft für angewandte Ökologie und Umweltplanung mbH, Walldorf (Stand September 2010)
- Freiflächenstrukturkonzept der Stadt Heidelberg (2000)
- Umweltplan der Stadt Heidelberg (1999)
- Schalltechnische Untersuchung: Neubau eines Bau – und Gartenmarktes in Heidelberg – Wieblingen (ACCON GmbH / September 2010)
- Grünordnungsplan mit integrierter Eingriff-Ausgleichsbilanz (Prof. Schmid | Treiber | Partner, Mai 2011)

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung der Bestandssituation umfasst:

- die Funktion der Schutzgüter,
- die Art des Bestands,
- vorhandene Vorbelastungen,
- Empfindlichkeiten und
- Entwicklungsmöglichkeiten.

Auf die Bestandsbeschreibung und -bewertung baut die Beschreibung der mit der Umsetzung der Planung verbundenen Veränderung des tatsächlichen Umweltzustandes auf. Sie ist Grundlage zur Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich. Bei der Beschreibung der Auswirkungen wird unterschieden in unerhebliche und erhebliche Auswirkungen.

Im vorliegenden Fall ergibt sich der tatsächliche, zu kompensierende Eingriff auf der Sonderfläche aus dem Vergleich mit dem ursprünglichen Bebauungsplan („Wieblingen Gewerbegebiet/Autobahnanschluss Rittel“, 1989) für das Gebiet mit dem neuen Bebauungsplan "Wieblingen Gewerbegebiet /Autobahnanschluss Rittel" 1.Änderung zur Verlagerung eines Bau- und Gartenfachmarktes. Der bestehende Bebauungsplan ist rechtskräftig, so dass nach §1a Absatz 3 letzter Satz BauGB nur zusätzliche, erhebliche Eingriffe, die sich vor allen Dingen aus der Erhöhung der GRZ von 0,8 (rechtskräftig) auf 0,9 (neu) sowie der zusätzlichen Verkehrsfläche von 0,17 ha ergeben, ausgleichspflichtig sind. Diese erheblichen ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft werden ausführlich und quantitativ im grünordnerischen Fachbeitrag beschrieben und bewertet.

Zusätzlich wird im grünordnerischen Fachbeitrag der geplante Eingriff Bezug nehmend, auf den tatsächlichen Bestand des Geltungsbereiches bilanziert und dargestellt.

In diesem Umweltbericht werden einerseits Umweltauswirkungen und Eingriffe hinsichtlich des tatsächlichen Bestandes, aber auch die Umweltauswirkungen und Eingriffe gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplanes dargelegt und bewertet.

2.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme Auswirkungen auf die Gesundheit und die Erholungsfunktion der Landschaft durch Lärm, Schadstoffimmissionen und Veränderungen des Landschaftsbilds durch großformatige Baukörper von Bedeutung.

2.1.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Erholung:

Das gesamte Vorhabensgebiet ist durch umgebende Straßen und Gewerbeflächen stark visuell und akustisch vorbelastet. Der Geltungsbereich umfasst keine Fläche von Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung.

Verkehrslärm / Luftschadstoffe / Gerüche:

Durch den Verkehr auf den umgebenden Straßen und insbesondere auf der Bundesstraße 37 ist eine Vorbelastung durch Lärm und Luftschadstoffe gegeben.

2.1.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Lärm / Gerüche

Als Status der zulässigen Emissionen innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht nur die derzeitige gegebene tatsächliche Nutzung, sondern vor allem die rechtlich bestehende Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) zu bedenken.

Zur Klärung der Emissionen von der nun geplanten Nutzung, insbesondere von der dem östlich benachbarten Wohngebiets zugewandte LKW-Anlieferung, ist ein Schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Abfallentsorgung / Abwässer

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind innerhalb des Umgriffs des B-Planes nicht zu erwarten. Eine geregelte Entsorgung der Abfälle wird gewährleistet.

Abwässer werden in die bestehende Kanalisation abgeleitet.

2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Wahl eines bereits bebauten bzw. baulich nutzbaren Standortes trägt indirekt zur Vermeidung von Eingriffen bei, da kein hochwertigeres Gebiet in Anspruch genommen werden muss.

2.1.4 Ergebnis

Aufgrund von Vorbelastung und Maßnahmen zur Vermeidung findet kein erheblicher Eingriff gegenüber dem tatsächlichen Bestand und auch gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan für den Menschen und die Bevölkerung statt.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

2.2.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Biotopbewertung:

Die im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindlichen Sträucher mittlerer Standorte sind mit einer mittleren Wertigkeit einzustufen. Die Ruderalvegetation im Südwesten des Bebauungsplanes ist von mittlerer Wertigkeit, ebenso wie die Gehölzflächen mit Gebüsch mittlerer Standorte entlang des Wieblinger Weges, das durch Auswirkungen der angrenzenden Verkehrsflächen beeinträchtigt ist.

Die gärtnerisch angelegten Grünflächen, die Flächen mit Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten sowie der Zierrasen im Stadium der Verbrachung sind mit geringer Wertigkeit zu bewerten.

Eine sehr geringe Wertigkeit besitzen alle versiegelten Verkehrsflächen, Zierrasen und von Bauwerken bestandene Flächen.

Ergebnisse der Tierökologischen Untersuchungen:

Fauna:

Für das Planungsgebiet wurden tierökologische Untersuchungen im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen und -fachlichen Belange des Artenschutzes von der GefaÖ - Gesellschaft für angewandte Ökologie und Umweltplanung mbH, Walldorf bezogen auf den Bebauungsplan vom Anfang 2010 sowie der näheren Umgebung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP zum B-Plan Hornbach Bau- und Gartenmarkt in Heidelberg – Wieblingen / September 2010) wie folgt zusammengefasst:

Vögel:

Im Rahmen der Brutvogelkartierung konnten auf dem Standort und im direkten Umfeld 23 Arten nachgewiesen werden. Davon brüteten 12 Arten auf dem geplanten Standort, 7 Arten waren Nahrungsgäste und 4 Arten wurden einmalig als Gäste beobachtet. Unter den Brutvögeln ist eine Art, die nach der Roten Liste Baden-Württemberg auf der Vorwarnliste geführt wird, der Fitis. Die anderen auf der Vorwarnliste verzeichneten Arten, sowohl für Deutschland als auch für Baden-Württemberg, waren Nahrungsgäste bzw. einmalige Gäste im Untersuchungsgebiet.

Insgesamt wurde das Untersuchungsgebiet von der GefaÖ - Gesellschaft für angewandte Ökologie und Umweltplanung mbH, Walldorf als ein Gebiet mit geringer avifaunistischer Bedeutung bewertet. Bei Umsetzung der Planung ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Population auszugehen.

Alle heimischen Vogelarten sind nach der Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt.

Reptilien:

Auf dem geplanten Standort konnte das Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen werden. Im August wurde auch Nachwuchs aus dem Jahr 2010 mit zwei Jungtieren gefunden. Das Vorkommen der insgesamt 17 kartierten Individuen konzentriert sich auf die geringeren verbuschten Bereiche im Westen des Untersuchungsraumes.

Die Zauneidechse befindet sich im Anhang IV der FFH-Richtlinie und ist nach der BArtSchV streng geschützt.

Das Untersuchungsgebiet besitzt eine mittlere Bedeutung für Reptilien.

Säugetiere:

Es konnten bislang drei Fledermausarten nachgewiesen werden. Allerdings ist das Untersuchungsgebiet offensichtlich nur als Jagdgebiet von Bedeutung. Eine Lebensstätte bzw. Wochenstube konnte weder auf der geplanten Baufläche noch im unmittelbaren Umfeld festgestellt werden.

Folgende Fledermausarten konnten bei den durchgeführten Begehungen auf dem geplanten Standort und im näheren und teilweise weiteren Umfeld erfasst werden:

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*)

Alle drei Arten befinden sich im Anhang IV der FFH-Richtlinie, sind nach BNatschG streng geschützt, gemäß RI – BW gefährdet (Kategorie 3) und sind nach der BArtSchVO besonders geschützt. Die Durchführung des Vorhabens ist auch ohne entsprechende Schutzmaßnahmen in Hinblick auf die Fledermäuse zulässig.

Insekten:

Bei den Heuschrecken konnte im August die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) nachgewiesen werden. Die Art ist nach der BArtSchV und BNatschG besonders geschützt. Auf der Roten Liste von Baden – Württemberg und Deutschland wird sie als gefährdet geführt.

Des Weiteren wurde das Vorkommen des Bleifleck – Widderchen (*Zygaena loti*) und der Hauhechel – Bläuling (*Polyommatus icarus*) nachgewiesen. Sie sind beide nach BNatschG und nach der BArtSchV besonders geschützt. Das Bleifleck – Widderchen ist nach der Roten Liste Deutschlands gefährdet und steht auf der Vorwarnliste der Roten Liste Baden Württemberg.

Aus der Gruppe der Echten Netzflügler (Neuroptera) konnte der Ameisenlöwe (*Myrmeleon formicarius*), eine nach der BArtSchV besonders geschützte Art nachgewiesen werden. Derzeit wird die Population auf ca. 30 bis 40 Tiere geschätzt.

Flora:

Im Rahmen der Kartierarbeiten konnten im Untersuchungsgebiet keine Arten der Farn – und Blütenpflanzen nachgewiesen werden, die in Anhang IV der FFH – Richtlinie verzeichnet oder national besonders bzw. streng geschützt sind.

2.2.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Zauneidechse:

Der geplante Eingriff in den Lebensraum der Zauneidechse ist als erheblich zu bewerten, da davon auszugehen ist, dass bei Umsetzung der Planung dieser Lebensraum zerstört wird und es zu Verletzungen und Tötung von Individuen kommen kann.

Insekten:

Durch den geplanten Eingriff wird der typische Lebensraum der Blauflügelige Ödlandschrecke beeinträchtigt und zerstört. Die ist als erheblich zu bewerten.

Der geplante Eingriff zerstört Bereiche auf denen die Falter und die Raupen ihre Futterpflanzen finden. Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei den Bauarbeiten Eigelege und Tiere verletzt bzw. getötet werden könnten.

Bei Umsetzung der Planung würde in den Lebensraum des Ameisenlöwen eingegriffen werden und dieser teilweise zerstört, daher ist der Eingriff als erheblich zu bewerten.

Ggf. erforderliche Artenschutzrechtliche Konsequenzen aus der Inanspruchnahme des Gehölzstreifens am Wieblinger Weg wie z.B. die Errichtung eines entsprechenden Schutzzaunes vor Bau der Kreisverkehrsplatzes, sind vor der Umsetzung des Vorhabens noch zu klären.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zum Ausgleich des Eingriffs dienen die Dachbegrünung und die Einzelbaumpflanzungen auf der Sonderfläche.

2.2.4 Ergebnis

Unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Dachbegrünung, Einzelbaumpflanzung) entsteht kein erheblicher Eingriff in Bezug auf den Bestand und in Bezug auf das bestehende Planungsrecht ist der Eingriff über das Erfordernis hinausgehend kompensiert.

Hingegen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen Maßnahmen zum Schutz besonders geschützter Arten als CEF – Maßnahmen durchzuführen.

2.3 Schutzgut Boden

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

2.3.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Der Untersuchungsraum ist zu einem großen Teil teilversiegelt oder versiegelt. In diesen Bereichen ist die Wertigkeit nur noch als gering bis sehr gering einzustufen.

Die unversiegelten Flächen im Plangebiet bestehen aus jungen Talablagerungen (mittlere Wertigkeit) und Auffüllungen (Geringe Wertigkeit).

Der Grundwasserstand -Flurabstand beträgt etwa 10 Meter.

2.3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Die geplante Änderung des bestehenden Bebauungsplanes führt zu einer zusätzlichen maximal-möglichen Versiegelung von 0,3 ha auf der ausgewiesenen Sonderfläche sowie von 0,17 ha zukünftiger Verkehrsfläche entlang des Wieblingler Weges die mit einem vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen einhergeht.

Innerhalb des Sondergebietes oder angrenzend an Verkehrsflächen liegende, nicht versiegelte Grünflächen werden durch Bodenverdichtung und -umlagerung beeinträchtigt.

2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt durch die Dachbegrünung.

2.3.4 Ergebnis

Der verbleibende Eingriff in das Schutzgut Boden gegenüber dem tatsächlichen Bestand ist als erheblich zu bewerten. Gegenüber dem Rechtszustand wird das verbleibende Defizit jedoch nicht mehr als erheblich eingestuft.

2.4 Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

2.4.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet der Zone III B. Sie ist definiert als den von der Wassergewinnung am weitesten entfernte Bereich im Wasserschutzgebiet. Die weitere Zone wird auch "chemische Schutzzone" genannt. Dieser Bereich umfasst das gesamte Einzugsgebiet des Grundwassers, das der Fassung

zufließt. Reicht das Einzugsgebiet weiter als 2 Km im Radius von der Wasserentnahmestelle entfernt, ist eine Unterteilung der Schutzzone in III A und III B möglich. Die Ausdehnung der Schutzzonen III A und III B ist von der Fließzeit des Grundwassers in den jeweiligen Zonen abhängig. Die Fließzeit des Grundwassers vom äußeren Rand der Schutzzone bis zur Fassung soll folgende Zeit dauern:

- III A – mindestens 500 Tage
- III B – 2.500-3.500 Tage

Die Schutzzone soll vor langfristigen Verunreinigungen oder schwer abbaubaren Verschmutzungen, besonders vor radioaktiven und chemischen schützen.

Oberflächengewässer

Im Planungsraum befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Folgende Hydrogeologischen Einheiten der Grundwasserlandschaft liegen im Planungsgebiet vor: eiszeitliche Kiese und Sande.

Das Gebiet zählt zur Einheit der jungen Talfüllungen (h). Dieser Porengrundwasserleiter ist mit einer hohen Bedeutung für das Teilschutzgut Grundwasser zu bewerten. Es ist jedoch durch die andauernde anthropogene Nutzung und Umwälzung des Gebietes sowie die wahrscheinliche Vorbelastung durch stoffliche Einträge, die Bedeutung des Planungsbereiches mit geringer Bedeutung für das Schutzgut zu bewerten ist.

Als mögliche Vorbelastung sind stoffliche Einträge durch Immissionen der allseitig das Planungsgebiet umgebenden Straßen sowie bereits versiegelte Flächen zu berücksichtigen.

Der Flurabstand beträgt etwa 10 m.

2.4.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Die Erhöhung der GRZ um 0,1 (zusätzliche Versiegelung von 0,3 ha) und die zusätzliche Versiegelung südlich des Wieblinger Weges von 0,17 ha im neuen Bebauungsplan kann einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut vorbereiten.

Die zusätzliche Versiegelung der Fläche führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, wodurch es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommen kann.

Qualitative Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts können durch Einträge von Betriebsstoffen während der Baumaßnahmen entstehen.

2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Soweit bei der Durchführung des Vorhabens Bodenverunreinigungen gefunden werden, werden die erforderlichen Maßnahmen in Bezug auf eine mögliche Grundwassergefährdung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt und festgelegt. Erhebliche negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt auf Grund der Vorbelastung werden somit ausgeschlossen.

Als Minimierungsmaßnahme sind die Verwendung von sickerfähigen Belägen im Bereich der Stellplätze und die Dachbegrünung zu werten.

2.4.4 Ergebnis

Aufgrund dieser Ausgangssituation wird die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gegenüber dem tatsächlichen Bestand als erheblich bewertet. Gegenüber dem Rechtszustand wird der Eingriff als nicht erheblich eingestuft.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Veränderung von Flächennutzungen wie die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden kann sich sowohl auf das Klima der zu untersuchenden Fläche selbst als auch auf das der angrenzenden Flächen auswirken.

2.5.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Das Vorhabensgebiet liegt laut der Broschüre „Stadtklima 1995“ herausgegeben vom Amt für Umweltschutz und Gesundheitsförderung der Stadt Heidelberg im „Klimaökologischen Wirkungsraum 35“. Darunter versteht man einen bebauten oder zur Bebauung vorgesehenen Raum, dem ein oder mehrere Ausgleichsräume zugeordnet sind und in welchen die in den Ausgleichsräumen erzeugten klimaökologischen Leistungen zum Abbau lufthygienischer und klimahygienischer Belastungen führen.

Der Planungsbereich im Gewerbegebiet „Wieblingen“ (W35) wird im Norden von der B37 begrenzt. Ausgedehnte Hallenkomplexe (auch im Bereich des Industriegebietes „Pfaffengrund“) und überwiegend versiegelte Flächen führen tagsüber zu hohen Oberflächentemperaturen. Dadurch wird die Abkühlung gegenüber dem Freiland nach Sonnenuntergang deutlich verzögert. Diese erwärmte Luft und die auftretenden Emissionen werden dann bei der häufig in diesem Gebiet auftretenden Wetterlage der Talabwinde aus dem Neckartal nach Westen-Südwesten verfrachtet. Diese westliche – südwestliche Fläche ist in der Broschüre „Stadtklima 1995“ der Stadt Heidelberg als klimaökologischer Ausgleichsraum (A42) für das Gewerbegebiet (W35) beschrieben. Ein klimaökologischer Ausgleichsraum ist ein Freiraum, der benachbarten, zur Belastung neigenden Räumen zugeordnet ist. Er dient dazu durch z.B. Luftaustauschprozesse die belasteten Wirkungsräume zu entlasten.

Der Planungsbereich in Bezug auf die verschiedenen Klimafunktionen mit Siedlungsrelevanz, wie z.B. Kaltluftentstehungsflächen, Abflussbahnen, etc. ist von geringer Bedeutung. Die zusätzliche Versiegelung kann als klimatisches Zehrgebiet betrachtet werden.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung des Planungsgebietes durch die sie umgebenden Gewerbegebiete und der angrenzenden B37, ist keine erhebliche Verschlechterung der klimatischen Situation zu erwarten.

2.5.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch das Vorhaben entstehen keine zusätzlichen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die geplante Überstellung der Parkierung mit Bäumen kann positive, klimarelevante Auswirkungen auf das Planungsgebiet haben. Dies gilt auch für die Pflanzung neuer Bäume am Gebietsrand.

2.5.4 Ergebnis

Unter Berücksichtigung von Bestandswertigkeit, Vorbelastung und Maßnahmen zur Vermeidung wird der Eingriff sowohl in Bezug auf den tatsächlichen Bestand als auch in Bezug auf den bestehenden Rechtsplan nicht als erheblich beurteilt.

2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern.

2.6.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Das gesamte Vorhabensgebiet ist durch umgebende Straßen und Gewerbeflächen visuell stark vorbelastet. Im Gebiet sind keine Erholungseinrichtungen vorhanden. Die Bedeutung für die Erholungsnutzung ist somit sehr gering.

Große Teile des Untersuchungsraums bestehen aus optisch monotonen Rasenflächen von geringem Wert für das Landschaftsbild. Ohne Bedeutung sind die begrünten Böschungen der B37 im Norden bzw. die begrünten Auffahrtsrampen im Westen. Die dortigen Zitterpappeln als vertikale, raumgliedernde Struktur und die bestehenden Gebüschmittlerer Standorte spielen nur eine untergeordnete Rolle. Weiträumig dominiert der Blick auf die Hügelkette des Odenwalds. Das geplante Vorhaben soll deshalb in seiner Gestaltung darauf Bezug nehmen.

2.6.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Visuelle Auswirkungen des Landschaftsbildes erfolgen durch großvolumige Baukörper, die voraussichtliche Einfriedung des Geländes durch Zäune und Stützmauern, eine großflächige Parkierung sowie in eingeschränktem Maß durch Werbeanlagen (20 m hoher Werbepylon). Aufgrund der Vorbelastung ist nicht mit einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut zu rechnen.

2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Eine Minimierung des visuellen Eingriffs erfolgt durch Überstellung der Parkierungsflächen mit Einzelbäumen und die Pflanzung neuer Bäume am Gebietsrand des Planungsgebietes.

2.6.4 Ergebnis

Aufgrund der insgesamt geringen Wertigkeit der Ausgangssituation und der Maßnahmen zur Minimierung wird der Eingriff sowohl in Bezug auf den tatsächlichen Bestand als auch in Bezug auf den bestehenden Rechtsplan in der Summe nicht als erheblich beurteilt.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Fundstellen darstellen.

2.7.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Im Planungsgebiet sind keine Kultur-, Boden- oder Baudenkmale verzeichnet.

2.7.2 Auswirkungen durch das Vorhaben /Ergebnis

Gemäß der Aussage des Regierungspräsidiums Karlsruhe Abtl. 2 Ref. 26 Denkmalpflege sind im Plangebiet keine archäologischen Funde bekannt. Jedoch sind in ca. 500 m Entfernung jungsteinzeitliche Siedlungsreste gefunden worden, deren Eingrenzung nicht bekannt ist. Dies kann zur Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur – und Sachgüter führen.

2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich. Bei archäologischen Funden während der Baumaßnahme sind diese umgehend den entsprechenden Behörde zu melden.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Der Begriff 'Wechselwirkungen' umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Die Beschreibung der Wechselwirkungen erfolgt innerhalb der Bewertung der einzelnen Schutzgüter durch Beschreibung ggf. vorhandener direkter Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern.

2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit Eingriff zu tats. Bestand	Erheblichkeit ausgleichspflichtiger Eingriff
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung einer für die Erholungsnutzung gering geeigneten Landschaft durch großvolumige Bebauung, Verkehrsflächen etc. - Zunahme der Lärm- und Schadstoffimmissionen durch Verkehr - Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung und Abwässer 	- - -	- - -
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Lebensräumen mit einer mittleren Bedeutung (kleinflächig) - Verlust von Lebensräumen mit sehr geringer bis mittlerer Bedeutung - Verlust von Lebens-, Nahrungsräumen und Brutstätten besonders oder streng geschützter Arten durch Bebauung und Versiegelung. 	- - ■	- - ■
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung / Verlust der hochwertiger Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung - Gefahr von stofflichen Einträgen während der Baumaßnahmen 	■ -	■ -
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Verminderung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung –verdichtung in bedeutenden Bereichen - Gefahr von stofflichen Einträgen während der Baumaßnahmen 	■ -	- -
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Größeres Zehrgebiet aufgrund von zusätzlicher Versiegelung durch Bebauung und Infrastruktur 	-	-
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Visuelle Auswirkung, eines überwiegend gering bedeutenden Bereiches, auf das Landschaftsbild durch Überbauung mit großvolumigen Baukörpern und entsprechenden Verkehrsflächen 	-	-
Kultur- und Sachgüter	-	-	-
Wechselwirkungen	-	-	-

Tab. 1: Übersicht über die Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit

■ = erhebliche Auswirkungen,

▣ = erhebliche Auswirkungen, die durch Vermeidungs-/ Minimierungs- und planexterner Kompensationsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können,

- = unerhebliche Auswirkungen

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens

Die Verabschiedung des Bebauungsplans als Satzungsbeschluss ermöglicht die im Plan dargestellte Erschließung und Bebauung. Damit sind die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten und beschriebenen erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Mit Verabschiedung des Bebauungsplanes wird eine geregelte Grünordnung sowie eine Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs für den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Eingriff gewährleistet.

3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens würde sich das Gebiet nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan mit einer festgesetzten GRZ von 0,8 entwickeln.

Eine Verlagerung des Baumarktes an einen, unter Umständen ökologisch hochwertigeren Standort wäre wahrscheinlich.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. BNatSchG und BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen. Absehbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu vermeiden bzw. zu minimieren und entstehende Wertverluste durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

4.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Minimierung durch Pflanzbindungen und Gebote:

- Pflanzung einer Baumreihe entlang des Wieblinger Weges.
- Pflanzung einer Baumreihe entlang der östlichen Begrenzung des Geltungsbereiches
- Begrünung von Teilbereichen der Dachflächen,
- Überstellung der Parkierungsfläche mit Einzelbäumen

Ersatzmaßnahmen als CEF – Maßnahmen für die Fauna:

- CEF – Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) sind für Zauneidechsen, Ameisenlöwen und Blauflügeligen Ödlandschrecke als Umsiedlungsmaßnahmen im Ersatzlebensraum, Gebiet Kiesgrube Waldäcker, nahe der Autobahnausfahrt Heidelberg/Schwetzingen durchzuführen.

Maßnahmen für die Zauneidechsen

Bei allen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass im Untergrund kein Wasser ansteht.

A Bereich der vorhandenen Trockenmauer

Die vorhandene Mauer soll von dem aufgekommenen Bewuchs befreit werden. Vor der Mauer soll die Pflanzendecke entfernt und der Oberboden ca. 30 cm ausgehoben werden. Die Fläche mit magerem, groben Substrat bedecken und stellenweise Reisighaufen anlegen. Oberhalb der Mauer, in der Böschung, Schottersteine (mageres Substrat) aufbringen und Erdröhren im schotterfreien Erdsubstrat anlegen. Stellenweise sollen dort Überdeckungen mit Reisighaufen angelegt werden.

B Bereich im Südwesten des Areals

In diesem Bereich soll eine Fläche von ca. 50 m x 50 m für die Ansiedlung der Zauneidechse hergerichtet werden. Dazu muss die vorhandene Vegetationsschicht mit den Gehölzen entfernt und der Oberboden ca. 30 cm ausgehoben werden. Darauf soll mageres Substrat aufgebracht (Sand, Schotter etc.) werden. Durch die Ansaat mit autochthonem Saatgut kann sich mageres bis mesophiles Grünland entwickeln.

Die dort vorhandenen Steine werden für die Anlage neuer Steinhäufen (s.u.) vor Ort zwischengelagert.

1 – Schotterflächen einbauen mit gebrochenem Material und leicht verdichten

An drei Stellen mit ca. 100 m² und 70 m², stellenweise Überdeckung der Schotterflächen mit dünner Reisigauflage.

Ergänzung der Schotterflächen je nach Zustand der vorhandenen Krautvegetation mit typischen Vegetationsarten der Schotterfluren (Initialpflanzungen).

2 – Anlage von Sandwällen /Erdwällen (Sonnenplatz, Nahrungsrevier, Eiablage)

Flächenmaße: 2 x ca. 100 m²

2 x ca. 60 m²

1 x ca. 25 m² (Erdwall)

Durchschnittliche Höhe: 1,00 m

Ausrichtung: In Bogenform von Nord-Ost nach Süd-West für optimale Exposition und damit Erwärmung

Substrat: Siebsand (grabfähig)

Oberflächenstruktur Sandwälle: Oberseite stellenweise mit durchmishtem Reisig und Totholz abdecken (Schaffung von Habitaten mit unterschiedlichem Mikroklima und partieller Deckung).

3 - Diverse Steinhäufen, Erdhäufen und Totholzhäufen

Diese Strukturen sollen als Sonnenplätze, Versteck- und Rückzugsmöglichkeiten sowie als mögliche Winterquartiere dienen.

Erdhäufen: jeweils Grundfläche von mindestens 2 m², etwa 1 m hoch, partiell mit Reisig und Totholz abdecken.

Totholzhäufen an 2 Stellen in die Nähe anderer Strukturen (Unterschlupf) – Durchmesser jeweils 2-3 m², ungleich dicke Äste und Wurzelstrünke lückig aufsetzen, Höhe ca. 1,20 m; an mehreren Stellen (nicht flächig) rund um den Totholzhäufen Reisig anhäufen.

Steinhäufen an 2 – 3 Stellen: jeweils mehrere m² Grundfläche; Grundfläche ca. 1,0 m tief ausheben, dann 0,60 cm mit grobem Gestein (Durchmesser 20-40 cm) auftragen, darüber mit Gestein (Durchmesser 10-20 cm) abdecken; Randbereich mit Sandring ca. 30 cm breit und 20 cm tief umgeben; Decke mit dachziegelartig aufgelegten flachen Steinen (30-40 cm Durchmesser) am höchsten Punkt des Haufens aufbringen; Steinhäufen unmittelbar an dichter Vegetation/Strauchpflanzung platzieren. Die Grundfläche des Steinhäufens muss zur Vermeidung von Stauwasser durchlässig sein.

4 – Anlage von Erdröhren

Auf der Wiesenfläche bzw. oberhalb der Trockenmauer sind mit einem Rundeisen oder mittels eines kleinen Erdbohrers Erdröhren möglichst flach 30 cm – 100 cm lang einzubringen.

Beim Einsetzen von Fänglingen sollte versucht werden, die Tiere in diese künstlichen Röhren zu setzen. Die Eidechsen werden sich sofort in den Schutz der Bohrlöcher zurückziehen.

Maßnahmen für Insekten

Larven des Ameisenlöwen

Im Norden der ehemaligen Kiesgrube soll für diese Artengruppe ein Ersatzlebensraum angelegt werden.

Auf einer Fläche von ca. 15 m x 2 m soll die Vegetation entfernt werden und der Boden ca. 30 cm ausgehoben werden. Zum Schutz gegen aufkommende Pflanzen wird im Untergrund ein Pflanzenschutzvlies eingebracht. Die Fläche wird mit Sand aufgefüllt, ca. 0,5 m über die Oberfläche. Zum Schutz vor Regen werden aus Holz Dächer auf die Sandhügel installiert.

Blauflügelige Ödlandschrecke

Die Tiere werden auf der Oberseite der ehemaligen Deponie Feilheck ausgesetzt. Weitere Maßnahmen sind hierfür nicht erforderlich.

(Auszug aus Maßnahmen für die Zauneidechse: GefaÖ - Gesellschaft für angewandte Ökologie und Umweltplanung mbH, Walldorf (Stand September 2010))

4.2 Schutzgut Boden

Minimierung und Vermeidung durch Pflanzbindungen und Gebote:

- Begrünung von Teilbereichen der Dachflächen

4.3 Schutzgut Wasser

Minimierung und Vermeidung durch Pflanzbindungen und Gebote:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Stellplätze zur Regenwasserrückhaltung und Verzögerung des Einlaufes in die Vorflut.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur- und Landschaftsschutz greift der Umweltbericht auf die Eingriffs-Ausgleichbilanz zurück. Diese Bilanz stützt sich auf die von der Landesanstalt für Umweltschutz veröffentlichten 'Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung' (Küpfer, 2005 / Breunig, 2005).

5.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen haben sich keine ergeben.

5.3 Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

Im Bebauungsplan werden keine Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie getroffen.

5.4 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Im Zuge der Umweltüberwachung sind die vertraglich geregelten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets (CEF – Maßnahmen) auf Umsetzung und Zielerfüllung von der Stadt Heidelberg zu prüfen.

Fünf und zehn Jahre nach Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen von Erfolgskontrollen geprüft, ob die festgesetzten Entwicklungsziele erreicht sind bzw. voraussichtlich erreicht werden. Sofern gravierende Abweichungen von den angestrebten Entwicklungszielen festgestellt bzw. prognostiziert werden, ist dem durch entsprechende ergänzende Maßnahmen entgegenzuwirken.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan "Wieblingen Gewerbegebiet /Autobahnanschluss Rittel", 1. Änderung zur Verlagerung eines Bau- und Gartenfachmarktes umfasst eine Fläche von insgesamt 3,96 ha. Im Bebauungsplan wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Großflächiger Einzelhandel‘ mit einer Fläche von 2,96 ha und einer GRZ von 0,9 einschließlich einer GR_{MAX} von 1,5 ha festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über den Wieblinger Weg.

Der Planungsraum ist im Bestand überwiegend gewerblich genutzt bzw. eine Brachfläche. Im nördlichen Teil finden sich mittelwertige Lebensraumstrukturen. Im westlichen Teil sind Böschungsbegrünungen sowie die Auffahrtsrampe zur B37 Teil des Bebauungsplangebietes.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden auf Grundlage der Ausgleichs-Eingriffsbilanzierung im Grünordnungsplan wie folgt bewertet:

Ermittlung erheblicher Beeinträchtigungen auf den derzeitigen Umweltzustand

Als voraussichtliche erhebliche Eingriffe bzw. Umweltauswirkungen auf den derzeitigen Umweltzustand im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind zu nennen:

- Verlust von Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung
- Beeinträchtigung / Verlust der Funktion „Grundwasserneubildung“ für das Schutzgut Wasser durch Versiegelung und Überbauung
- Verlust von Brut- und Nahrungs – und Jagdhabitaten von streng und besonders geschützten Tierarten durch Überbauung, (betroffenen Arten sind Vögel, Zauneidechsen, Fledermäusen und Insekten).

Ermittlung erheblicher, kompensationspflichtiger Beeinträchtigungen nach geltendem Baurecht

Für den überwiegenden Teil des Vorhabens liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1989 vor. Kompensationspflichtig sind gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB nur zusätzliche, erhebliche Eingriffe, die sich aus der Erhöhung der GRZ von 0,8 (im bestehenden Bebauungsplan) auf 0,9 im Sondergebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplans, sowie der Inanspruchnahme von 0,17 ha für Verkehrsflächen am Wieblinger Weg ergeben.

Die vor diesem Hintergrund ermittelten, kompensationspflichtigen Eingriffe für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden unter Berücksichtigung der nachfolgend dargestellten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Die Anforderungen aus dem Artenschutzrecht sind hiervon jedoch unabhängig zu erfüllen. Das unter Berücksichtigung der dargestellten Kompensationsmaßnahme ermittelte verbleibende Defizit für das Schutzgut Boden ist nicht mehr erheblich und deshalb hinnehmbar.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen:

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich erheblicher Eingriffe werden im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen unter anderem:

- Begrünung von Teilbereichen der Dachflächen,
- Überstellung der Parkierungsfläche mit Einzelbäumen (Ersatzlebensraum für die Avifauna)
- Wasserdurchlässige Beläge auf den Stellplatzflächen
- Eingrünung der Sonderflächen durch Pflanzgebote
- Ersatzlebensräume (CEF-Maßnahme) für die Zauneidechse und die Ameisenlöwen sowie für die blauflügelige Ödlandschrecke werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Erlaubnis in der Kiesgrube ‚Waldäcker‘ nahe der Autobahnausfahrt Heidelberg / Schwetzingen an der A5 vorgesehen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass bei Umsetzung der genannten Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB eintreten werden.

7. Quellenverzeichnis

GefaÖ-GESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE ÖKOLOGIE UND UMWELTPLANUNG MBH, Walldorf : Tierökologisches Gutachten (September 2010)

BIOPLAN (2005): Landschaftsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal - Zuzenhausen. Sinsheim.

BREUNIG, T., DEMUTH, S., HÖLL, N., UNTER MITARBEIT VON BANZHAF, P., BANZHAF, R., GRÜTTNER, A., HORNING, H., SCHALL, B., SCHEKLE, E., THOMAS, P. (2001): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. 3. Auflage. - Naturschutz-Praxis, Karlsruhe.

BREUNIG, T., VOGEL, P. (2005): BEWERTUNG DER BIOTOPTYPEN BADEN-WÜRTTEMBERGS ZUR BESTIMMUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS IN DER EINGRIFFSREGELUNG, AUFTRAGGEBER: LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG.

KÜPFER, C. (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell), Auftraggeber: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (LGRB) (1998): Geowissenschaftliche Übersichtskarten von Baden-Württemberg 1:350 000. CD-ROM). Freiburg.

MÜLLER, T., E. OBERDORFER (1974): Die potentielle natürliche Vegetation von Baden-Württemberg. Ludwigsburg.

EINHEITLICHER REGIONALPLAN RHEIN-NECKAR 2020 vom 23.08.2007

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2015/2020 DES NACHBARSCHAFTSVERBANDS HEIDELBERG-MANNHEIM vom 15.07.2006

LANDSCHAFTSPLAN DES NACHBARSCHAFTSVERBANDES HEIDELBERG – MANNHEIM vom 15.07.2006

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG: Neubau eines Bau – und Gartenmarktes in Heidelberg – Wieblingen (ACCON GmbH / September 2010)

FREIFLÄCHENSTRUKTURKONZEPT DER STADT HEIDELBERG (2000)

UMWELTPLAN DER STADT HEIDELBERG (1999)

Gesetze:

NATURSCHUTZGESETZ BADEN-WÜRTTEMBERG (NATSCHG): Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft, zuletzt geändert am 13. Dezember 2005.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, zuletzt geändert am 01.03.2010.

BAUGESETZBUCH (BAUGB): Baugesetzbuch, zuletzt geändert am 31.07.2009.

Ansicht West









Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 (FNP) in Heidelberg, Wieblingen

Parallelverfahren zur Umplanung in eine Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Bestimmungen

Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wieblingen Gewerbegebiet / Autobahnanschluss Rittel“

Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 6 Abs. 5 BauGB)

Planungsziel

Die Stadt Heidelberg plant, die gewerblichen Bauflächen am Autobahnanschluss Rittel in Heidelberg - Wieblingen zukünftig für einen ortsansässigen Baumarkt zu nutzen, der an seinem derzeitigen Standort an der Eppelheimer Straße keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr hat. Dazu müssen der bestehende Bebauungsplan und der FNP für diesen Teilbereich geändert werden.

Die von der Änderungsplanung betroffene, etwa 3 ha große Fläche stellt der Flächennutzungsplan 2015/ 2020 als Gewerbliche Baufläche dar. Entsprechend den langfristigen städtebaulichen Planungszielen soll diese Fläche zukünftig als Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Bestimmungen dargestellt werden.

Der vorliegende Entwurf zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans 2015/ 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim soll dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung tragen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Änderung der Flächendarstellung von Gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung wird kein zusätzliches Bauland ausgewiesen, so dass planungsrechtlich kein zusätzlicher Flächenverbrauch entsteht. Mit negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen und Tiere ist in Folge der Änderung der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan zu rechnen. Das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung ist nicht betroffen.



Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang und grenzt an zwei Seiten an bebaute Gewerbegebiete an. Im Norden wird es durch die stark befahrene B 656 begrenzt, im Süden durch Kleingärten und Bahnanlagen. Zusätzliche Immissionsschutzmaßnahmen werden aufgrund der räumlichen Anordnung der Nutzflächen nicht erforderlich.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 04.04. bis 10.05.2011 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans ein. Es wurde bemängelt, dass die einzelnen textlichen Bestimmungen in Widerspruch zueinander stünden. Diese Ansicht wird nicht geteilt, die textlichen Bestimmungen ergänzen sich. Eine Änderung der Formulierung ist nicht erforderlich.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.02.2011 am Verfahren beteiligt und bis 11.04.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Es ging eine Stellungnahme ein, die jedoch nicht zu einer Änderung der Plandarstellung führte.

Es wurde angeregt, als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für das geplante Vorhaben derzeit im FNP vorgesehene Siedlungsflächen zu Freiraum umzuwidmen. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da im Rahmen des FNP kein zusätzliches Bauland ausgewiesen wird. Kompensationsmaßnahmen werden auf Ebene der Bebauungsplanung festgelegt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Firma Hornbach Immobilien AG möchte ihren seit zwanzig Jahren in Heidelberg ansässigen Baumarkt vom bisherigen, stark beengten Standort an der Eppelheimer Straße verlagern. Der gewählte Neustandort liegt am westlichen Stadteingang auf einer Fläche, die teilweise gewerblich genutzt und teils baulich ungenutzt ist.

Das Plangebiet ist im Regionalplan für die Region Rhein-Neckar-Odenwald als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten dargestellt. Sie ist damit neben den Flächen in der Bahnstadt und der Innenstadt aus regionalplanerischer Sicht die einzige für das vorgesehene Vorhaben geeignete Fläche im Heidelberger Stadtgebiet.

Mit dem Planvorhaben gelingt es, eine trotz langjährig bestehendem Baurecht bisher ungenutzte Fläche im Siedlungszusammenhang einer Bebauung zuzuführen und damit den Außenbereich vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme zu schützen.