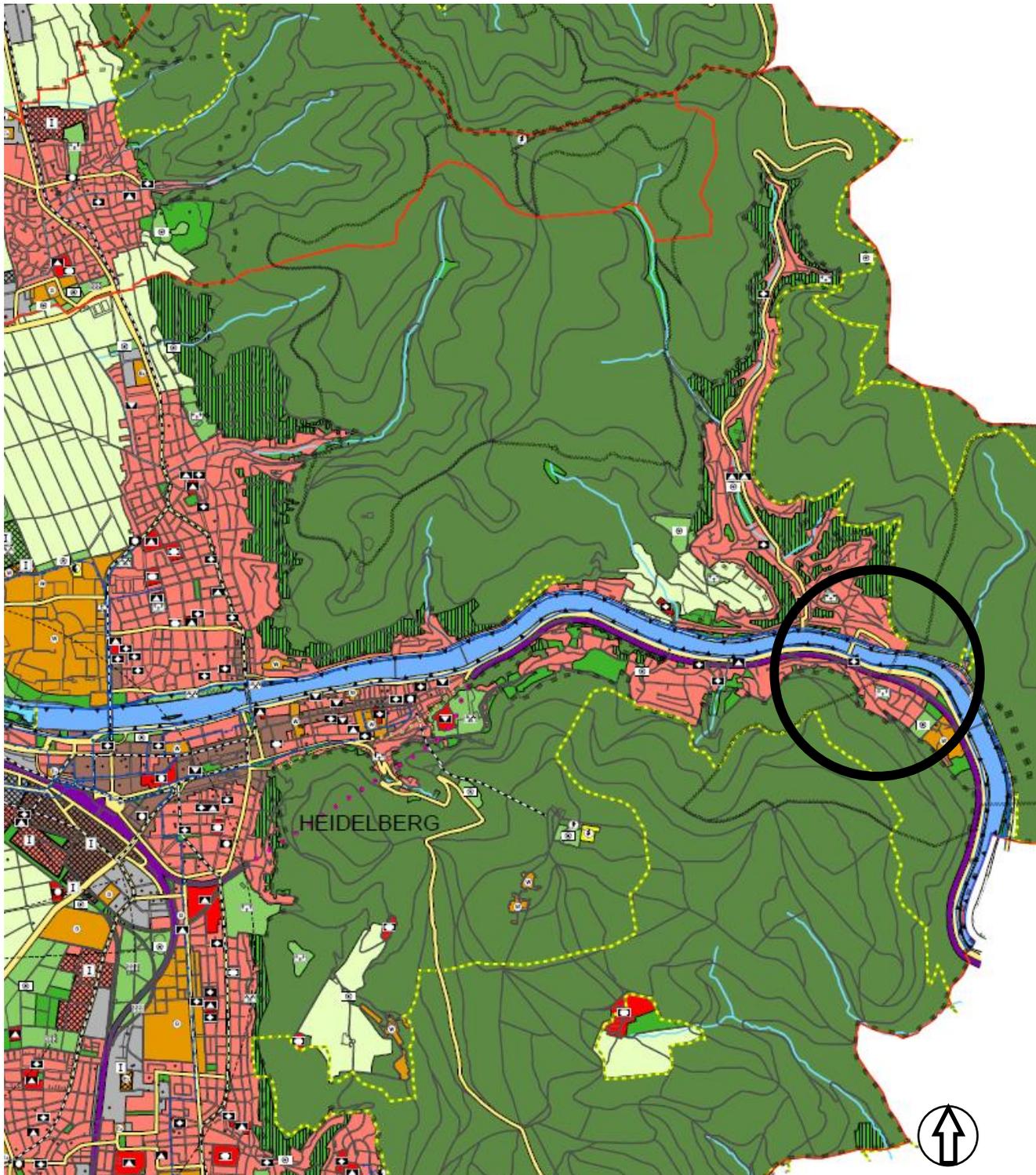




Heidelberg

Anlage 1

Umplanung in eine Sonderbaufläche "großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen" im Parallelverfahren



Aktuelle Plandarstellung



Heidelberg

Umplanung in eine Sonderbaufläche "großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen" im Parallelverfahren

Darstellungen im Flächennutzungsplan 2015/2020



Ziel des Änderungsverfahrens

Entwurf vom November 2015



Flächenbilanz

Darstellungen im FNP 2015/2020

Wohnbaufläche 0,6 ha

Ziel des Änderungsverfahrens

Sonderbaufläche großflächige 0,6 ha

→ Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen



Heidelberg

Umplanung in eine Sonderbaufläche "großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen" im Parallelverfahren

Ergänzende textliche Bestimmungen

zur Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung E 06.04:

Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem FNP entwickelt:

1. Es sind ausschließlich Einzelhandelsnutzungen zulässig, die der Sicherung der Nahversorgung dienen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen. Sortimente der Nahversorgung sind Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetika und Haushaltswaren.
2. Ergänzungssortimente auf untergeordneter Fläche 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

Arbeiten

-  Gewerbliche Baufläche
-  Gewerbliche Baufläche mit ergänzenden textlichen Bestimmungen
-  Gemischte Baufläche
-  Dorfgebiet
-  Sonderbauflächen
-  Militärische Einrichtung
-  Flugplatz
-  Hafenanlage
-  Verkehrswirtschaft
-  Wissenschaftliche Einrichtung
-  Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant
-  Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant
-  Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen
-  Messe, Ausstellungen, Veranstaltungen
-  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
-  Sport und Freizeitfläche mit ergänzenden textlichen Bestimmungen
-  Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage
-  Friedhof
-  Fläche zur Landschaftsentwicklung § 9 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

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



Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 in Heidelberg

Parallelverfahren zur Umplanung einer „Wohnbaufläche“ in eine Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“

im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2“ nach § 8 (3) BauGB

Begründung

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand September 2016



1. Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens

Die Stadt Heidelberg möchte in ihrem Ortsteil Schlierbach die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts schaffen. Ziel ist, die wohnungsnahen Nahversorgung der Stadtteilbewohner zu verbessern.

Um dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 3 BauGB Rechnung zu tragen, ist in diesem Zusammenhang eine Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim erforderlich. Dazu soll eine bisherige Wohnbaufläche im Umfang von rund 0,6 ha zukünftig im Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“ dargestellt werden.

2. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Die zu ändernde Fläche liegt im Heidelberger Stadtteil Schlierbach an der Bundesstraße B 37 nach Neckargemünd. Östlich schließt sich ein kleineres Wohngebiet an. Der Bereich ist von den Hauptwohnbereichen Schlierbachs durch eine Bahnlinie abgesetzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als „Wohnbaufläche“ dar, zukünftig ist hier eine „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“ vorgesehen. Zulässig soll Einzelhandel sein, der der Nahversorgung dient und keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Standort- und der Nachbargemeinden erwarten lässt.

2.1 Alternativenprüfung

Wesentliche Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist die Prüfung, ob es geeignete alternative Standorte für die Umsetzung der Planungsziele gibt.

Der Wohnsiedlungsbereich Schlierbachs erstreckt sich bandförmig entlang des Neckars und zieht sich in die unteren Hanglagen der Odenwaldanstiege fort. Zwischen Wohnbereichen und Neckar bilden Bahnlinie und Bundesstraße eine deutliche Zäsur. Ein Ortskern im Sinne eines zentralen Versorgungsbereichs ist in Schlierbach nicht festzustellen. Der Ortsteil weist in den Hauptsiedlungsbereichen südlich der Bahnlinie überwiegend kleinere Grundstückszuschnitte auf. Flächen, die eine ausreichende Dimensionierung für die Realisierung eines modernen Nahversorgungsmarktes haben, sind in größerer Wohnnähe nicht vorhanden.

Derzeit ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Autohaus mit KFZ-Werkstatt ansässig, das die Geschäftsaufgabe jedoch bereits geplant hat. Die vorhandenen Immissionsbelastungen schränken die Nachnutzungsmöglichkeiten deutlich ein. Um zu verhindern, dass sich eine Gewerbebranche entwickelt, wird eine schnelle Nachnutzung angestrebt.

Das Plangebiet ist weitestgehend versiegelt. Mit der Ansiedlung eines Supermarkts an dieser Stelle wird Bodeneingriffen und Umweltbelastungen an weniger vorbelasteten Stellen vorgebeugt. Durch eine entsprechende Positionierung der Gebäude und Betriebsteile können angrenzende Nutzungen vor unzumutbaren Belastungen durch den Betrieb des Markts geschützt werden. Notwendige Immissionsschutzmaßnahmen sind auf Ebene der Bebauungsplanung festzusetzen.

Die Fläche liegt in städtebaulicher Randlage und entspricht damit nicht idealtypisch den im Flächennutzungsplan niedergelegten Zielen zur Steuerung des Einzelhandels. Aufgrund fehlender Standortalternativen und auszuschließender Auswirkungen auf Verbandsmitglieder ist sie aus Sicht der Flächennutzungsplanung aber dennoch geeignet für die Realisierung des geplanten Vorhabens: Mit der Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts rückt die Nahversorgung in einem bisher unterversorgten Stadtteil deutlich näher an die Wohngebiete heran. Damit wird für Teilgebiete die Erreichbarkeit eines modernen Nahversorgungsmarkts mit dem Fahrrad und zu Fuß erhöht. Gleichzeitig werden sich die Einkaufswege mit dem Pkw verkürzen. Dies entspricht der Praxis, die auch ansonsten im Flächennutzungsplan angewandt wird.

2.2 Verkehrliche Auswirkungen und Lärm

Der Markt wird über die B 37 und die Straße Am Grünen Hag erschlossen. Eine Untersuchung der Verkehrsentwicklung hat ergeben, dass auch mit der Realisierung des Marktes der Knotenpunkt an der B 37 eine ausreichende Qualität aufweisen wird. Um die Verkehrssicherheit auf der Bundesstraße zu gewährleisten, können weitere Maßnahmen in nachgelagerten Planverfahren ergriffen werden.

Für den nicht-motorisierten Verkehr ist der Markt über eine rund 300 m entfernten Bahnunterführung und eine Fußgängerbrücke erreichbar. Über eine Bushaltestelle ist das Gebiet in fußläufiger Entfernung an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Der schalltechnische Fachbeitrag (Modus Consult 2015) kommt zu dem Ergebnis, dass mit den getroffenen Annahmen zu Kundenaufkommen und Warenanlieferung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der angrenzenden Wohnbebauung auch mit dem neuen Markt eingehalten werden. Werden dennoch Maßnahmen zum Schutz der Wohnbevölkerung notwendig, sind diese auf Ebene der Bebauungsplanung zu ergreifen.

Aufgrund der bereits bestehenden verkehrlichen Belastung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im geplanten Baugebiet überschritten. Maßnahmen, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu sichern, werden auf Ebene der Bebauungsplanung festgeschrieben. Die Verkehrszunahme aus dem Plangebiet wird lt. Schalltechnischem Fachbeitrag nicht so erheblich sein, dass dadurch ein Anspruch auf zusätzlichen Schallschutz ausgelöst werden könnte.

2.3 Einzelhandel

2.3.1. Beurteilungsgrundlagen in der Flächennutzungsplanung

Zentrale Grundlage für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist die Einzelhandelskonzeption des Nachbarschaftsverbandes, die durch die Verbandsversammlung vom 03.05.2006 beschlossen wurde. Demnach sind insbesondere folgende Kriterien und Ziele für Einzelhandelsvorhaben relevant:

- Die Nahversorgung bleibt in den Orten und Stadtteilen integriert.
- Die Flächenbereitstellung für den Einzelhandel ist so zu dimensionieren, dass die Nahversorgung in jeder einzelnen Stadt oder Gemeinde gesichert bleibt.

Diese Zielsetzungen stehen in Einklang mit den maßgeblichen Bestimmungen der Landes- und Regionalplanung (Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot). Darüber hinaus ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches der Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde und der Nachbargemeinden eine besondere Bedeutung in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung beizumessen. In einem Verdichtungsraum wie dem des Nachbarschaftsverbandes, der geprägt ist durch eng beieinander liegende Standorte verschiedener Qualitäten und Funktionen, hat die Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange eine besondere Relevanz. Deshalb ist bei allen Planungen sicherzustellen, dass diese in Einklang zu den genannten Zielsetzungen stehen.

2.3.2. Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens

Im Jahr 2012 hat die Stadt Heidelberg eine Untersuchung der Nahversorgungssituation im gesamten Stadtgebiet veranlasst. Diese betrachtet Schlierbach zusammen mit dem benachbarten Ortsteil Ziegelhausen. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass der zentrale Bereich von Ziegelhausen einen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz aufweist, der der Nahversorgung der Bevölkerung beider Stadtteile dient. Laut Nahversorgungsuntersuchung sind die beiden in der Ortsmitte vorhandenen Super- und Drogeriemärkte aufgrund ihrer geringen Verkaufsflächen jedoch latent in ihrem Fortbestand gefährdet (Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung: Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg 2012, S. 111ff).

Aus dieser Untersuchung sind Defizite in der wohnungsnahen Nahversorgung der Bevölkerung Schlierbachs klar erkennbar. Das auf Basis der Untersuchung entwickelte Nahversorgungskonzept empfiehlt deshalb, im Talbereich entlang der Bundesstraße B 37 einen Markt anzusiedeln und damit die Versorgungssituation zu verbessern und zu stärken (Nahversorgungskonzept für Heidelberg S. 62). Eine Umsetzung dieser Empfehlungen ist nun in Schlierbach-Ost möglich. Hier möchte die Stadt Heidelberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen neu zu entwickelnden Nahversorgungsstandort schaffen.

Zur Abschätzung der möglichen Auswirkungen einer Neuansiedlung am gewählten Standort wurde bei der GMA eine „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines REWE-Supermarkts in der Stadt Heidelberg, Stadtteil Schlierbach“ in Auftrag gegeben (Endfassung März 2015, im Folgenden „Auswirkungsanalyse“ genannt). Eine ergänzende „Stellungnahme zu den Auswirkungen eines geplanten Supermarkts im Heidelberger Stadtteil Schlierbach auf die Ortsmitte von Heidelberg-Ziegelhausen“ wurde bereits im Februar 2015 von der GMA vorgelegt.

Demnach fließt in großem Umfang Kaufkraft aus Ziegelhausen und Schlierbach an die etablierten Einzelhandelsstandorte in Neckargemünd und Heidelberg. Diese Kaufkraftabflüsse sind laut Gutachten so hoch, dass sie rechnerisch problemlos den Bedarf für einen neuen Supermarkt in Schlierbach begründen. So wird lt. GMA der Großteil der Schlierbacher Kaufkraft nicht in Ziegelhausen, sondern in den Nahversorgungsstandorten in Heidelberg (Zentrum und Handschuhsheim) und Neckargemünd umgesetzt (vgl. Ergänzende Stellungnahme zur Ortsmitte Ziegelhausen, S. 12 und S. 13). Aufgrund der in Schlierbach vorhandenen unterdurchschnittlichen Versorgung wird davon ausgegangen, dass sich ein weiterer Markt ohne Beeinträchtigungen des Bestands verwirklichen lässt. Zudem wird der geplante Supermarkt als Anbieter für den Wocheneinkauf gesehen, der das vor allem kleinflächige und der Grundversorgung dienende Angebot in der Ortsmitte von Ziegelhausen in größerer Wohnungsnähe ergänzt und nicht in Konkurrenz dazu steht.



Dennoch sind in der Ortsmitte Ziegelhausens Umsatzrückgänge absehbar, die sich lt. Gutachten der GMA auf 7-8% summieren (vgl. Auswirkungenanalyse S. 32). Die berechneten Werte liegen noch unter der allgemein anerkannten 10% Marke, die die Regelgrenze der städtebaulich zumutbaren Umsatzumverteilungen markiert. Allerdings können auch bei darunter liegenden Umverteilungen Beeinträchtigungen zentraler Lagen eintreten. Auch die GMA bewertet die Situation im Ortskern von Ziegelhausen als nicht stabil: *„Langfristige Betriebsschließungen lassen sich mit und ohne REWE-Ansiedlung nicht vollständig ausschließen, da nicht alle ansässigen Betriebe noch vollständig den Ansprüchen der heutigen Kunden entsprechen und hinreichend leistungsstark und zukunftsfähig aufgestellt sind.“* Als weitere Gründe für mögliche Betriebsschließungen werden strukturell bedingte Mängel in der Ziegelhäuser Ortsmitte wie z. B. die geringen Betriebsgrößen, der Parkplatzmangel oder die ungünstige Anfahbarkeit angeführt (vgl. Ergänzende Stellungnahme zur Ortsmitte Ziegelhausen, S. 14). Der in der Ortsmitte von Ziegelhausen ansässige Supermarkt verfügt lt. GMA allerdings über ein modernes Erscheinungsbild und ausreichend Kundenparkplätze, so dass *„sein Bestand durch die Neueröffnung des REWE-Markts in Schlierbach nicht gefährdet wird“* (Auswirkungenanalyse S. 33).

Da sich der Planstandort in der Nähe der östlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Heidelberg befindet, können negative Auswirkungen auf die Ortskerne anderer Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes ausgeschlossen werden. In Neckargemünd ist mit Umsatzrückgängen zwar zu rechnen, lt. GMA beläuft sich die Umsatzumverteilung jedoch auf vergleichsweise geringe ca. 4-5%. Dabei werden insbesondere die Standorte der Discounter außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs betroffen sein (vgl. Auswirkungenanalyse S. 37f). Eine wesentliche Beeinträchtigung der dortigen Nahversorgungssituation ist deshalb nicht zu vermuten.

2.3.3. Textliche Darstellung im Flächennutzungsplan

In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans grenzen ergänzende textliche Bestimmungen die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne ein und stellen die Umsetzung der Einzelhandelskonzeption des Flächennutzungsplans sicher. Gleichzeitig dienen sie den Vorgaben des RP Karlsruhe, bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben den Entwicklungsspielraum für nachfolgende Bebauungspläne im Flächennutzungsplan näher zu konkretisieren. Insofern gelten - so wie es seit Jahren im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes übliche Praxis ist – folgende textliche Bestimmungen:

Textliche Bestimmungen zur Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung E 06.04:

Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt:

1. Es sind ausschließlich Einzelhandelsnutzungen zulässig, die der Sicherung der Nahversorgung dienen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen. Sortimente der Nahversorgung sind Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetika und Haushaltswaren.
2. Ergänzungssortimente auf untergeordneter Fläche 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.

Auf der Grundlage dieser textlichen Bestimmungen sind Bebauungspläne nur dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn sie planungsrechtlich sicherstellen, dass zulässige Vorhaben der Nahversorgung Heidelbergs dienen und die Ortskerne, bzw. die zentralen Versorgungsbereiche auch der Nachbargemeinden nicht beeinträchtigen.

3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes enthält die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das ganze Verbandsgebiet und ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes besteht aus einem Konfliktplan, einem landschaftsplanerischen Fachkonzept und einem Textband.

Der Bereich des Plangebiets wird als Siedlungsfläche (Bauflächen und Grünflächen) dargestellt, für die allgemeine Nutzungsregeln und Maßnahmen empfohlen werden. So soll eine hohe Flächeninanspruchnahme vermieden werden, vor der Neuausweisung von Baugebieten sollen zunächst Möglichkeiten der Innenentwicklung geprüft werden (Landschaftsplan S. 7-414). Diesen Empfehlungen wird mit dem Planvorhaben entsprochen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen, um Belastungen durch bauliche Nutzungen zu vermindern, reichen von der Nutzung von Entsiegelungspotentialen und der weitest gehenden Verwendung von nicht versiegelten Belägen über die Vermeidung von Überbauung und Versiegelung in den nicht überbaubaren Bereichen bzw. Freiflächenbereichen, der Ausbildung eines größtmöglichen Anteils an Vegetationsflächen, der Begrünung von Fassaden und Dächern, der Beschattung von befestigten Flächen mit großkronigen Bäumen bis zur Versickerung von oberflächlich abfließendem Wasser.

Die Empfehlungen des Landschaftsplans sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

4. Der Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ vor. Die zulässige Verkaufsfläche wird auf maximal 1.700m² festgelegt, darin eingeschlossen ist die Verkaufsfläche eines Backshops.

Der Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2“ entspricht hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung und seiner räumlichen Lage nicht den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt deshalb im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan sieht eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf insgesamt 1.700m² für die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente vor. Die zulässigen sonstigen zentrenrelevanten Randsortimente werden auf maximal 10% der Verkaufsfläche beschränkt.

Die getroffenen Festsetzungen stehen in Einklang mit den ergänzenden textlichen Bestimmungen des Flächennutzungsplans.

Abbildung: Entwurf des Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2“, Stand Januar 2016



5. Vorgaben der Raumordnung (Landesentwicklungsplan und Regionalplan)

Gemäß Landesentwicklungsplan liegt Heidelberg im grenzüberschreitenden Verdichtungsraum Rhein-Neckar. Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die Änderungsfläche liegt in einem Bereich, den der Regionalplan Rhein-Neckar als „Siedlungsfläche Wohnen“ nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan übernommen hat.

Um die regionalen Einzelhandelsentwicklungen raumverträglich zu gestalten, legt der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 für großflächige Einzelhandelsplanungen folgende planerische Ziele fest:

Zentralitätsgebot

Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind in Baden-Württemberg in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren zulässig. Ausnahmsweise kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Nahversorgung

geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind (Zentralitätsgebot).

Kongruenzgebot

Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich des Vorhabens sind auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde abzustimmen.

Beeinträchtigungsverbot

Die städtebauliche Entwicklung und die Funktionsfähigkeit der Ortskerne dürfen durch Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dies gilt sowohl für die Standortgemeinde und ihre zentralen Versorgungsbereiche als auch für benachbarte Gemeinden.

Integrationsgebot

Nach dem Einheitlichem Regionalplan der Region Rhein-Neckar, dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg und dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg dürfen Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten errichtet oder erweitert werden.

Die Planung dient der Verbesserung der Nahversorgung in einem bisher unterversorgten Stadtteil Heidelbergs. Der Einzugsbereich ist im Wesentlichen auf die beiden Heidelberger Stadtteile Ziegelhausen und Schlierbach beschränkt. Streuumsätze generieren sich durch Pendler des Neckartals. Eine Beeinträchtigung der Nachbargemeinden ist nicht zu erwarten, die prognostizierten Umsatzumverteilungen liegen unter den getroffenen Annahmen noch im allgemein akzeptierten Rahmen. Zudem liegt der Standort in direkter Zuordnung zu einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen bzw. in dessen unmittelbarem Anschluss, so dass das Integrationsgebot des Einheitlichen Regionalplans erfüllt ist.

Ein Verstoß gegen das raumordnerische Integrationsgebot wird durch das Regierungspräsidium Karlsruhe und den Verband Region Rhein-Neckar auch aufgrund des offensichtlichen Bedarfs und der fehlenden Alternativen in Schlierbach nicht gesehen.

6. Verfahren

Der Gemeinderat von Heidelberg hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitigen 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 Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden wurden mit Schreiben vom 25.11.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt und mit Frist zum 18.12.2015 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Es ging eine Stellungnahme ein, die jedoch nicht zu einer Änderung der Plandarstellung geführt hat. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans vom 24. 09.2015 bis 26.10.2015 statt.

Die Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbands wurden mit Schreiben des NV vom 25.11.2015 nach § 7 Nr. 2 der Verbandssatzung um Zustimmung zur Änderung des Flächennutzungsplans gebeten (Offenlagebeschluss im Umlaufverfahren). Es gingen keine ablehnenden Rückmeldungen hierzu ein, so dass die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen konnte.

Mit Schreiben vom 11.04.2016 wurden die Behörden am Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt und bis 24.05.2016 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Es gingen mehrere Stellungnahmen ein, die Darstellung im Flächennutzungsplan musste jedoch nicht geändert werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 21.04.2016 bis zum 24.05.2016 statt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen mehrere Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplans ein, die Darstellung im Flächennutzungsplan musste jedoch nicht geändert werden.

7. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zum Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden im Umweltbericht alle voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung, Planungsalternativen sowie Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren liegt der Umweltbericht des Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2“ zugrunde. Dieser behandelt alle umweltspezifischen Aspekte, die für die Änderung des Flächennutzungsplans und darüber hinausgehend relevant sind in detaillierter und umfassender Weise. Er liegt der Begründung zum Flächennutzungsplan bei.

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 in Heidelberg

Parallelverfahren zur Umplanung einer „Wohnbaufläche“ in eine Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant“

im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2“ nach § 8 (3) BauGB

Umweltbericht
Fassung zum Feststellungsbeschluss

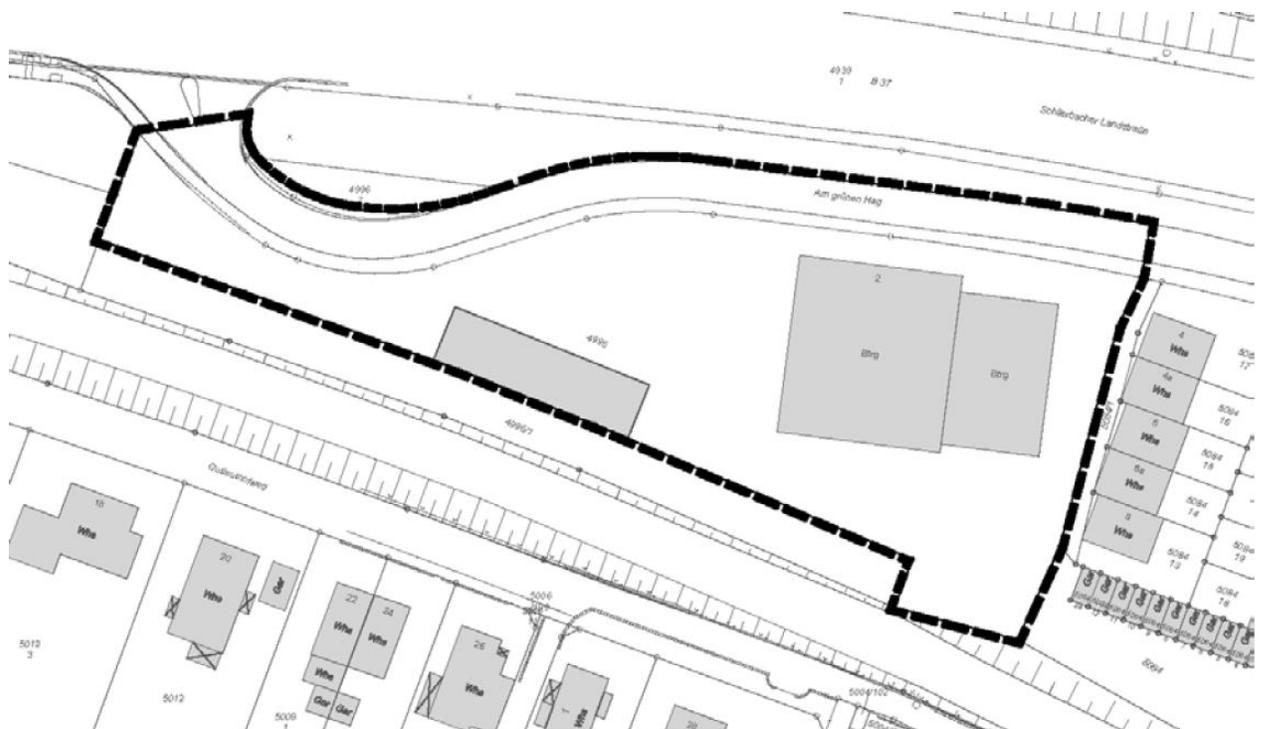
Stand Januar 2016

B Umweltbericht

1. Beschreibung des Bebauungsplans

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

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



Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

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

2. Ziele des Umweltschutzes

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

Naturschutz und Landespflege

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

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

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

Wasserrecht

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

Bodenschutzrecht

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

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

Immissionsschutzrecht

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

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

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

3.1 Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Wasser

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

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

Schutzgut Luft / Klima

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

Schutzgut Arten- und Biotoppotential

Geringes Potential aufgrund hoher Versiegelung.

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

Schutzgut Siedlungsbild

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

Schutzgut Mensch

Im Umfeld des Vorhabens befinden sich Wohngebiete.

3.2 Lärmbelastung

Verkehrsimmissionen

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

Gewerbelärm

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

3.3 Luftschadstoffe

Die aktuelle Nutzung verursacht keine wesentlichen Luftschadstoffe.

3.4 Kultur- und Sachgüter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen

Verkehrslärm

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

Gewerbelärm

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

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoffimmissionen

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

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Luftschadstoffimmissionen

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

5.5 Maßnahmen zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz, Kleinklima

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

5.6 Maßnahmen zur Begrenzung von störenden Lichtemissionen

Begrenzung von Lichtwerbung zu den Anwohnern. Insektenfreundliche Leuchtmittel.

6 Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

• Stadtbild/Erlebnispotenzial

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

• Böden

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

• Gewässerhaushalt

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

• Klima

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

• Vegetation und Fauna

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

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

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

6.2 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

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

6.3 Immissionsbelastung Schall

Verkehrslärm

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

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

Gewerbelärm

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

6.4 Luftschadstoffbelastung

Keine wesentliche Veränderung zum aktuellen Zustand. Eine Verbesserung der Nahversorgung in Schlierbach kann zur Verringerung der Luftschadstoffemissionen in anderen Stadtteilen beitragen (kürzere Fahrwege). Leistungsfähige Verkehrsführung, so dass unnötig lange Wartezeiten der KFZ und damit Abgase begrenzt werden.

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

Nutzungsalternativen

sind nicht bekannt

Grundsätzliche Standortalternativen

sind nicht bekannt

Standortalternativen auf dem Planungsgrundstück

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

8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

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

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

Keine

10 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Kurzbeschreibung des Vorhabens: Umnutzung eines Gewerbegebietes mit Autohaus im Sinne der Innenentwicklung zu einem „Sondergebiet Nahversorgungsmarkt“ mit Parkplatz. Geringfügige Straßenverbreiterung.	
Beschreibung der Umwelt: Nahezu vollversiegelte Fläche, Bebauung mit Autohaus und Werkstatt. Kleine Grünflächen.	
Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
Schutzgut Mensch	Keine wesentliche Veränderung
Schutzgut Tiere und Pflanzen	Verbesserung aufgrund von Eingrünungen und Dachbegrünung, damit Schaffung von Lebensraum für Kleintiere und Insekten
Schutzgut Boden	Keine erheblichen negativen Veränderungen zu erwarten
Schutzgut Wasser	Keine wesentliche Veränderung
Schutzgut Luft	Keine wesentliche Veränderung
Schutzgut Klima	Verringerung der Reflexion von (Sonnen-) Licht durch randliche Eingrünungen sowie Dachbegrünung, dadurch Verbesserung des Mikroklimas
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine wesentliche Veränderung
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Keine wesentliche Veränderung
Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten: Verzicht auf Straßenverbreiterung aus Gründen der Verkehrssicherheit verworfen.	
Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen: -	



Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 in Heidelberg-Schlierbach

Parallelverfahren zur Umplanung einer Wohnbaufläche in eine Sonderbaufläche „großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“

zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2“

Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 6 Abs. 5 BauGB)

Planungsziel

Die Stadt Heidelberg möchte in ihrem Ortsteil Schlierbach die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts schaffen. Ziel ist, die wohnungsnaher Nahversorgung der Stadtteilbewohner zu verbessern.

Die parallele Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim trägt dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung. Im wirksamen FNP ist der rund 0,6 ha große Bereich derzeit noch als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll in diesem Bereich zukünftig eine „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“ darstellen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Änderung der Flächendarstellung wird kein zusätzliches Bauland ausgewiesen, so dass kein zusätzlicher Flächenverbrauch entsteht. Die Änderung der Darstellung von „Wohnbaufläche“ in „Sonderbaufläche“ ermöglicht auf nachfolgender Planungsebene zwar grundsätzlich eine höhere Versiegelung. Da die Fläche jedoch bereits im Bestand weitgehend versiegelt ist, verursacht die Änderungsplanung keine negativen Auswirkungen auf Boden und Wasser, Flora und Fauna sowie Klima und Luft.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Bundesstraße B 37 müssen im nachgelagerten Planverfahren Schallschutzmaßnahmen für die geplanten gewerbliche Nutzungen ergriffen werden. Anspruch auf zusätzlichen Schallschutz in der angrenzenden Wohnbebauung entsteht durch das Vorhaben nicht.

Weitere nennenswerte Umweltauswirkungen in Folge der Änderung der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan sind nicht zu erwarten.



Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Änderung des Flächennutzungsplans lag vom 21.04.2016 bis 24.05.2016 öffentlich aus. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind mehrere Anregung zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgetragen worden, die Darstellung des Flächennutzungsplans musste jedoch nicht geändert werden.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2016 am Verfahren beteiligt und bis 24.05.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind mehrere Anregung zur Änderung des Flächennutzungsplans eingegangen, die jedoch nicht zu einer Änderung der Plandarstellung geführt haben.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ursprünglich ein Autohaus mit KFZ-Werkstatt ansässig, das die Geschäftsaufgabe bereits geplant hat. Die vorhandenen Immissionsbelastungen durch die B 37 und die Bahnlinie schränken die Nachnutzungsmöglichkeiten deutlich ein. Wohnnutzungen oder auch sensiblere gewerbliche Nutzungen sind an dieser Stelle deshalb kaum realisierbar. Um zu verhindern, dass sich eine Gewerbebrache entwickelt, wird eine schnelle Nachnutzung angestrebt. Dies lässt sich mit der Ansiedlung eines Nahversorgungsmarkts in einem bisher unterversorgten Ortsteil von Heidelberg realisieren.

Der FNP Heidelberg-Mannheim setzt sich das Ziel, bevorzugt die Innenentwicklung der Städte zu betreiben und so Außenbereichsflächen zu schonen. Die Wiedernutzung der ehemals gewerblich genutzten Fläche entspricht dieser Siedlungsflächenkonzeption in höchstem Maß.