61 – Stadtplanungsamt 61.42 Fr. Hildenbrand (58-23140)
31 – Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie 31.3 Fr. Nagel (58-18031)

**Allgemeine Vorprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 3c UVPG in Verbindung mit Anlage 1 und 2)**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "REWE Im Franzosengewann", Kirchheim**
Stand: 17.02.2020

## Einleitung, Verfahren

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

Die festgesetzte Grundfläche i.S. des § 19 Abs.2 BauNVO liegt deutlich unter den in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 genannten 20.000 m² Grundfläche. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Schutz der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB vorgesehen.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vsl. nicht erforderlich, da der Neubau überwiegend auf bereits befestigten und versiegelten Flächen errichtet wird (Belange des Artenschutzes werden ab März/April gutachterlich geprüft und in das Verfahren eingestellt).

Nachfolgend sind die Durchführung und das Ergebnis der „allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ entsprechend den Kriterien der Anlage 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) dargestellt:

| **1.** | **Merkmale des Vorhabens**<br>Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen: | |
|---|---|---|
| | **Kriterien** | **Zusammenfassende Angaben und Bewertung** |
| 1.1 | Größe des Vorhabens | Am nordöstlichen Ortsrand des Heidelberger Stadtteils Kirchheim nördlich der Straße ‘Im Franzosengewann’ ist der Ersatzneubau eines REWE-Marktes östlich des bestehenden REWE-Marktes geplant.<br>Das Grundstück des geplanten Marktes befindet sich nördlich bestehender Wohnbebauung sowie südlich eines Kindergartens. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 6.500 m².<br>Nach der Fertigstellung des Ersatzneubaus wird der bestehende Markt abgebrochen und auf der freigewordenen Fläche die Stellplätze (circa 89) für den neuen Markt errichtet.<br>Die zulässige Verkaufsfläche ist auf insgesamt max. 1.700 m², die zulässige Grundfläche für das Marktgebäude auf max. 2.700 m² festgesetzt.<br>Die in Anlage 2 zum UVPG unter Nr. 18.6.2 genannte Grenze der Geschossfläche von 1.200 m² ist damit überschritten. Die Vorprüfungspflicht als „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ ist damit gegeben. |

| | | |
|---|---|---|
| 1.2 | Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, | <u>Wasser:</u><br>Das Bauvorhaben liegt außerhalb von Überflutungsgebieten, aber innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebiets WSG-Nr. 222031 „Mannheim-Rheinau“.<br>Anfallendes Abwasser wird haushaltsähnliche Belastungen aufweisen.<br>Kein Grundwasser in bauwerksrelevanter Tiefe.<br>Rückhaltung und verzögerte Ableitung des Regenwassers durch Dach- und Fassadenbegrünung.<br>Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.<br><br>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.<br><br><u>Boden:</u><br>Der Boden im Vorhabenbereich ist aufgrund der vorangegangenen Nutzungen bereits stark anthropogen vorbelastet, die Fläche ist größtenteils versiegelt.<br><br>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.<br><br><u>Natur und Landschaft:</u><br>Das Plangebiet liegt innerhalb vorhandener Bebauung und ist weitgehend befestigt.<br>Artenschutzrechtliche Belange (insbesondere wegen möglicher Eidechsenvorkommen und dem erforderlichen Abriss leerstehender Hallen) werden ab März/April geprüft. Ggf. erforderliche Artenschutzmaßnahmen werden in die voranschreitende Planung einbezogen und bei der Bauzeitenplanung berücksichtigt.<br><br>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. |
| 1.3 | Abfallerzeugung | Während der Erschließungs- bzw. Bauphase sind bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs die abfallrechtlichen Belange zu berücksichtigen.<br>In der Nutzungsphase entstehen wie bereits bisher weitgehend haushaltsähnliche Abfälle wie Verpackungsmaterialien, Bioabfälle, Restmüll etc., die entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen entsorgt bzw. verwertet werden.<br><br>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. |
| 1.4 | Umweltverschmutzung und Belästigungen | Umweltverschmutzungen und Belästigungen treten durch den erhöhten Kunden-, Mitarbeiter- und Parkplatzverkehr, den Anlieferungsverkehr sowie die Kühl- und Lüftungstechnik statt.<br><br>Die Schallimmissionen wurden gutachterlich geprüft und die Ergebnisse in das Verfahren eingestellt. Die zulässigen Richtwerte werden eingehalten.<br><br>Bei Luftschadstoffen und Auswirkungen auf das Klima ist angesichts der bestehenden Nutzung durch einen REWE-Markt und der vorangegangenen versiegelten Fläche nicht mit signifikanten Änderungen |

| | | |
|---|---|---|
| | | zu rechnen. Zur Minderung der CO2- und Schadstoffemissionen ist das Gebäude im Energieeffizienzstandard geplant. Dachfläche und Fassadenteile werden begrünt. Aufgrund der geringen Flächengröße und der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes sind keine klimaökologischen Auswirkungen zu erwarten.<br><br>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. |
| 1.5 | Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien. | Ein besonderes, anlagebedingtes Unfallrisiko ist nicht gegeben.<br><br>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. |

| **2.** | **Standort des Vorhabens**<br>Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen: | |
|---|---|---|
| | **Kriterien** | **Zusammenfassende Angaben und Bewertung** |
| 2.1 | Nutzungskriterien:<br>bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung | Die Fläche des Plangebietes wird derzeit bereits teilweise durch einen REWE-Markt mit entsprechenden Parkplätzen genutzt. Eine weitere Teilfläche besteht aus einem brachliegenden und nahezu voll versiegelten Grundstück auf dem sich eine leerstehende Halle befindet.<br>Die Gesamtfläche ist von Verkehrs- und Siedlungsflächen umgeben. Nördlich grenzt eine öffentliche Grünfläche an.<br>Die Fläche hat keine Bedeutung für land-, forst-, oder –fischereiwirtschaftliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzung.<br>Durch die Nutzung eines Lebensmittelmarktes wird die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert und ein positiver Impuls für die Erhaltung der Nahversorgung gesetzt. Durch die Umgestaltung wird die Nahversorgung optimiert. Das Vorhaben hat insgesamt positive Auswirkungen auf das umgebende Siedlungsgebiet.<br><br>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. |
| 2.2 | Qualitätskriterien:<br>Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes | Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter Wasser, Boden, Natur und Landschaft sind im Plangebiet angesichts der innerörtlichen Lage und der nahezu vollständigen Versiegelung äußerst gering.<br><u>Wasser:</u><br>Mit der vorhandenen Befestigung und Versiegelung ist die Grundwasserneubildung in diesem Bereich bereits lokal unterbunden. Aufgrund des tief anstehenden Grundwassers sind keine Eingriffe zu erwarten. Um den Eintrag von Niederschlagswasser in die Kanalisation zu minimieren und zeitlich zu verzögern, |

| | | |
|---|---|---|
| | | werden die komplette Dachfläche des geplanten Gebäudes und Teile der Fassade begrünt. Angesichts der geringen Flächengröße und der bereits vorhandenen Versiegelung, sind Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate auszuschließen.<br><br><u>Boden:</u><br>Der Boden im Vorhabenbereich ist aufgrund der vorangegangenen Nutzungen bereits stark anthropogen vorbelastet, die Fläche ist größtenteils versiegelt. Die bodenökologischen Funktionen sind weitgehend verloren gegangen, eine vorhabenbedingte Verschlechterung ist auszuschließen.<br><br><u>Natur- und Landschaft:</u><br>Vorhandene Bäume und Sträucher können nicht erhalten werden (Prüfung Baumschutzsatzung wird erfolgen). Es sind Ersatzpflanzungen, eine vollständige Dachbegrünung und eine anteilige Fassadenbegrünung vorgesehen. Artenschutzrechtliche Belange werden rechtzeitig geprüft und bei der weiteren Planung berücksichtigt.<br><br>Für das Landschaftsbild ergeben sich keine Veränderungen. Für das Ortsbild kommt es durch den geplanten Neubau zu Veränderungen, die insgesamt zu einer Aufwertung des öffentlichen Raumes und einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Wohnumfeldes führen werden.<br><br>Insgesamt werden „Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes“ angesichts der Merkmale des Vorhabens, der vorangegangenen Nutzung und der innerörtlichen Lage nicht nennenswert verändert.<br>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. |
| 2.3 | Schutzkriterien:<br>Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes | |
| 2.3.1 | Natura 2000-Gebiete | Keine Betroffenheit |
| 2.3.2 | Naturschutzgebiete | Keine Betroffenheit |
| 2.3.3 | Nationalparke und Nationale Naturmonumente | Keine Betroffenheit |
| 2.3.4 | Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete | Keine Betroffenheit |
| 2.3.5 | Naturdenkmäler | Keine Betroffenheit |

| | | |
|---|---|---|
| 2.3.6 | geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen | Keine Betroffenheit |
| 2.3.7 | gesetzlich geschützte Biotope | Keine Betroffenheit |
| 2.3.8 | Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete sowie Überschwemmungsgebiete | Die Fläche des Bebauungsplans liegt im südlichen Randbereich des Wasserschutzgebietes, Zone III B WSG-Nr. 222031 „Mannheim-Rheinau" mit Rechtsverordnung vom 07.01.2014. Die geplante Nutzung ist mit dem Schutzziel des Wasserschutzgebietes vereinbar. Die Niederschlagswasserbeseitigung findet unter Beachtung der geltenden Rechtslage statt.<br>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. |
| 2.3.9 | Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind | Die Luftqualitätsgrenzwerte der Europäischen Union, insbesondere für Stickstoffdioxid werden auch im Ballungsraum Mannheim-Heidelberg z.T. überschritten. Die Belastung wird überwiegend durch den Straßenverkehr bestimmt. Zur Verringerung der Luftschadstoffe hat die Stadt Heidelberg bereits seit 2010 eine Umweltzone eingerichtet. Der Stadtteil Kirchheim liegt außerhalb der Umweltzone.<br>Durch das Vorhaben wird kein nennenswerter zusätzlicher Straßenverkehr erzeugt, da die geplante Nutzung bereits der vorhandenen entspricht.<br>Das Gebäude ist im Energieeffizienzstandard geplant und soll an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen werden. Damit gehen auch von dem Gebäude keine nennenswerten Schadstoffemissionen aus.<br>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. |
| 2.3.10 | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes | Das Vorhaben entspricht dem genannten raumordnerischen Grundsatz zur räumlichen Konzentration und zum Vorrang der Innenentwicklung.<br>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. |
| 2.3.11 | in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. | Keine Betroffenheit |

**Fazit:**

- **Nach Prüfung der in der Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Kriterien liegen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vor, die zu berücksichtigen wären.**

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „REWE Im Franzosengewann“ **unterliegt damit nicht der UVP-Pflicht.**

- Die in Anspruch genommene Fläche ist derzeit bereits fast vollständig versiegelt. Die Auswirkungen der Versiegelung werden durch die Dachbegrünung gemindert.

- Die vorhandene Vegetation wird zwar fast vollständig entfernt, aber durch Neuanpflanzungen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

- Die Artenschutzrechtliche Prüfung (insbesondere hinsichtlich möglicher Eidechsen-, Brutvogel- und Fledermausvorkommen) wird noch durchgeführt.

- Die Schallsituation wurde gutachterlich geprüft, die Ergebnisse wurden in das Planverfahren eingestellt. Die Immissionsrichtwerte werden eingehalten.