



# Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

ABTEILUNG 2 - WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

Stadt Heidelberg  
Stadtplanungsamt  
Postfach 10 55 20

69045 Heidelberg

Karlsruhe 26.06.2007

Name Christoph Trinemeier

Durchwahl 0721.926-7516

Aktenzeichen 21-2511.4-9/14

(Bitte bei Antwort angeben)

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel" Heidelberg-Rohrbach sowie parallele Änderung des Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des o. g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans des NVB Heidelberg-Mannheim bestehen seitens der höheren Raumordnungsbehörde keine Bedenken. Dies gilt vor dem Hintergrund und vorbehaltlich der Tatsache, dass die raumordnerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes im Rahmen einer - derzeit laufenden - Regionalplanänderung geschaffen werden sollen.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass der entsprechende abschließende Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss zu den genannten Bauleitplänen aus rechtlichen Gründen erst nach der Bekanntmachung der Genehmigung der Regionalplanänderung gefasst werden kann. Erst dann ist der bis dahin vorliegende Konflikt mit Zielen der Regional- und Landesplanung ausgeräumt.

Sinngemäß gilt dies auch für die Möglichkeit der Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB im Vorgriff auf die Rechtskraft des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim sowie der Verband Region Rhein-Neckar erhalten eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

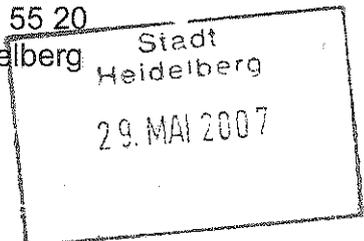
Christoph Trinemeier



**RHEIN-NECKAR-KREIS**  
**LANDRATSAMT**  
Baurechtsamt 40.5

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Stadt Heidelberg  
- Stadtplanungsamt -  
Postfach 10 55 20  
69045 Heidelberg



**Dienstgebäude:**  
69123 Heidelberg, Kurpfalzring 106

**Aktenzeichen oder Referat:** Bauleitplanung

Bearbeiter/in: Herr Bernert  
Zimmer-Nr. 419  
Telefon-Durchwahl: 522 - 1281  
Telefax-Durchwahl: 522 - 91281  
E-Mail: [Dietrich.Bernert@Rhein-Neckar-Kreis.de](mailto:Dietrich.Bernert@Rhein-Neckar-Kreis.de)

**Sprechzeiten:**  
Dienstag und Donnerstag von 8.00 – 12.00 Uhr  
  
Dienstag und Donnerstag nach Vereinbarung  
von 14.00 – 17.00 Uhr

**Öffnungszeiten:**  
Montag – Donnerstag von 07.30 Uhr – 17.00 Uhr  
Freitag von 07.30 Uhr – 15.00 Uhr

**Datum:** 24.05.2007

**Bebauungsplan „Rohrbach, Bau- und Gartenfachmarkt – Im Breitspiel“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

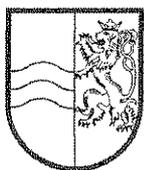
mit dem o.g. Bebauungsplan werden keine Belange des Rhein-Neckar-Kreises beeinträchtigt soweit sie vom Baurechtsamt zu vertreten sind.

Eine Stellungnahme erübrigt sich somit.

Die Unterlagen geben wir in der Anlage zu unserer Entlastung zurück.

Mit freundlichen Grüßen

**Bernert**



**RHEIN-NECKAR-KREIS**  
**LANDRATSAMT**  
 Gesundheitsamt

Gesundheitsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 104680, 69036 Heidelberg

Stadt Heidelberg  
 Stadtplanungsamt  
 Postfach 105520  
 69045 Heidelberg

Stadt  
 Heidelberg  
 23. MAI 2007

**Dienstgebäude:**  
 69115 Heidelberg, Kurfürstenanlage 38 - 40

**Abteilung** 60.3

**Bearbeiter:** Herr Karras  
**Zimmer - Nr.:** 269a  
**Telefon-Durchwahl:** (06221) 522 1823  
**Telefax-Durchwahl:** (06221) 522 91823  
**E-Mail:** albert.karras@rhein-neckar-kreis.de

**Aktenzeichen:** 60.303

**Sprechzeiten:** nach Vereinbarung

**Öffnungszeiten des Landratsamtes:**

Montag - Donnerstag 07:30 Uhr - 17:00 Uhr  
 Freitag 07:30 Uhr - 15:30 Uhr

**Datum:** 21.05.2007  
 Stadtplanungsamt

**Bebauungsplanverfahren :**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan " Rohrbach, - Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel "**

**Anlage : Antragsunterlagen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o.a. Bebauungsplanverfahren bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken, wenn die in der Begründung unter Punkt 6.1 aufgeführten Empfehlungen Beachtung finden.

Mit freundlichen Grüßen

A. Karras

**Postanschrift:**  
 Kurfürstenanlage 38 - 40  
 69115 Heidelberg

**Telefon-Zentrale:**  
 (06221) 522 - 0  
**Telefax-Zentrale:**  
 (06221) 522 - 1840

**Internet:**  
 www.rhein-neckar-kreis.de  
**E-Mail:** gesundheitsamt@rhein-neckar-kreis.de

**Bankverbindung:**  
 Sparkasse Heidelberg  
 (BLZ 672 500 20)  
 Kto-Nr. 24 201

**OPNV-Haltestellen:**  
 Römerkreis  
 Stadtwerke  
 Stadtbücherei

**Amt für Baurecht  
und Denkmalschutz**

Heidelberg, 14. Juni 2007  
63 be-wo

Amt 61

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rohrbach  
„Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“**  
hier: Dortiges Schreiben vom 16.05.2007

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

- Wir verweisen auf unser Schreiben vom 20.09.2006
- In der Begründung wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Rohrbach-Süd“ vom 3.12.1997 verwiesen und von der Realisierung der dort festgesetzten Erschließungsanlagen ausgegangen.

Das ist jedoch nicht zutreffend. Es fehlt nach wie vor die Verbindungsstraße Haberstraße/B 3.

Zuletzt hat der Gemeinderat am 16.02.2006 eine von der Verwaltung für notwendig erachtete alternative Planung der Anbindung der Hertzstraße an die B 3 abgelehnt.

Unseres Erachtens bedarf es einer Begründung, weshalb die im Bebauungsplan „Rohrbach-Süd“ festgesetzten Erschließungsanlagen (deren Notwendigkeit auch von der Verwaltung bisher unumstritten war) auch dann nicht realisiert werden müssen, wenn wie nunmehr vorgesehen, eine nicht unerhebliche Zunahme der Verkehrsbelastung durch den geplanten Baumarkt entsteht.

Mit freundlichen Grüßen

Bender

Amt für Umweltschutz,  
Gewerbeaufsicht und Energie  
- UVP-Leitstelle -

Heidelberg, den 26.06.2007  
31.02 sch ☎ 18150

Amt 61

über OB

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rohrbach „Bau- und Gartenfachmarkt im Breitspiel“**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Hier: Stellungnahme Amt 31

- untere Immissionsschutzbehörde,
- untere Bodenschutzbehörde,
- untere Wasserrechtsbehörde,
- untere Naturschutzbehörde (inkl. Naturschutzbeauftragter) und
- Gewerbeaufsicht.

#### **1.) Zur Begründung nach § 9 (8) BauGB:**

##### **Teil A Bebauungsplan**

##### **Zu 6.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Seite 29)**

###### **Altlasten**

Mit Schreiben vom 14.08.2006 wurde uns das Gutachten des Ingenieurbüros Wolfgang Kramm (iwk), Dortmund, vom 10. Juli 2006 über die „Untersuchung einer Teilfläche der Eternit AG, Im Breitspiel 20 in 69126 Heidelberg“ übersandt. Bei dieser Untersuchung wurde auch das Grundstück Flst. Nr. 26412/2 mit berücksichtigt.

Im Bereich des oben genannten Grundstücks wurden keine Belastungen festgestellt. Für das Grundstück besteht nach § 2 Abs. 5 des "Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten" (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 01.03.99 sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.99 kein Handlungsbedarf im Hinblick auf eine Altlastenbearbeitung. Das Grundstück wird daher auch nicht im Altlasten- bzw. Bodenkataster geführt.

##### **Zu 10.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (Seite 43)**

Im vorliegenden Entwurf in der Fassung vom 26.03.2007 wird die Stellungnahme unseres Amtes vom 28.09.2006 erwähnt und Anmerkungen zum Thema Niederschlagswasserbewirtschaftung angefügt.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA Arbeitsblatt A.138 vom Januar 1990) das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser weitestgehend auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen ist. Da das Grundstück auch nach der Baumaßnahme zu einem großen Teil versiegelt sein wird, ist eine Versickerung nur in einem sehr eingeschränkten Maße möglich. Aus diesem Grunde ist es um so

wichtiger, alle Dachflächen, die für eine Begrünung geeignet sind, extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Selbstverständlich sind Dachformen wie das „Cabriodach“ ausgenommen.

Die Begrünung von Dachflächen ist ein wichtiger Baustein der Niederschlagswasserbewirtschaftung. Neben den allgemein bekannten ökologischen Wirkungen von Gründächern, bieten sie aufgrund der gesplitteten Abwassergebühr auch zusätzliche finanzielle Einsparpotentiale für den Marktbetreiber.

Weiterhin ist auch die Nutzung von Niederschlagswasser zur Bewässerung der Pflanzen bzw. zur Toilettenspülung im Gebäude möglich.

Die Planung ist mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abzustimmen.

## **Teil B Umweltbericht**

### **Zu 16.2 Monitoring (Seite 56)**

Im Kapitel Monitoring wird erwähnt, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen überprüft werden soll, ob die grünordnerischen Festsetzungen erfüllt wurden.

Wir empfehlen, zusätzlich eine Wiederholung der Prüfung nach fünf Jahren durchzuführen. Die Wiederholungsprüfung dient dazu, die grünordnerischen Maßnahmen auf Dauer zu erhalten.

## **2.) Zu den textlichen Festsetzungen**

### **Zu Punkt 2.3.1:**

der Bebauungsplan der Fa. LIDL in Kirchheim zeigt, dass man auch PKW-Stellplätze als wasserdurchlässige Flächen herstellen kann. Dort sind lediglich die Fahrwege der Pkw bituminiert, die Stellplatzflächen werden versickerungsfähig gestaltet. So ist es ohne Behinderungen möglich, mit den Einkaufswagen bis unmittelbar zu den Pkw zu gelangen. Ausgenommen hiervon ist die Anlieferung für den Schwerlastverkehr.

## **3.) Parallele Änderung des Flächennutzungsplanes – Beteiligung der Behörden**

Wie wir in unserer Stellungnahme vom 27.09.2007 erklärt haben, bestehen aus der Sicht der unteren Verwaltungsbehörden beim Amt 31 keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan und somit auch nicht gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes, da die vorgesehenen Änderungen Umweltschutzbelange nicht wesentlich berühren.

Dr. Hans-Wolf Zirkwitz



Stadt Heidelberg Postfach 105520 69045 Heide

Stadtplanungsamt  
z. Hd. Frau Andrea Battigge  
Palais Graimberg – Kornmarkt 5  
69117 Heidelberg

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
16.05.2007

Unser Zeichen  
67. Ki/pa

Amt/Dienststelle

Abteilung  
Verwaltungsgebäude  
Bearbeitet von  
Zimmer  
Durchwahl  
Fax  
E-Mail  
Datum

**Landschafts- und Forstamt**

Forst  
Weberstr. 7, 69120 Heidelberg  
Friedrich Kilian / pa  
06221 / 58 28  
06221 / 58 46 28001  
[Forstamt@Heidelberg.de](mailto:Forstamt@Heidelberg.de)  
04. Juni 2007

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rohrbach, Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß  
§ 4 Absatz 2 BauGB und  
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß  
§ 3 Absatz 2 Satz 3 BauGB

Sehr geehrte Frau Battigge,

vom o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind forstliche Belange nicht betroffen.

Stadt Heidelberg  
Postfach 105520  
69045 Heidelberg

Telefon Vermittlung (06221) 58-10 580  
Telefax (06221) 58-10 900  
E-Mail [stadt@heidelberg.de](mailto:stadt@heidelberg.de)

Banken Sparkasse Heidelberg Kto. 24007 BLZ 672 500 20  
Heidelberger Volksbank e.G. Kto. 20251000  
BLZ 672 900 00  
H + G Bank Heidelberg Kurpfalz Kto. 60360600  
BLZ 672 901 00

So erreichen Sie uns:  
Straßenbahn 23 Richtung  
Neuenheim (Kussmaulstraße)  
Bus 31 (Lutherstraße)



Stadt Heidelberg  
22. JUNI 2007

Landesnaturschutzverband BW · Olgastraße 19 · 70182 Stuttgart

Stadt Heidelberg  
Stadtplanungsamt  
z.Hd. Frau Battige  
Postfach 105520  
69045 Heidelberg

Landesnaturschutzverband  
Baden-Württemberg e.V.

Dachverband der Natur-  
und Umweltschutzverbände  
in Baden-Württemberg  
nach § 66 Abs. 3 NatSchG

Anerkannter Naturschutz-  
verband nach § 67 NatSchG

Bearbeitung durch den  
LNV-Arbeitskreis Mannheim,  
Heidelberg, Rhein-Neckar  
Sprecher: Gerhard Kaiser

20.06.2007

Kopie an Landesnaturschutzverband, Stuttgart

Kopie an BUND-Kreisgruppe Heidelberg

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rohrbach, Bau- und Gartenfachmarkt im Breit-  
spiel“ - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Ihr Schreiben vom 16. Mai .2007

Ihr Zeichen: 61.22

Gemeinsame Stellungnahme des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V. und des Bundes  
für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. zum Entwurf in der Fassung vom 26.3.2007

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Zusendung der Unterlagen und geben dazu folgende Stellungnahme ab:

Es ist erkennbar, dass einige der in unserer Stellungnahme vom 7.10.2006 zum Vorentwurf geäußerten  
Anregungen Eingang in den jetzt vorliegenden Entwurf gefunden haben bzw. als Thema für einen späte-  
ren Durchführungsvertrag vorgemerkt wurden.

Aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes steht dem Vorhaben unserer Meinung nach daher nichts ent-  
gegen.

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Kaiser

Sprecher des Arbeitskreises



**Stadtwerke Heidelberg AG**

*Ihr Dienstleistungspartner*

SWH · Postfach 10 55 40 · 69045 Heidelberg

Stadt Heidelberg  
Stadtplanungsamt  
Postfach 10 55 20  
69045 Heidelberg



- Strom
- Erdgas
- Fernwärme
- Trinkwasser
- Bäder
- Dienstleistungen



Kurfürsten-Anlage 42-50  
69115 Heidelberg

Telefon (0 62 21) 5 13 - 0  
Telefax (0 62 21) 5 13 - 33 33

Internet: [www.swh-heidelberg.de](http://www.swh-heidelberg.de)  
E-Mail: [info@hvv-heidelberg.de](mailto:info@hvv-heidelberg.de)

Sie erreichen uns mit der  
Straßenbahnlinie 24 und den  
Buslinien 32, 33, 34, OEG, 720  
(Haltestelle: Stadtwerke)

Ihre Nachricht	Unsere Zeichen	Bearbeitet von	Durchwahl	Datum
16.05.2007 61.22	921-Lu/Rf	Herr Ludwig	513 - 22 81	20.06.2007

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rohrbach,  
Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“  
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB  
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der Offenlage des o.g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verweisen wir auf unsere  
Stellungnahme vom 11.10.2006.

Mit freundlichen Grüßen

**STADTWERKE HEIDELBERG AG**  
**Plan- und Vermessungsabteilung**

Real Estate Germany  
Construction Management

Deutsche Post  World Net  
GLOBAL BUSINESS SERVICES

Deutsche Post Bauen GmbH · Regionalbereich Frankfurt  
Postfach 22 06 · 76010 Karlsruhe

Stadt Heidelberg  
Stadtplanungsamt  
Postfach 10 55 20  
69045 Heidelberg



Ihr Zeichen 61.22  
Unser Zeichen 30-30 KA, Fr. Bergdolt  
Telefon 0721 93 57 365  
E-mail j.bergdolt@deutschepost.de  
Datum 31.05.2007

Betrifft **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Rohrbach, Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir teilen Ihnen mit, dass durch das o.a. Verfahren die Belange der Deutschen Post nicht berührt werden

Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist deshalb nicht notwendig.

Ihre beigelegten Planunterlagen (CD) erhalten Sie hiermit zurück.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.  
Döbbeling

  
Bergdolt

Anlage  
1 CD

Hausadresse  
Poststr. 1  
76137 Karlsruhe

www.deutschepost.de

Kontoverbindung  
Postbank Köln  
Konto-Nr. 226 732 502  
BLZ 370 100 50

Geschäftsführung  
Franz Werner Nölte, Vorsitzender

Vorsitzender des  
Gesellschafterausschusses  
Günther Meyer

Sitz Bonn  
Registergericht Bonn  
HRB 8182

Kabel BW Hedelfinger Straße 60 70327 Stuttgart Wangen

Stadt Heidelberg  
Postfach 105520

69045 Heidelberg

Absender: Bernd Schmid  
Bereich: Netzplanung NE 3  
Telefon: 0711/35851-2860  
Telefax: 0711/35851-2869  
E-Mail: Bernd.Schmid@kabelbw.com

Stuttgart-Wangen, den 31.05.2007

**Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rohrbach, Bau- und Gartenfachmarkt im Breitspiel“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Maßnahme bestehen von Seiten der Kabel Baden – Württemberg GmbH & Co. KG  
keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Bernd Schmid

**Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG**

Postadresse  
Postfach 90 01 31  
75090 Pforzheim  
Telefon: 0 800/ 8888 112  
Telefax: 0 800/ 8888 115  
Internet: www.kabelbw.de

Hausanschrift  
Im Breitspiel 2-4  
69126 Heidelberg  
Postbank Saarbrücken  
Konto: 166 262 660  
BLZ: 590 100 66

USt.-IdNr.: DE 813122933  
Amtsgericht Mannheim, HRA 333228  
Sitz der Gesellschaft: Heidelberg  
Geschäftsführer: Gerhard Bickmann  
Klaus Thiemann, Uwe Bärmann

Komplementär: Kabel Baden-  
Württemberg Verwaltungs GmbH  
Amtsgericht Mannheim, HRB 337469  
Sitz der Gesellschaft: Heidelberg

# HSB

## Heidelberger Straßen- und Bergbahn AG

HSB · Postfach 10 55 40 · 69045 Heidelberg

Stadt Heidelberg  
- Stadtplanungsamt -  
Postfach 10 55 20  
69045 Heidelberg



Kurfürsten-Anlage 42-50  
69115 Heidelberg  
Telefon (0 62 21) 5 13 - 0  
Telefax (0 62 21) 5 13 - 33 33  
Internet: <http://www.hsb-heidelberg.de>  
e-mail: [info@hvv-heidelberg.de](mailto:info@hvv-heidelberg.de)

Sie erreichen uns mit der  
Straßenbahnlinie 24 und den  
Buslinien 32, 33, 34, ÖEG, 72  
(Haltestelle Stadtwerke)

Ihre Nachricht	Unsere Zeichen	Bearbeitet von	Durchwahl	Datum
16.05.2007 61.22	92-Schä/Rf	Herr Schäfer	5 13 24 92	24.05.2007

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rohrbach, Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Absatz 2 BauGB und  
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belangen gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den unter Betreff genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehen vonseiten der  
Heidelberger Straßen- und Bergbahn AG keine Einwände.

Namens und im Auftrag der Heidelberger Straßen- und Bergbahn AG

**STADTWERKE HEIDELBERG AG**  
**Plan- und Vermessungsabteilung**

Wehrbereichsverwaltung Süd

III 4.320 - Az 45-60-00

Stuttgart, 24. Mai 2007

Telefon (0711) 2540 - 2172  
Vermittlung 2540 - 0  
BwFernwahl 5200 - 2172  
Telefax 2540 - 2402

Wehrbereichsverwaltung Süd · Postfach 10 52 61 · 70045 Stuttgart

Bearbeiter:  
Herr Nagatz

Stadt Heidelberg  
Stadtplanungsamt  
Postfach 105520  
69045 Heidelberg

Betr.: Beteiligung des Bundes als Träger öffentlicher Belange - Verteidigung -;  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rohrbach, Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“  
Bezug: Ihr Schreiben vom 16. Mai 2007 – Az:61.22

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anhörung teile ich Ihnen mit, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt Interessen der militärischen Landesverteidigung nicht berührt werden.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung kann ich keine Angaben machen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Leifheit-Dette

Postanschrift:  
Postfach 10 52 61  
70045 Stuttgart

Dienstgebäude:  
Löwentorzentrum  
Heilbronner Str. 186  
70191 Stuttgart

Bankverbindung:  
Deutsche Bundesbank, Filiale Regensburg  
BLZ 750 000 00  
Konto-Nr. 750 010 07



# Baden-Württemberg

POLIZEIDIREKTION HEIDELBERG  
FÜHRUNGS- UND EINSATZSTAB

Polizeidirektion Heidelberg · Postfach 104412 · 69034 Heidelberg

Stadt Heidelberg  
Stadtplanungsamt  
Postfach 10 55 20

69045 Heidelberg

Heidelberg 25.05.2007  
Sachaufgabe Verkehr  
Name Stegmaier  
Durchwahl 1190  
Aktenzeichen VK/1132.6-1/1247-St  
(Bitte bei Antwort angeben)

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rohrbach, Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“;**

**Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

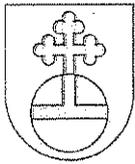
**Dortiges Schreiben vom 16.05.2007**

Der vorliegende Bebauungsplan wurde in verkehrspolizeilicher und kriminalpräventiver Hinsicht geprüft.

Die Prüfung ergab, dass sich im Vergleich zu den Planunterlagen aus dem Jahr 2006 keine gravierenden Veränderungen ergeben haben. Deshalb beziehen wir uns auf unser Schreiben vom 15.09.2006 (Az.: VK/1132.6-1/2372-St).

Es bestehen keine Einwände bzw. es sind keine Anregungen oder Änderungswünsche vorzubringen.

Gez. Stegmaier



# Stadt Eppelheim

Rhein-Neckar-Kreis

Schulstr. 2  
69214 Eppelheim  
Telefon 06221 / 794 - 0  
Telefax 06221 / 794 -166  
eMail info@eppelheim.de  
Internet www.eppelheim.de

Stadt Eppelheim -VZ 60 - Postfach 1107 • 69208 Eppelheim

Stadtverwaltung  
Postfach 10 55 20  
  
69045 Heidelberg

Verantwortungszentrum  
**Bauen**

Sachbearbeiter: Herr Pache  
Tel.-Durchwahl: 794-161  
Fax-Durchwahl: 794-166  
Zimmer 30  
E-Mail: g.pache@eppelheim.de

Unser Zeichen: 621.40  
Ihr Zeichen: 06.143  
Ihre Nachricht: 16.05.2007

Eppelheim, den 24.05.2007

## **Parallele Änderung des Flächennutzungsplanes 2015/2020 nach § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes (Bau- Heimwerker- und Gartenfachmarkt) „Im Breitspiel Heidelberg-Rohrbach“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Eppelheim hat keine Einwendungen gegen die oben genannte Aufstellung des Bebauungsplanes und parallele Änderung des Flächennutzungsplanes 2015/2020.

Mit freundlichen Grüßen

Mörlein,  
Bürgermeister



DER OBERBÜRGERMEISTER



Stadt Heidelberg  
Stadtplanungsamt  
Postfach 10 55 20

69045 Heidelberg

Vorab per Fax: 06221/ 582-3900

Stadtverwaltung Leimen  
Rathausstraße 8  
69181 Leimen  
Telefon: (06224) 704-200  
Telefax: (06224) 704-250  
E-Mail: ob@leimen.de

20. Juni 2007

**Vorhabensbezogener Bebauungsplan Rohrbach – Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4  
Absatz 2 BauGB und  
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §  
3 Absatz 2 Satz 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Stadt Leimen werden Einwendungen gegen den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht, da die ordnungsgemäße Erschließung des Bebauungsplangebiets über die Kreuzung Im Breitspiel/Karlsruher Straße/L 600 nicht gesichert ist.

Nach Durchsicht und Überprüfung müssen wir feststellen, dass das Gutachten von R+T ganz erhebliche Mängel aufweist.

1. Die angegebenen Werte der Verkehrserzeugung aus dem OBI-Markt sind für die abendliche Spitzenstunde deutlich zu gering angesetzt. Für den Bereich des Bau- und Gartenfachmarktes kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der Gesamtverkehr aus Beschäftigten, Kunden und Güterverkehr am Werktag mit ca. 1.367 Fahrten jeweils als Summe des Quell- und Zielverkehrs angegeben wird. Damit entstehen knapp 700 Fahrten in der Zufahrt bzw. in der Ausfahrt. Dieser Wert ist unseres Erachtens unrealistisch und steht auch in eindeutigen Widerspruch zu den 400 Stellplätzen, die diesem Projekt zugeordnet werden.

2. Die Berechnung des Verkehrsgutachtens nach dem AKF-Verfahren entspricht nicht der Realität.
3. Eine Nachzählung am 11.06.2007 hat ergeben, dass die Verkehrsbelastung an dem Verkehrsknoten nicht unerheblich angestiegen ist.
4. Die Schließzeiten der Straßenbahn-Schranken an der Kreuzung „Im Breitspiel – L600“, über die der Verkehr zu und vom geplanten Baumarkt abgewickelt werden soll, sind in den bisherigen Berechnungen der Stadt Heidelberg mit maximal 6 Minuten pro Stunde erheblich zu kurz angenommen. Eigene Zählungen haben dagegen Schließzeiten der Straßenbahn-Schranken von bis zu 15 Minuten/Stunde ergeben. Dadurch wird die Kapazität dieser Kreuzung erheblich stärker als angegeben eingeschränkt und noch weniger in der Lage sein, den zusätzlichen Verkehr zu bewältigen.
5. Eine Berechnung mit richtigen Verkehrswerten und mit realistischen Verkehrserzeugungen mit einem Programm zur Berechnung einer Leistungsfähigkeit wird zum Ergebnis kommen, dass der Knoten überlastet sein wird.
6. Bereits jetzt ist das Gebiet „Rohrbach-Süd“ verkehrsmäßig erheblich überlastet, wie die erheblichen Zufahrtsstaus im Norden an der Abfahrt der B3 in das Gebiet in die Hertzstraße belegen. Regelmäßig entsteht dort ein Rückstau bis auf die Bundesstraße, so dass die Polizei diese Zufahrt zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit sperren muss. Aus diesem Grund ist die Stadt Heidelberg auch darum bemüht, eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt in das Gebiet „Rohrbach-Süd“ mit direktem Anschluss an die B 3 zu erstellen. Durch das zusätzliche erhebliche Verkehrsaufkommen werden die bereits jetzt bestehenden Probleme der Zu- und Abfahrten in das Gebiet drastisch verschärft.
7. Der vorgesehene Standort ist lt. vorbereitenden Untersuchungen angeblich gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die nächsten Haltestellen der Straßenbahn, die wohl am ehesten in Betracht kommt, um als Ersatz für den zusätzlichen PKW-Verkehr dienen zu können, liegen allerdings ca. 500 m entfernt, so dass hier eine geringe Attraktivität angenommen werden muss und der ÖPNV wohl zu keiner Entlastung des zusätzlichen Straßenverkehrs dienen kann.

Aufgrund der o.g. Ausführungen erhebt die Stadt Leimen deutliche Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Nach den schriftlichen Festsetzungen ist die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im SO-1 auf 800 qm und im SO-2 auf 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Dies entspricht zwar den Größenbegrenzungen, die in einem Gewerbegebiet zulässig sind und den Vorgaben des Einzelhandelserlasses, wird sich aber in der Praxis nicht nachhaltig kontrollieren und einhalten lassen, so dass wir erhebliche Beeinträchtigungen für zentralörtlichen Einzelhandel der Stadt Leimen befürchten.

Wir erheben daher gegen die Festsetzungen nach 2.1.1.2 und 2.1.2.2 Einwendungen und regen an, zentrenrelevante Randsortimente grundsätzlich auszuschließen.

Leimens Innenstadt ist in der Einzelhandelsuntersuchung der Stadt Heidelberg der Zone 2 zugeordnet, obwohl sie entfernungsmaßig viel näher am geplanten Baumarkt gelegen ist als bisher in Zone 1 eingeordneten Geschäfte. Zumindest Leimen-Mitte müsste wegen der

Verkehrs- und Wettbewerbssituation eindeutig der Zone 1 zugeordnet sein, erst dann könnten verlässliche Aussagen für die Änderung des Flächennutzungsplanes getroffen werden.

Zudem wurden in der Untersuchung mehrere Leimener Einzelhandelsgeschäfte wie Blumengeschäft, Gärtnerei, etc., einfach vergessen, ein weiterer Beleg für die mangelnde Qualität der bisherigen Untersuchungen.

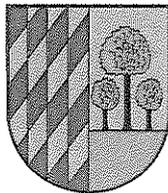
Im Rahmen der Einleitung des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan wurde in der Verbandsversammlung darüber diskutiert, dass weiter nördlich im Bereich „Bahnstadt“ bereits ein Standort für großflächigen Handelseinrichtungen ausgewiesen und daher zu prüfen ist, ob dieser Standort aufgegeben werden muss, wenn die Sonderbaufläche in Rohrbach in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird.

Wir regen daher an, sollte das Verfahren für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Rohrbach-Süd“ trotz der deutlichen Bedenken der Stadt Leimen weiterbetrieben werden, die Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel im Bereich „Bahnstadt“ im Gegenzug für die Sonderbaufläche in Heidelberg-Rohrbach zu streichen, um nicht zu einer grundsätzlichen nicht gewünschten Verdoppelung an Sonderbauflächen zu kommen. Sollte dies nicht erfolgen, müssten die grundsätzlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die dann zusätzliche zweite Sonderbaufläche unter ganz neuen Aspekten der Auswirkungen im Bereich des Flächennutzungsplanes geprüft werden.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Ernst

GEMEINDE SANDHAUSEN



Gemeinde Sandhausen · Postfach 11 20 · 69199 Sandhausen

Stadtverwaltung Heidelberg  
Stadtplanungsamt  
Postfach 105520

69045 Heidelberg

Bürgermeisteramt Sandhausen  
Bahnhofstraße 10  
69207 Sandhausen, Rhein-Neckar-Kreis  
Telefon: 06224/592-0  
Telefax: 06224/592-111  
Abteilung: Bauamt  
Sachbearbeiter: Herr Hager  
Durchwahl: 06224/592-113  
EMail-Adresse: bauamt@sandhausen.de  
Aktenzeichen: Ha/  
Sandhausen, den 24.05.2007

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rohrbach, Bau- und  
Gartenfachmarkt Im Breitspiel“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 16.05.2007 teilen wir mit, dass seitens der  
Gemeinde Sandhausen keine Anregungen zu obigem Bebauungsplan vorgebracht  
werden.

Mit freundlichen Grüßen

Kletti  
Bürgermeister

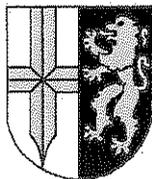
Banken:

Sparkasse Heidelberg  
Zweigstelle Sandhausen  
(BLZ 672 500 20), Kto.-Nr. 170 40 36

Volksbank Wiesloch  
(BLZ 672 922 00)  
Kto.-Nr. 6002005

Volksbank Kurpfalz Heidelberg  
(BLZ 672 902 00)  
Kto.-Nr. 13 1100 00

Postbank Karlsruhe  
(BLZ 600 100 75)  
Kto.-Nr. 88 43-756



GEMEINDE  
EDINGEN-NECKARHAUSEN



Bürgermeisteramt • Postfach 1228 • 68528 Edingen-Neckarhausen

An die  
Stadt Heidelberg  
Postfach 10 55 20  
  
69045 Heidelberg

**Bau- und Umweltamt**

Herr Göhrig

Telefon: 06203/808-142

Telefax: 06203/808-160

E-Mail: horst.goehrig@edingen-neckarhausen.de

Az.: 621.31

28.06.2007

- ) **Parallele Änderung des Flächennutzungsplanes 2015/2020 nach § 8(3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes (Bau- Heimwerker- und Gartenfachmarkt) „Im Breitspiel Heidelberg-Rohrbach“**  
- Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB  
- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 27.06.2007 beschlossen, dass Auswirkungen auf die örtliche Versorgung der Bevölkerung nicht zu befürchten sind.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes 2015/2020 im Parallelverfahren werden keine Bedenken vorgebracht.

- ) Wir geben Ihnen hiervon Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

Marsch  
Bürgermeister

**Hausanschrift:**

Rathaus Edingen, Hauptstraße 60

Rathaus (Schloss) Neckarhausen, Hauptstraße 389

Telefon 06203/808-0

Telefax 06203/808-213

Email: info@edingen-neckarhausen.de

Homepage: www.edingen-neckarhausen.de

**Bankverbindungen:**

Volksbank Rhein-Neckar eG

20001500

BLZ 67090000

Volksbank Neckar-Bergstraße eG

50653803

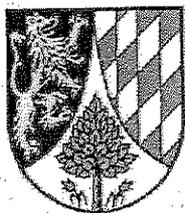
BLZ 67091500

Sparkasse Rhein-Neckar-Nord

66000559

BLZ 67050505





**BÜRGERMEISTERAMT BAMMENTAL**  
Stadt RHEIN-NECKAR-KREIS

25.06.2007 15:37

Bürgermeisteramt Bammental \* Postfach 1120 \*  
69243 Bammental

Stadt Heidelberg  
Technisches Bürgeramt  
Kornmarkt 1  
69117 Heidelberg

69245 Bammental  
Hauptstraße 71  
Tel.: 06223/9530-0  
Fax: 06223/9530-88

Sachbearbeiterin: Beate Friedetzki  
Tel.: 06223 / 9530 – 54  
e-Mail: beate.friedetzki@bammental.de



Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen frd	Unsere Nachricht vom	Datum 21.06.2007
-------------	--------------------	----------------------	----------------------	---------------------

**Änderung des Flächennutzungsplanes 2015/2020  
Aufstellung des Bebauungsplanes Bau- Heimwerker und Gartenmarkt „Im Breit-  
spiel, Heidelberg – Rohrbach“  
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB  
Schreiben des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim vom 16.05.2007**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Gemeinde Bammental hat am 14.06.2007 über die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes beraten.

Einwendungen dagegen bestehen von unserer Seite nicht.

Mit freundlichem Gruß

i.A. Friedetzki



IHK Rhein-Neckar / Hans-Böckler-Straße 4 / 69115 Heidelberg

Stadtplanungsamt Heidelberg  
Frau Andrea Battigge  
Postfach 10 55 20  
69045 Heidelberg

andrea.battigge@heidelberg.de

Bearbeitet von / E-Mail  
2.3/Str/r  
Heinz.Schorr@rhein-neckar.ihk24.de

Telefon  
06221 90 17-647  
Telefax  
0621 1709-5647

Datum  
22. Juni 2007

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rohrbach, Bau- und Gartenfachmarkt  
Im Breitspiel“**

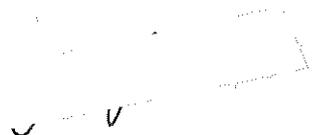
Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung am Planungsverfahren und die Zusendung der Planunterlagen sowie die freundlichen Erläuterungen von Frau Battigge hierzu.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 17. Oktober 2006, die wir hiermit bestätigen.

Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.

Freundliche Grüße

  
Dipl.-Volkswirt Schorr  
Konjunktur/Statistik/Raumordnung

**Von:** Kittlaus, Bernd [Bernd.Kittlaus@t-com.net]

**Gesendet:** Mittwoch, 6. Juni 2007 07:53

**An:** Battigge, Andrea

**Betreff:** 65367 - BPL "Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel" in Rohrbach; Ihr Schreiben vom 16.05.2007; hier: Stellungnahme der Deutschen Telekom AG

Sehr geehrte Frau Battigge,  
sehr geehrte Damen und Herren,

zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 13/PM-16/65367/Bernd Kittlaus vom 04. Oktober 2006 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen  
Bernd Kittlaus

Deutsche Telekom AG  
Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest  
Bernd Kittlaus  
Seckenheimer Landstr. 210-220, 68163 Mannheim  
+49 0621 294-6123 (Tel.)  
+49 07161 9255-4990 (Fax)  
E-Mail: [Bernd.Kittlaus@t-com.net](mailto:Bernd.Kittlaus@t-com.net)  
<http://www.t-com.de>

Deutsche Telekom AG  
Aufsichtsrat: Dr. Klaus Zumwinkel (Vorsitzender)  
Vorstand: René Obermann (Vorsitzender)  
Dr. Karl-Gerhard Eick (stellvertretender Vorsitzender)  
Hamid Akhavan, Timotheus Höttges, Lothar Pauly, Thomas Sattelberger  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 6794  
Sitz der Gesellschaft: Bonn  
WEEE-Reg.-Nr.: DE60478376