

Anlage 2: Behandlung der Anregungen (Abwägung)

Stadtplanungsamt/Planungsbüro Holger Fischer, Linden

Heidelberg, 21. Dezember 2007

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rohrbach, Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel

Nachfolgend aufgeführt sind die Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen. Im Hinblick auf die teilweise sehr umfangreichen und differenzierten Stellungnahmen die hier nur auszugsweise wiedergegeben werden sei auf die in der Anlage befindlichen Original-Stellungnahmen und darüber hinaus auf die Verfahrensakten verwiesen.

Hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage 18.05.2007 bis 22.06.2007 (einschließlich) und **Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch**
 Frist: 16.05.2007 (Datum des Anschreibens) bis einschließlich 22.06.2007

Nr.	Stelle und Anschrift	Datum und Inhalt des Schreibens	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussvorschlag
Mittelbehörden				
1	Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	26.06.2007 Keine Einwendungen - Hinweis auf die raumordnerischen Voraussetzungen, die im Rahmen einer Regionalplanänderung geschaffen werden müssen. Ferner wird auf den Genehmigungsvorbehalt der Regionalplanänderung durch das zuständige Ministerium hingewiesen.	Die Änderung des Regionalplans wurde durch Beschluss des Planungsausschusses des Verbandes am 28.02.2007 eingeleitet. Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am 07.11.2007 mehrheitlich die Empfehlung zum Satzungsbeschluss gegenüber der Verbandsversammlung ausgesprochen. Die Verbandversammlung hat in der Sitzung am 07.12.2007 die Satzung zur 14. Änderung des Teilregionalplans, Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel, des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar Odenwald, zur Ausweisung eines Ergänzungsstandortes in Heidelberg-Rohrbach gem. Artikel 5 Abs. 2 des Staatsvertrages zwischen den Ländern Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz über die Zusammenarbeit bei der Raumordnung und Weiterentwicklung im Rhein-Neckar Gebiet vom 26.07.2005 beschlossen. Die Unterlagen wurden bereits zur Genehmigung beim zuständigen Ministerium eingereicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Anlage 2 zur Drucksache: 0443/2007/BV

2	Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 22 – Stadtanierung, WifÖ 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung		
3	Regierungspräsidium Karlsruhe Abt 4 Straßenwesen und Verkehr 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung		
4	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstr. 5 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung		
Untere Verwaltungsbehörden				
5	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV – Technisches Dezernat Kurfürsten-Anlage 38-40 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung		
6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Baurechtsamt 40.5 Kurfürsten-Anlage 38-40 69115 Heidelberg	24.05.2007 Keine Einwendungen		.
7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Abteilung 60.3 Gesundheitsamt Kurfürsten-Anlage 38-40 69115 Heidelberg	21.05.2007 Keine Bedenken - wenn die in der Begründung unter Punkt 6.1 aufgeführten Empfehlungen Beachtung finden	Es handelt sich hierbei um die Ausführungen zu den „Belangen gesunder Wohn- und Arbeits- verhältnisse“, innerhalb derer die Themenbereiche Immissionsschutz und Altlasten behandelt werden. Einer entsprechenden Berücksichtigung steht nichts entgegen.	

Anlage 2 zur Drucksache: 0443/2007/BV

8	Untere Denkmalschutzbehörde Amt für Baurecht und Denkmalschutz bei Amt 63	<p>14.06.2007 Es wird auf die Stellungnahme vom 20.09.2006 verwiesen. Es wird angemerkt, dass in der Begründung auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Rohrbach-Süd“ vom 03.12.1997 verwiesen und von der Realisierung der dort festgesetzten Erschließungsanlagen ausgegangen werde. Dies sei jedoch nicht zutreffend, da nach wie vor die Verbindungsstraße Haberstraße/B3 fehle.</p> <p>Zuletzt habe der Gemeinderat am 16.02.2006 eine von der Verwaltung für notwendig erachtete alternative Planung der Anbindung der Hertzstraße an die B3 abgelehnt.</p> <p>Nach Auffassung des Amtes 63 bedarf es einer Begründung, weshalb die im Bebauungsplan „Rohrbach-Süd“ festgesetzten Erschließungsanlagen auch dann nicht realisiert werden müssen, wenn wie nunmehr vorgesehen, eine nicht unerhebliche Zunahme der Verkehrsbelastung durch den geplanten Baumarkt entstehe.</p>	<p>Maßgeblich für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist, dass nachgewiesen werden kann, dass die bestehende Verkehrsinfrastruktur in der Lage ist, das prognostizierte planinduzierte Verkehrsaufkommen abzuwickeln. Ein entsprechender Nachweis wurde in den Verkehrsgutachten von R+T, Darmstadt (8/2006 und 12/2006 sowie in der Ergänzung vom 03/2007) geführt. Ein weitergehender Handlungsbedarf besteht für das vorliegende Bauleitplanverfahren nicht.</p> <p>Die Stadt Heidelberg befasst sich jedoch auch unabhängig von dem hier in Rede stehenden Vorhaben mit einer großräumigen Anbindung an die B3 zwecks Verbesserung der Verkehrsabwicklung im Gewerbegebiet-Rohrbach.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
9-13	Sammelstellungnahme Amt 31: Amt für Umweltschutz Untere Immissionsschutzbehörde Untere Bodenschutzbehörde Untere Wasserrechtsbehörde Untere Naturschutzbehörde (incl. Naturschutzbeauftragter) und Gewerbeaufsicht und Energie	<p>26.06.2007 Seitens des Amtes 31 werden keine grundsätzlichen Bedenken zu der Planung hervorgebracht, da die vorgesehenen Änderungen Umweltschutzbelange nicht wesentlich berühren.</p>		<p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</p>
		<p>Hinsichtlich des Themas Altlasten wird angesichts des vorliegenden Gutachtens kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.</p>		<p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</p>

Anlage 2 zur Drucksache: 0443/2007/BV

		<p>Insbesondere wird in der Stellungnahme auf die Thematik der Niederschlagswasserbewirtschaftung i.V.m. einer Dachbegrünung hingewiesen.</p> <p>Hinsichtlich der gewünschten wasserdurchlässigen Festsetzung der Pkw-Stellplätze wird auf die Planung und Umsetzung eines Lebensmittelcounters hingewiesen, der ebenfalls die Stellplätze wasserdurchlässig befestigt.</p>	<p>Art und Umfang der Dachbegrünung des geplanten Bau- Heimwerker und Gartenfachmarktes sowie einer wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen werden im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Für den Plangeltungsbereich, der nicht von dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem zugehörigen Durchführungsvertrag umfasst wird, wird die Stadt Heidelberg entsprechende Vorgaben in dem für diesen Bereich abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag regeln (vgl. Sondergebiet großflächige Groß- und Einzelhandelsbetriebe, hier: Holzfachmarkt).</p>	Der Anregung wird entsprochen.
		Zum Thema Monitoring wird angeregt, die avisierte Prüfung der Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen in 5 Jahren zu wiederholen.	Die Anregung wird in das Monitoringkonzept aufgenommen.	Der Anregung wird entsprochen.
14	Landschafts- und Forstamt Abt. Forst Weberstraße 7 69120 Heidelberg	04.06.2007 Keine Einwendungen		
	Verbände für übergeordnete Planungen			
15	Verband Region Rhein-Neckar Postfach 10 26 36 68026 Mannheim	Keine Rückmeldung		
16	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim Stadt Mannheim Collinistr.1, 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung		
	Naturschutzbeauftragte und Verbände			
17	Naturschutzbeauftragter über Amt 31 Dr. Karl-Friedrich Raqué, (südlich des Neckar) Gutleuthofweg 32/5, 69118 Heidelberg	Keine Rückmeldung		

Anlage 2 zur Drucksache: 0443/2007/BV

18	Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. Olgastraße 19 70182 Stuttgart	20.06.2007 Es wird ausgeführt, dass dem geplanten Bauvorhaben aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes nichts entgegenstehe, zumal die in der Stellungnahme vom 07.10.2006 aufgeführten Hinweise (z.B. zur Nutzung regenerativer Energie, Regenwassernutzung sowie Dachbegrünung bzw. Solaranlage) im Zuge der Formulierung des Durchführungsvertrages behandelt werden sollen.	Art und Umfang der Dachbegrünung des geplanten Bau-, Heimwerker und Gartenfachmarktes sowie einer wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen werden im Durchführungsvertrag geregelt.	Der Anregung wird entsprochen.
19	NABU Naturschutzzentrum Heidelberg Schröderstraße 24 69120 Heidelberg	Keine Rückmeldung		
20	BUND Umweltzentrum Hauptstraße 42 69117 Heidelberg	Siehe Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. (vgl. lfd. Nr. 18)		
	Energieversorger			
21	EnBW Regional AG Postfach 101243 70011 Stuttgart	Keine Rückmeldung		
22	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Abt. ERNN-H-LP Freistuhl 7 44137 Dortmund	Keine Rückmeldung		
23	Stadtwerke Heidelberg AG Kurfürstenanlage 42-50 69115 Heidelberg	20.06.2007 Die Stadtwerke Heidelberg AG verweist auf ihre Stellungnahme vom 11.10.2006 in der sie darauf hinwies, dass die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Strom, Wasser und Fernmeldeeinrichtungen grundsätzlich möglich ist und durch Anschluss an die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen sichergestellt werden kann. Die SWH bitten ferner darum, dass die Hausanschlusseinführungen, der erforderliche Hausanschlussraum nach DIN 18012 sowie die gegebenenfalls notwendige Löschwasserversorgung (Objektschutz) abgestimmt werden.		Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

	Post und Medienversorger			
24	Deutsche Post Bauen GmbH Regionalbereich Frankfurt Postfach 2206 76010 Karlsruhe	31.05.2007 Keine Einwendungen		
25	Deutsche Telekom AG T-Com, TI Niederlassung Südwest Seckenheimer Landstr. 210-220 68163 Mannheim	06.06.2007 Die Deutsche Telekom AG verweist auf ihre Stellungnahme vom 04.10.2006 in der keine Bedenken vorgetragen wurden.		Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.
26	Kabel Baden Württemberg Hedelfinger Straße 60 70327 Stuttgart Wangen	31.05.2007 Keine Einwendungen		
	Verkehrsbehörden und -unternehmen			
27	Rhein-Neckar Verkehr GmbH (RNV) Möhlstraße 27 68165 Mannheim	Keine Rückmeldung		
28	Heidelberger Straßen- und Bergbahn AG Bergheimer Str. 155 69115 Heidelberg	24.05.2007 Keine Einwendungen		
	Öffentlich-rechtliche Körperschaften und Berufsorganisationen			
29	Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar Hans-Böckler-Str.4 69115 Heidelberg	22.06.2007 Die IHK Rhein-Neckar verweist auf ihre Stellungnahme vom 17.10.2006 in der im Wesentlichen thematisiert wurde, dass für die Sondergebietsausweisung „Ansiedlung eines Holzfachmarktes“ die Zweckbestimmung Einzelhandel zu unbestimmt sei.	Der Anregung wurde bereits zum Entwurf des Bebauungsplans dahingehend entsprochen, dass eine Festsetzung „Sondergebiet großflächige Groß- und Einzelhandelsbetriebe“ mit der Zweckbestimmung „Holzfachmarkt“ festgesetzt wurde. Die Festsetzung wurde bereits in den dem Bebauungsplanverfahren anliegenden Gutachten gewürdigt.	Die Anregung wurde berücksichtigt

Anlage 2 zur Drucksache: 0443/2007/BV

		Die Verkehrsbelastung im Gesamtgebiet veranlasse eine Verbesserung der Erreichbarkeit.	Für die angesprochene Thematik des Verkehrs ist für das vorliegende Bauleitplanverfahren maßgeblich, dass nachgewiesen werden kann, dass die bestehende Verkehrsinfrastruktur in der Lage ist, das prognostizierte planinduzierte Verkehrsaufkommen abzuwickeln. Ein entsprechender Nachweis wurde in den Verkehrsgutachten von R+T, Darmstadt (8/2006 und 12/2006 sowie in der Ergänzung vom 03/2007) geführt. Ein weitergehender Handlungsbedarf besteht für das vorliegende Bauleitplanverfahren nicht. Die Stadt Heidelberg befasst sich jedoch auch unabhängig von dem hier in Rede stehenden Vorhaben mit einer großräumigen Anbindung an die B3 zwecks Verbesserung der Verkehrsabwicklung im Gewerbegebiet-Rohrbach.	
30	Einzelhandelsverband Nordbaden e.V. Hauptstraße 113 69117 Heidelberg	Keine Rückmeldung		
31	Handwerkskammer B 1, 1 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung		
32	Wehrbereichsverwaltung Süd Postfach 105261 70045 Stuttgart	24.05.2007 Keine Einwendungen		
	Polizei			
33	Polizeidirektion Heidelberg Sachaufgabe Verkehr Römerstr. 2-4 69115 Heidelberg	22.05.2007 Keine Einwendungen; darüber hinaus bezieht sich die Polizeidirektion Heidelberg auf ihre Stellungnahme vom 15.09.2006 in der keine Bedenken vorgetragen wurden.		
34	Polizeidirektion Heidelberg Sachgebiet Prävention Römerstr. 2-4 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung		
	Nachbargemeinden			

Anlage 2 zur Drucksache: 0443/2007/BV

35	Bürgermeisteramt Eppelheim Postfach 1107 69208 Eppelheim	24.05.2007 Keine Einwendungen		
36	Bürgermeisteramt Leimen Rathausstraße 8 69181 Leimen	<p>20.06.2007 Die Stadt Leimen weist darauf hin, dass eine ordnungsgemäße Erschließung nicht gesichert sei und das Gutachten von R+T erhebliche Mängel aufweise.</p> <p>Darüber hinaus werden Beeinträchtigungen für den zentralörtlichen Einzelhandel in Leimen befürchtet.</p>	<p>Die Stadt Heidelberg hat entsprechende Stellungnahmen der Gutachter eingeholt, die im Ergebnis die getroffenen Annahmen begründen und die daraus resultierenden Ergebnisse, die in Bauleitplanverfahren Eingang gefunden haben bestätigen.</p> <p>Die Befürchtungen der Stadt Leimen sind unbegründet, da in dem entsprechenden Gutachten kein Hinweis auf einen regionalplanerisch relevanten Kaufkraftabfluss zu finden ist.</p> <p>Die seitens der Stadt Leimen vorgebrachte Stellungnahme wurde auch im Rahmen der Änderung des Regionalplans geprüft und in die dortige Abwägung eingestellt.</p> <p>Die Verbandsversammlung hat in der Sitzung am 07.12.2007 die Satzung zur 14. Änderung des Teilregionalplans, Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel, des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar Odenwald, zur Ausweisung eines Ergänzungsstandortes in Heidelberg-Rohrbach, wie von der Stadt Heidelberg beantragt, beschlossen.</p> <p>Das Ergebnis der Änderung des Regionalplans bildet die Grundlage für die Bauleitplanung der Stadt Heidelberg. Damit wird der Vorgabe des § 1 Abs. 4 BauGB Rechnung getragen.</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>

Anlage 2 zur Drucksache: 0443/2007/BV

		Die Stadt Leimen regt an, dass wenn 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.	Der Hinweis betrifft ein anderes Planvorhaben, das in einem eigenständigen Verfahren behandelt und in die Abwägung eingestellt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
37	Bürgermeisteramt Sandhausen Postfach 1120 69199 Sandhausen	24.05.2007 Keine Einwendungen		
38	Gemeinde Endingen-Neckarhausen Postfach 1228 68528 Endingen-Neckarhausen	28.06.2007 Keine Einwendungen		
39	Bürgermeisteramt Bammental Postfach 1120 69243 Bammental	21.06.2007 Keine Einwendungen		