

Bauleitplanung  
Stadt Heidelberg

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

## Bahnstadt

### "Versorgungszentrum" Nr. 61.32.15.04.00

Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

**Stand:** Fassung vom 15.08.2014

Bearbeitendes Büro:  
KLAUS NACHTRIEB  
Städtebau . Umweltplanung

## Inhaltsverzeichnis

1.	Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) .....	3
2.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	3
2.1	Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 2, Ref. 26 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom 14.04.2014 .....	6
2.2	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Gesundheitsamt, Schreiben vom 02.04.2014 .....	6
2.3	Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 04.04.2014 .....	6
2.4	Landesnaturausschussverband Baden-Württemberg e.V., Schreiben vom 01.05.2014 (gemeinsame Stellungnahme der Verbände LNV, BUND und NABU) .....	7
2.5	Stadwerke Heidelberg, Schreiben vom 08.05.2014 .....	7
2.6	Telekom AG, Schreiben vom 08.05.2014 .....	8
2.7	RNV GmbH, Schreiben vom 08.04.2014 .....	8
2.8	IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 02.05.2014 und 07.06.2013 .....	9
2.9	Einzelhandelsverband Nordbaden e.V., Schreiben vom 17.04.2014.....	10
3.	Planänderungen nach Offenlagebeschluss .....	13

**1. Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 13.03.2014 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung lagen nach ortsüblicher Bekanntmachung im "stadtblatt" vom 26.03.2014 in der Zeit vom 03.04.2014 bis einschließlich 02.05.2014 öffentlich aus.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

**2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)**

Mit Schreiben vom 21.03.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Stellungnahmen abgegeben:

Träger öffentlicher Belange	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Wehrbereichsverwaltung Süd Löwentorzentrum Heilbronner Str. 186, 70191 Stuttgart				
Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 2, Ref. 21 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen 76247 Karlsruhe				
Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 2, Ref. 26 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen 76247 Karlsruhe	X		14.04.2014 24.05.2013	2.1
Regierungspräsidium Karlsruhe Abt.4 Straßenwesen und Verkehr 76247 Karlsruhe				
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstr. 5, 79104 Freiburg				
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt Kurfürsten-Anlage 38 – 40, 69115 Heidelberg	X		02.04.2014	2.2
UVP-Leitstelle (Amt 31) Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg  - Untere Immissionsschutzbehörde, - Untere Bodenschutzbehörde, - Untere Wasserrechtsbehörde, - Untere Naturschutzbehörde, - Gewerbeaufsicht				
Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Untere Denkmalschutzbehörde				

"Versorgungszentrum" in Heidelberg - Bahnstadt  
Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

4/13

(Amt 63) Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg				
Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie (Amt 42) Kurpfälzisches Museum der Stadt Heidelberg Hauptstraße 97, 69117 Heidelberg				
Verband Region Rhein-Neckar P 7, 20 – 21, 68161 Mannheim				
Nachbarschaftsverband Heidelberg- Mannheim Collinistr.1, 68161 Mannheim		X	09.04.2014	
Abwasserzweckverband Heidelberg (AZV) Tiergartenstraße 55, 69121 Heidelberg	X		04.04.2014 03.06.1013	2.3
Naturschutzbeauftragter über Amt 31 Dr. Karl-Friedrich Raqué Gutleuthofweg 32/5, 69118 Heidelberg				
Landesnaturschutzverband Arbeitskreis Heidelberg Willy-Brandt-Platz 5, 69115 Heidelberg	X		01.05.2014	2.4
BUND- Kreisgruppe Heidelberg Willy-Brandt-Platz 5, 69115 Heidelberg	X		vgl. Stellungnahme Landesnaturschutz- verbands vom 01.05.2014	
NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.) Naturschutzzentrum Heidelberg Schröderstr. 24, 69120 Heidelberg	X		vgl. Stellungnahme Landesnaturschutz- verbands vom 01.05.2014	
EnBW Regional AG Postfach 80 03 43, 70503 Stuttgart				
terraneis bw GmbH Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart		X	27.03.2014	
Amprion GmbH Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund		X	27.03.2014	
Gasversorgung Süddeutschland GmbH (GVS) Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart				
Stadtwerte Heidelberg Netze GmbH Kurfürstenanlage 42 – 50, 69115 Heidelberg	X		08.05.2014	2.5
MVV Energie AG Luisenring 49, 68159 Mannheim		X	08.04.2014	
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, PTI 21, Bauleitplanung Seckenheimer Landstr. 210 - 220 68163 Mannheim	X		25.04.2014	2.6
Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co.KG Im Breitspiel 2 – 4, 69126 Heidelberg				
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv GmbH) Bereich Infrastruktur Abt. IS 6 Möhlstr. 27, 68165 Mannheim	X		08.04.2014	2.7
Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH		X	27.03.2014	

(VRN) B 1, 3 - 5 , 68159 Mannheim				
VCD Rhein-Neckar Kurfürsten-Anlage 62, 69115 Heidelberg				
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK) - Standort Mannheim – L 1, 2, 68161 Mannheim	X		02.05.2014 07.06.2013	2.8
Handelsverband Nordbaden e.V. Sitz Heidelberg / Büro Mannheim O 6, 7, 68161 Mannheim	X		17.04.2014	2.9
Polizeidirektion Heidelberg, Dezernat 44 Römerstr. 2 – 4, 69115 Heidelberg				
<b>Nachbargemeinden</b>				
Stadtverwaltung Mannheim Collinstr. 1 68161 Mannheim		X	03.04.2014	
Bürgermeisteramt Dossenheim Rathausplatz 1 69221 Dossenheim				
Stadtverwaltung Schriesheim Friedrichstr. 28 - 30 69198 Schriesheim				
Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld Johann-Wilhelm-Str. 61 69259 Wilhelmsfeld				
Stadtverwaltung' Schönau Rathausstr. 28 69250 Schönau				
Stadtverwaltung Neckargemünd Bahnhofstr, 54 69 151 Neckargemünd				
Bürgermeisteramt Bammental Hauptstr, 71 69245 Bammental				
Gemeindeverwaltung Gaiberg Hauptstr. 44 69251 Gaiberg				
Stadtverwaltung Leimen Hauptstr. 6 - 8 69181 Leimen		X	22.04.2014	
Gemeindeverwaltung Sandhausen Bahnhofstr, 10 69207 Sandhausen		X	26.03.2014	
Gemeindeverwaltung Ofersheim Mannheimer Str, 49 68723 Ofersheim				
Gemeindeverwaltung Plankstadt Schwetzinger Str. 28				

68723 Plankstadt				
Bürgermeisteramt Edingen-Neckarhausen Rathausstr. 60 68535 Edingen-Neckarhausen		X	03.04.2014	
Stadtverwaltung Eppelheim Schulstr. 2 69214 Eppelheim				

## 2.1 Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 2, Ref. 26 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom 14.04.2014

Es wird auf die Stellungnahme vom 24.05.2013 zur Gesetzeslage und zur Vorgehensweise bei möglichen archäologischen Funden hingewiesen.

### **Behandlung:**

*Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.*

## 2.2 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Gesundheitsamt, Schreiben vom 02.04.2014

Es bestehen keine Bedenken, wenn die in der Begründung (Umweltbericht) unter 2.3 gemachten Ausführungen und die unter 2.4 geplanten Maßnahmen durchgeführt werden. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass das Gesundheitsamt bei der Planung der Kinderbetreuungseinrichtung mit einbezogen werden sollte. Bei den Anpflanzungen im Bereich der Kinderspielplätze sollten keine giftigen oder dornigen Pflanzen zugänglich sein.

### **Behandlung:**

*Die Hinweise betreffen die Kapitel im Umweltbericht zur "Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen – Schutzgut Mensch" und die geplanten Schallschutzmaßnahmen. In den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen aufgenommen. Eine entsprechende Umsetzung ist durch das Baugenehmigungsverfahren gewährleistet. Die Hinweise zur weiteren Planung der Kinderbetreuungseinrichtung und zur Pflanzenauswahl betreffen die nachfolgende Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung.*

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht bebauungsplanrelevant und werden für die weitere Planung an den Investor weitergeleitet.*

## 2.3 Abwasserzweckverband Heidelberg, Schreiben vom 03.06.2013 und 04.04.2014 (Schreiben sind identischen Inhalts)

- Hinweis auf die Prüfung der Entwässerung im Rahmen des Bauantrages.
- Hinweis auf die Abwassersatzung der Stadt Heidelberg, insbesondere die Grenzwerte nach § 5 Abs. 2
- Hinweis auf die Erforderlichkeit eines Fettabscheiders im Falle der Planung einer Kantine / Küche zur Essensausgabe / Speisezubereitung / Metzgerei; Verweis auf § 12 der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg.
- Ergänzung der Begründung, dass "das Schmutz- und restlich abfließende Oberflächenwasser in die noch zu errichtende öffentliche Kanalisation eingeleitet wird".

**Behandlung:** *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht bebauungsplanrelevant und werden für die weitere Planung an den Investor weitergeleitet. Die Begründung wurde entsprechend dem Textvorschlag ergänzt.*

**2.4 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.**, Schreiben vom 01.05.2014  
(gemeinsame Stellungnahme der Verbände LNV, BUND und NABU)

Es wird vermerkt, dass die Bedenken, die am 26.05.2013 vom BUND bezüglich der Versiegelung geäußert wurden, bis heute nicht ausgeräumt sind. Der BUND hatte die Baumpflanzung auf dem Tiefgaragengeschoss und die Grundflächenzahl angezweifelt da „die Verkehrsfläche in ihrer Größe nicht benannt ist und die Unterbauung des Geländes mit Tiefgaragen nicht klar genug beschrieben ist.“ Es wurde gefordert, dass die Tiefgarage „nur unterhalb der fünfgeschossigen Gebäude“ zulässig ist und damit „auf den übrigen Freiflächen Plätze mit Baumbepflanzungen und hohem Aufenthaltswert ermöglicht werden“.

Zudem wird bemängelt, dass die Bepflanzungsliste der Bäume und Sträucher zu viele nicht heimische Arten enthält. Die in Kapitel 5.6 genannte "ökologisch positive Wirkung" kann nur bei der konsequenten Verwendung einheimischer Arten zutreffen.

**Behandlung:**

*Die vom BUND in der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Bedenken können nicht ausgeräumt werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Leitvorstellungen des Rahmenplanes zur Bahnstadt. Da entsprechend der Konzeption des Rahmenplanes alle erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage auf dem Privatgrundstück untergebracht werden, ist die gesamte Unterbauung des Grundstückes erforderlich. Die entsprechende bauliche Dichte für ein zentrales Quartier in der Bahnstadt sowie die Unterbringung der Stellplätze unterhalb der Erdoberfläche entspricht sowohl den gestalterischen Leitlinien als auch dem Gebot des flächen- und ressourcensparenden Bauens. Kompensatorische Maßnahmen, insbesondere in Form von Dachbegrünung und Anpflanzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.*

*Hinsichtlich der Verwendung von heimischen Baum- und Straucharten ist es aufgrund der besonderen Standortbedingungen (Innenhofsituation, kein direkter Bodenanschluss) sinnvoll, standortgerechte und stadtklimafeste Pflanzungen zu verwenden. Hierzu zählen auch nicht heimische Gehölze, die ebenfalls eine positive ökologische Wirkung haben (u.a. Nahrungsangebot für Insekten, positive mikroklimatische Ausgleichsfunktion, Staubfilterfunktion etc.)*

*Aufgrund der starken Abstrahlung der Gebäude sind hitzeresistente Arten mit aufgeführt. Sinnvoll ist es, Pflanzen zu verwenden, die derartige Standorte dauerhaft besetzen können.*

*Entsprechende Listen für nicht heimische Baumarten, die den geänderten klimatischen Standortbedingungen entsprechen, werden bereits von zahlreichen Fachverbänden und Kommunen erarbeitet und als Grundlage nachhaltiger Pflanzungen verwendet.*

**2.5 Stadtwerke Heidelberg**, Schreiben vom 08.05.2014

- Hinweis auf die erforderliche Netz-Transformatorstation und die erforderliche Abstimmung bzgl. Raumbedarf, Lage, technische Voraussetzungen sowie den notwendigen Leistungsbedarf.
- Hinweis, dass die Versorgung mit Wasser und Fernwärme bereits abgestimmt und die Anschlussstellen benannt sind.
- Hinweis dass eine Gasversorgung nicht zur Verfügung steht.
- Hinweise zur weiteren Abstimmung und Planung sowie zur Durchführung der Bauarbeiten.

**Behandlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht bebauungsplanrelevant und werden für die weitere Planung an den Investor weitergeleitet.*

## 2.6 Telekom AG, Schreiben vom 08.05.2014

Verweis auf Stellungnahme vom 28.05.2013 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Punkt 6.3.10)

Hinweise zu geplanten und vorhandenen Telekommunikationsanlagen innerhalb des Geltungsbereichs und der Da-Vinci-Straße, zur Anbindung- und Versorgungsmöglichkeit des Vorhabens.

**Behandlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung. Die Stellungnahme und die beigelegte Anlage wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.*

## 2.7 RNV GmbH, Schreiben vom 08.04.2014

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe einer Fahrleitungsanlage stattfinden. Auf entsprechenden Abstand zur Gleisachse ist zu achten. Sollte entlang der Gleistrasse während der Bauzeit ein Zaun errichtet werden, ist darauf zu achten, dass dieser, falls elektrisch leitfähig, spätestens alle 15m elektrisch zu isolieren, oder ggf. zu erden ist. Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei dem Einsatz eines Krans darauf zu achten ist, dass dieser nicht über die Gleis- bzw. Fahrleitungsanlagen schwenken kann. Der Einsatz eines Krans ist von der RNV zu genehmigen. Der Ansprechpartner wird genannt. Aus Gründen der Standsicherheit dürfen außerdem die vorhandenen Mastfundamente nicht freigelegt werden.

Die Berücksichtigung der Maßnahme "Mobilitätskonzept Heidelberg" wird hervorgehoben.

Die RNV strebt an, im Bereich der Bahnstadt in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement einen besonderen Bahnkörper zu realisieren. Die Baumstandorte sind mit der RNV bzw. dem Amt für Verkehrsmanagement abzustimmen.

Es wird angemerkt, dass in der Galileistraße der Straßenbahnverkehr durch Verkehr des Versorgungszentrums, auch den Lieferverkehr, nicht behindert werden darf. Ebenso muss der Zugang zur Straßenbahn für Fahrgäste jederzeit sicher und unbehindert erfolgen können.

Sollte das Versorgungszentrum vor Bau der neuen Straßenbahntrasse umgesetzt und eröffnet werden, ist die bestehende Straßenbahntrasse in der Eppelheimer Straße einschließlich der Haltestelle Czernybrücke Süd zu berücksichtigen, da bei Verzögerungen und Behinderungen der Baumaßnahmen ein betrieblicher Mehraufwand die Folge ist. Es wird gefordert, den genannten Verkehrsknoten bei Straßenbahnbetrieb signaltechnisch zu sichern.

**Behandlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung sowie die Bauausführung. Die konkrete Planung der Straßenbahnkörper, Haltestellen und Signalisierung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sondern des nachgelagerten Planfeststellungsverfahrens. Im Bereich der Galileistraße werden die erforderlichen Flächen für die Straßenbahntrasse und den Haltestellenbereich vorgehalten. Die Baumstandorte wurden auf Basis der Vorplanung für die Straßenbahntrasse festgesetzt.*

*Zur Beachtung der Sicherheitsmaßnahmen während der Bauausführung wurde die Stellungnahme an den Vorhabenträger weitergeleitet.*

**2.8 IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 02.05.2014 und 07.06.2013**

Die Schreiben vom 07.06.2013 und vom 02.05.2014 sind identisch. Im ersten Teil des Anschreibens wird allgemein die "Rolle der IHK Rhein-Neckar im Planungsprozess und ihre Grundsatzposition mit Blick auf den Einzelhandel" erläutert.

Im zweiten Teil zur "Einschätzung und Bewertung des Vorhabens" wird dem Bebauungsplan zugestimmt, sofern sich keine negativen Auswirkungen ergeben und die raumordnerischen Vorgaben eingehalten werden.

Es wird davon ausgegangen, dass mit dem im Plangebiet vorhandenen und dem angrenzenden Bestand eine enge Abstimmung erfolgt.

Des Weiteren wird auf die zusätzlichen Verkehre hingewiesen; hier sollte es zu keinen Beeinträchtigungen der gewerblichen Nutzungen entlang der Eppelheimer Straße kommen.

**Behandlung:**

*Der in Aufstellung befindliche "Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar" setzt für das Plangebiet einen "Zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte" fest. Der Bebauungsplan entspricht somit den raumordnerischen Vorgaben. Negative Auswirkungen, im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wurden im Verfahren geprüft:*

- *Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz wurden der Vorhabenstandort sowie Zufahrten, Anlieferung und Kundenstellplätze so gewählt bzw. angeordnet, dass Störungen von Wohnbereichen weitgehend ausgeschlossen werden können. Darüber hinaus wurde die Schallsituation gutachterlich untersucht.<sup>1</sup> Die lärmschutztechnischen Anforderungen an das Vorhaben, insbesondere Anlieferungen, Tiefgarage, Gastronomie, haustechnische Anlagen, sind entsprechend Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (für Mischgebiete) zu beurteilen und im Baugenehmigungsverfahren detailliert nachzuweisen. Zum Schutz vor Verkehrslärm wurden für schützenswerte Nutzungen die Lärmpegelbereiche mit entsprechenden Schalldämmmaßen (Schallschutzfenster) in den Bebauungsplan aufgenommen.*
- *Negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr werden durch die Standortwahl an einer leistungsfähigen Haupterschließungsstraße und an einem künftigen Knotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs soweit wie möglich ausgeschlossen. Die zu erwartende Verkehrssituation, insbesondere die künftige Einmündung Da-Vinci-Straße / Eppelheimer Straße wurde im Jahr 2013 verkehrstechnisch überprüft und dessen Leistungsfähigkeit bestätigt.*
- *Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind nach dem Ergebnis der Einzelhandelsuntersuchung nicht zu erwarten.<sup>2</sup>*
- *Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da die stadtgestalterischen Vorgaben aus dem Rahmenplan Bahnstadt in den Bebauungsplan aufgenommen wurden und die Beratungs- und Abstimmungsergebnisse hinsichtlich der Gebäude- und Fassadengestaltung Gegenstand der Bebauungsplaninhalte sind.*
- *Negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten, da die in Anspruch genommenen Flächen bereits überwiegend baulich genutzt werden. Durch die Neuanlage von vegetativen Strukturen (Baumpflanzungen und Dachbegrünung) wird eine Aufwertung gegenüber dem jetzigen Zustand erreicht. Artenschutzbelange wurden gutachterlich untersucht und in die Planung eingestellt.<sup>3</sup>*

<sup>1</sup> Schalltechnisches Gutachten, Bayer Bauphysik, Fellbach, 02.09.2013

<sup>2</sup> Städtebauliche Wirkungsanalyse, Junker+Kruse, Dortmund, Januar 2014

<sup>3</sup> Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung, Bioplan, Heidelberg, 12.09.2013

**2.9 Einzelhandelsverband Nordbaden e.V., Schreiben vom 17.04.2014**

1. Der Handelsverband Nordbaden bestätigt die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen des Regionalplans dem Grunde nach, stellt aber die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Kongruenzgebot und dem Integrationsgebot der Raumordnung in Frage.
2. Es wird eine Gefährdung städtischer Versorgungsstrukturen im Bereich der Nahversorgung in den anderen Bereichen befürchtet, da die Dimension des Vorhabens deutlich über die für den Stadtteil Bahnstadt erforderliche Mindestversorgung hinausgeht und das Vorhaben eine erhebliche Strahlkraft ausübe, die zu kritischen Umsatzumverteilungen an anderen Standorten führen wird.
3. Methodik und Ergebnisse von Büro Junker + Kruse erstellten Verträglichkeitsanalyse werden angezweifelt.
4. Nach Einschätzung des Handelsverbands ist das Vorhaben nicht kompatibel mit dem Nahversorgungskonzept der Stadt Heidelberg.

**Behandlung:**

**zu 1.:** Das Kongruenzgebot bedeutet zunächst, dass Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden dürfen. Dabei muss das Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der räumlich-funktionell zugeordneten Versorgungsaufgabe der jeweiligen Zentralitätsstufe entsprechen. Diese Begrenzung soll sicherstellen, dass der Zentrale Ort die ihm zugewiesene Aufgabe erfüllt. Gleichzeitig wird dadurch verhindert, dass ein Zentraler Ort durch die Aufgabenwahrnehmung außerhalb des ihm zugewiesenen räumlich-funktionellen Aufgabenbereichs die räumlich-strukturell bedeutsame Aufgabenwahrnehmung durch die anderen Zentralen Orte beeinträchtigt. Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll. Die Verträglichkeitsanalyse führt hierzu aus, dass beim Lebensmitteleinkauf in der Regel eine hohe Distanzempfindlichkeit beim räumlichen Versorgungsverhalten der Kunden besteht, so dass diese Bedarfsgüter überwiegend vor Ort gekauft werden. Unter Berücksichtigung der Größenordnung des Vorhabens sowie der teils regionalen Ausstrahlungskraft der geplanten Anbieter wird eine räumliche Ausdehnung von bis zu zehn Fahrminuten angenommen. Der zentralörtliche Verflechtungsbereich des Oberzentrums Heidelberg ist damit nicht überschritten, das Kongruenzgebot nicht verletzt.

Der Landesentwicklungsplan fordert zudem die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten. Städtebaulich integriert sind alle Standorte in einem – insbesondere baulich verdichteten – Siedlungszusammenhang, die Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes (Siedlungs- und Ortsbildkonzept) mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Wohnanteil (insbesondere bei zentrenrelevanten Sortimenten), Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen sind. Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Integration eines Standortes ist neben einer qualifizierten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich. Das Ziel der städtebaulichen Integration von Einzelhandelsgroßprojekten soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

gewährleisten, die Nutzungsmischung fördern und die Funktionsvielfalt der Innenstädte und Stadtteilzentren stärken.

Mit dem Vorhaben soll in einem gemäß Regionalplan ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich ein in einen urbanen Stadtteil integriertes Projekt realisiert werden. Der Standort wird durch die Straßenbahn erschlossen und ist durch die zentrale Lage im Stadtteil hervorragend mit dem Fahrrad und fußläufig erreichbar. Mit vier Wohngeschossen und Büro- und Dienstleistungsflächen wird der Einzelhandel mit weiteren Nutzungen ergänzt und entspricht damit dem Ziel der Nutzungsmischung und Funktionsvielfalt und somit dem Integrationsgebot.

**zu 2.:** Der Handelsverband weist zu Recht darauf hin, dass das Vorhaben auch mit seiner erwarteten agglomerativen Wirkung deutlich über den Bedarf eines stadtteilbezogenen Nahversorgungszentrums hinausgeht. Mit dem Versorgungszentrum soll jedoch in einem städtebaulich integrierten und zentral gelegenen Standort ein Versorgungsangebot mit einer bislang im Oberzentrum Heidelberg nicht vorhandenen Warenqualität und -vielfalt geschaffen werden. Aufgrund des exzellenten Profils im Bereich Wohnen, Arbeiten und Wissenschaft und der Lage im Stadtgebiet ist die Bahnstadt der geeignete Standort für ein ebenso hervorragendes Angebot im Lebensmitteleinzelhandel. Hier soll nicht nur eine Versorgung der Bewohner und Arbeitnehmer der Bahnstadt geschaffen werden, sondern gemeinsam mit den öffentlichen und sozialen Infrastrukturen ein hochwertiges Angebot mit Alleinstellungsmerkmal für die gesamte Stadt entstehen.

Die durch das Vorhaben verursachten prognostizierten Umsatzabzüge aus benachbarten Standorten und Gemeinden liegen mit maximal 9 % knapp unterhalb der sogenannten „10 %-Marke“. Diese in einer Langzeitstudie ermittelte 10 %-Schwelle basiert auf der Annahme, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10 % zu Lasten des zentrenorientierten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO bewirkt, folglich die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art sind. Eine städtebaulich relevante Umsatzverteilung liegt z.B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist bzw. Ladenleerstände zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebots sowie zu abnehmender Frequenz, zu Niveauabsenkung und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs führen. Nach den sogenannten CentrO-Urteilen ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass der Schwellenwert bei 10 % Umsatzverlust liegt (Regelfall), jedoch die Beurteilung offen bleibt, ob ein Schwellenwert von 10 % für alle Fallkonstellationen gelten kann und mit welcher Maßgabe bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinde zu berücksichtigen ist. Jüngere obergerichtliche Urteile bestätigen diese Sichtweise und betonen immer wieder, dass es sich bei dieser 10%-Marke nicht um eine absolute Grenzlinie handelt. Man kann somit nicht pauschal von einer Nicht-Betroffenheit eines Standortes sprechen, wenn die ermittelten Werte unterhalb von 10% Umsatzumverteilung liegen. Andererseits kann im Einzelfall auch bei über 10% festgestellten Umsatzumverteilungen eine Nicht-Betroffenheit attestiert werden.

Die 10 %-Marke ist somit einzelfallspezifisch und bezogen auf die örtliche Situation zu beurteilen, was durch die Verträglichkeitsanalyse des Büros Junker + Kruse erfolgt ist: unter Berücksichtigung der konkreten städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen werden die rechnerisch ermittelten Umsatzumverteilungen bewertet. Das Gutachten kommt zu dem Fazit, dass in den meisten untersuchungsrelevanten Standorten, die Umsatzumverteilungsquote innerhalb einer unproblematischen Größenordnung liegt und die Anbieter zukünftig koexistieren können. Die Verträglichkeitsanalyse führt weiter aus: „Auch an allen Standorten mit leicht erhöhten Umsatzumverteilungen sind infolge der Stabilität der vorhandenen Angebotsstrukturen überwiegend keine Betriebsgefährdungen anzunehmen.“

*Betriebsaufgaben einzelner (auch inhabergeführter kleinflächiger) Lebensmittelgeschäfte sind demnach nicht ausgeschlossen, aber: „Selbst im Falle einzelner möglicher Betriebsaufgabe kann ein Umschlagen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO jeweils ausgeschlossen werden.“*

**zu 3.:** *Die Annahme einer Fehlerhaftigkeit der Verträglichkeitsanalyse (in Bezug auf angeblich nicht berücksichtigte geplante Neuansiedlungen im Mathematikum und in der Kurfürstenanlage und Verkaufsflächenerweiterungen bzw. die falsche Einstellung der neuen Verkaufsfläche Aldi) in der Umsatzumverteilungsberechnung kann ausgeräumt werden. Entgegen den Ausführungen des Handelsverbandes sind die bis zum Zeitpunkt der Erarbeitung bekannten (und konkreten) Planvorhaben (als verfestigte Planungen) inhaltlich erfasst und in dem Gutachten als zukünftige Wettbewerbsstandorte berücksichtigt worden.*

*Der Handelsverband weist zwar in Bezug auf die Erweiterung der Aldi-Verkaufsflächen zutreffend darauf hin, dass ein Erweiterungsvorhaben in Gänze in die Betrachtung mit einzubeziehen ist. Allerdings existiert der Lebensmittelanbieter (Fa. Aldi) bereits seit 2005 an diesem Standort, so dass er seine ökonomischen und möglichen städtebaulichen Wirkungen bereits voll entfaltet hat. Bei einer Vergrößerung eines existierenden Betriebes kommt es somit darauf an, ob sich durch das Erweiterungsvorhaben auch für die bereits bestehende Verkaufsfläche (als Bestandteil des zukünftig neuen, größeren Betriebes) signifikante Veränderungen ergeben werden. Dies kann sich beispielsweise in einer veränderten Flächenproduktivität ausdrücken. Im vorliegenden Fall sind derartige Änderungen aber nicht anzunehmen. Aus diesem Grunde ist es sowohl fachlich als auch rechtlich vertretbar, nur mit der Verkaufsflächenerweiterung zu rechnen und entsprechend zu argumentieren.*

*Der Handelsverband Nordbaden bemängelt zudem das Fehlen einer summarischen Betrachtung aller derzeit in Diskussion befindlichen bzw. auch kürzlich realisierten vergleichbaren Vorhaben in der Stadt Heidelberg. Bereits das jetzige diesem Vorhaben zu Grunde liegende Gravitationsmodell ist ein komplexes Rechenmodell, welches die Wahrscheinlichkeiten von veränderten Kaufkraftströmen berechnet, die von einem neuen Vorhaben ausgehen werden. Eine Ausweitung des Modells auf eine Vielzahl weiterer Vorhaben, die zudem über sehr unterschiedliche Einzugsbereiche verfügen und sich somit in der Regel nur mit einem räumlichen Teilbereich auf den Einzugsbereich des Vorhabens in der Bahnstadt auswirken, ist mit einem derartigen Modell, welches übrigens in zahlreichen gerichtlichen Verfahren als taugliche Methode anerkannt wurde, nicht leistbar bzw. müsste mit einer Vielzahl von nicht verifizierbaren Annahmen arbeiten, was es angreifbar machte. Die in der Stellungnahme des Handelsverbands angedeutete „händische“ summarische Berechnung könnte hier nur theoretisch Hilfestellung liefern. Denn bei einer händischen Betrachtung blieben die „kannibalisierenden“ Faktoren (die neuen Vorhaben nehmen sich gegenseitig Umsatz weg) zwischen den neuen Standorten ebenso unberücksichtigt wie gegebenenfalls eintretende Standortschließungen, die aufgrund der zeitlichen Entkoppelung der einzelnen Vorhaben ebenso mit Berücksichtigung finden müssten.*

*So verständlich eine derartige Forderung auch sein mag, so wenig belastbar lässt sie sich in eine Prognose umsetzen. Das Gutachten könnte durch die Fülle der zu treffenden Annahmen keine verlässlichen Aussagen treffen.*

**zu 4.:** *Im vom Gemeinderat beschlossenen Nahversorgungskonzept sind neben den geplanten Verkaufsflächen der Nahversorgungsum- und ansiedlungen im Mathematikum, REWE in Rohrbach und Scheck-In in der Kurfürstenanlage auch die neuen Verkaufsflächen des Versorgungszentrums in der Bahnstadt aufgeführt. Für die Bahnstadt wird festgestellt, dass durch das Versorgungszentrum Kundenbeziehungen aus allen Stadtteilen aktiviert werden.*

*Als zentrales Ziel für die Bahnstadt wird im Nahversorgungskonzept auch die Schaffung von Urbanität, die durch die Ansiedlung eines kleinteiligen, vielfältigen und leistungsfähigen Nahversorgungsangebots gewährleistet wird, benannt. Die Einführung eines Wochenmarktes soll unterstützt werden.*

*Die Konzentration von Lebensmitteleinzelhandel in der geplanten Angebotsbreite und –tiefe im Versorgungszentrum erschwert die Ansiedlung und breitere Verteilung einer größeren Anzahl von zusätzlichen Lebensmittelgeschäften im Stadtteil. Für eine Belebung der Erdgeschosszonen und das damit erzeugte urbane Flair kommen aber auch Dienstleistungen, soziale und kirchliche Einrichtungen, Geschäftsräume freier Berufe und sonstige Ladengeschäfte in Betracht.*

### **3. Planänderungen nach Offenlagebeschluss**

Nach dem Offenlagebeschluss sind keine Änderungen in den zeichnerischen oder schriftlichen Festsetzungen erfolgt.