Bürger 1

Technisches Bürgeramt
Verwaltungsgebäude Prinz Carl
Erdgeschoss
Kornmarkt 1
69117 Heidelberg

Heidelberg, den 20.09.2017

61.0

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Bahnstadt - Einrichtungshaus
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Hier: Stellungnahme, Aufklärungsersuchen und Aufforderung zu ergänzender Festsetzung im Bebauungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

der . ist Anlieger der planbetroffenen Straße „Am Bahnbetriebswerk" und Eigentümer der selbst genutzten Immobilie auf diesem Grundstück. Seit 2015 ist das Grundstück des Vereins über die Straße „Am Bahnbetriebswerk" erschlossen; hierüber sind seither sämtliche Verkehre des Vereins und seiner Mieter abzuwickeln. Die Straße am Bahnbetriebswerk ist im wesentlichen Teil, nämlich soweit es den Verein betrifft, vollständig in das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Der Verein ist daher unmittelbar von der Planung betroffen. Die nachfolgenden Erklärungen werden von dem Unterzeichner, der einzelvertretungsberechtigter Vorstand des Vereins ist, für den e.V. abgegeben.

In der Entwurfsbegründung ist unter Ziff. 5.1. zu lesen:

> „Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Henkel-Teroson-Straße. Für die Kunden des geplanten Möbelhauses ist eine Zufahrt in der Henkel-Teroson-Straße geplant. Die Anlieferung erfolgt getrennt von der Kundenzufahrt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes über die Straße „Am Bahnbetriebswerk".
> Die vorliegende Verkehrsuntersuchung hat sowohl die verkehrstechnische Machbarkeit des Standortes als auch die Dimensionierung des Parkraumangebotes untersucht.
> Hierbei wurden auch die Änderungen des Straßennetzes im Umfeld (Neue Eppelheimer Straße, Verlegung der Straßenbahn, Autobahn-Anschluss Rittel) berücksichtigt."

Das Verständnis des Vereins aus dieser Begründung ist, dass die Kundenverkehre des geplanten Einrichtungshauses ausschließlich über die Ein- und Ausfahrt erfolgen, die über die Henkel-Teroson-Straße vorgesehen ist, und dass über die Stichstraße „Am Bahnbetriebswerk" ausschließlich, nämlich getrennt von den Kundenverkehren, der Lieferverkehr von voraussichtlich täglich 39 LKW mit entsprechend 78 Verkehrsbewegungen abgewickelt werden soll. Der Inhalt dieses Verständnisses findet sich aber nach dem Verständnis des Vereins nicht in den planerischen Festsetzungen wieder, noch ist dies aus dem zeichnerischen Teil mit der nötigen Bestimmtheit zu entnehmen. Das wäre aber dringend erforderlich.

Nach dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird das Gelände des künftigen Einrichtungshauses sowohl über eine Ein- und Ausfahrt an der Henkel-Teroson-Straße als auch über eine Ein- und Ausfahrt im nordöstlichen Bereich des Plangrundstücks Am Bahnbetriebswerk erschlossen. Planerische Vorkehrungen, wonach ausschließlich der Lieferverkehr und nicht auch die Kundenverkehre über die Straße Am Bahnbetriebswerk das Grundstück des Einrichtungshauses erreichen oder verlassen können, sind den planerischen Darstellungen nicht zu entnehmen.

Aus den Anlagen des Verkehrsgutachtens ist auf Blatt 13 zu entnehmen, dass die Gutachter davon ausgehen, dass eine prozentuale Verteilung des Neuverkehrs aufgrund des Bauvorhabens so prognostiziert wird, dass über die Straße Am Bahnbetriebswerk 30% - 37% des gesamten Neuverkehrs abgewickelt werden sollen. Die Gutachter gehen also nicht davon aus, dass die Zufahrt Am Bahnbetriebswerk ausschließlich für die Lieferverkehre bestehen soll, sondern dass über diese Zufahrt ein gutes Drittel des gesamten neuen Verkehrsaufkommens abgewickelt werden soll.

Ergänzend ist von Bedeutung, dass die Gutachter ihre Untersuchungen zu einer Zeit anstellten, als das Grundstück des Vereins noch nicht über die Straße Am Bahnbetriebswerk erschlossen war, sondern noch über den Ochsenkopf zugänglich war, was nicht mehr der Fall ist.

Zwar wird schon eine Belastung der Straße Am Bahnbetriebshof mit den künftigen Lieferverkehren von 78 Verkehrsbewegungen am Tag vom Verein als bedenklich angesehen, jedoch ist hier der Verein der Ansicht, dass dies eben noch zuträglich sein kann und keine existenziellen oder unzumutbaren Einschränkungen für die Straßenbenutzung durch den Verein, seine Mieter und Kunden mit sich bringen wird. Eine Restsorge verbleibt, der dann ggf. mit verkehrslenkenden Maßnahmen abzuhelfen sein wird.

Aus Sicht des Vereins ist es mit den Belangen des Vereins als Anlieger der Straße Am Bahnbetriebswerk nicht mehr zumutbar vereinbar, wenn ca. ein Drittel des künftig durch das Einrichtungshaus hervorgerufenen neuen Verkehrs über die Straße Am Bahnbetriebswerk abgewickelt werden soll. Die prognostizierte Verkehrszahl wird hier zum Kollaps führen und eine angemessene Nutzung des Grundstücks des Vereins schwer beeinträchtigen. Neben dem wird im Verkehrsgutachten nicht berücksichtigt, dass über die Straße Am Bahnbetriebswerk der gesamte Fahrradverbindungsverkehr zwischen Wieblingen und Ochsenkkopf einerseits und Pfaffengrund sowie Kirchheim und Eppelheim andererseits abgewickelt wird und hierdurch ein sehr großes Aufkommen an Fahrradverkehr besteht, der in beide Richtungen der Straße Am Bahnbetriebswerk geführt wird, ohne durch die Einrichtung von Fahrradwegen vor einem erhöhten Verkehrsaufkommen geschützt zu sein.

Von daher ersuchen wir einerseits um verbindliche Aufklärung hinsichtlich des aufgezeigten Widerspruchs zwischen der Begründungsaussage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Annahmen des Verkehrsgutachtens sowie Sicherung des Verständnisses des Vereins von der Begründungsaussage dahin, dass in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine planerische Festsetzung erfolgt, dass die nord-östliche Ein- und Ausfahrt (Am Bahnbetriebswerk) ausschließlich für Lieferverkehre vorzusehen und mit geeigneten Maßnahmen auf dem Grundstück des Einrichtungshauses sicherzustellen ist, dass diese Ein- und Ausfahrt nicht für Kundenverkehre von und zu den Parkflächen des Einrichtungshauses genutzt werden kann.

Andernfalls sieht sich der Verein wegen der besorgten Verkehrsentwicklung in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt und beanstandet insoweit dann Planabwägungsfehler, weil die Planbegründung und das Verkehrsgutachten differieren und das Verkehrsgutachten nicht auf der aktuellen Tatsachenlage der neuen Entwicklung aufsetzt, die in Hinsicht auf die Verkehrsnutzung der Straße Am Bahnbetriebswerk in den letzten Jahren eingetreten ist.

Mit freundlichen Grüßen

Bürger 2

HEIDELBERG

Einschreiben mit Rückschein
Vorab per Telefax: 58-25390
Stadt Heidelberg
Technisches Bürgeramt
Kornmarkt 1
69117 Heidelberg

26. September 2017 JvA/js

Vorgang: vorhabenbezogenem BPlan
Unser Aktenzeichen: 40-219/2016-0 **- bitte stets angeben**
Sekretariat:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Bahnstadt – Einrichtungshaus

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Vorlage der beglaubigten Abschrift einer auf uns lautenden Vollmacht dürfen wir anzeigen, dass wir

in 69126 Heidelberg anwaltlich vertreten.

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in öffentlicher Sitzung am 5. März 2015 gem. § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen, für den Bereich Bahnstadt – Einrichtungshaus ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Der Einleitungsbeschluss wurde am 18. März 2015 im Stadtblatt ortsüblich bekanntgegeben.

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 25. Juli 2017 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung mit Umweltbericht – jeweils in der Fassung vom 28. April 2017 – zugestimmt und die öffentliche Auslegung

der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Namens und in Vollmacht unserer Mandantin geben wir zu dem *Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan* im Namen unserer Mandantin nachfolgende

Stellungnahme

ab und erheben dagegen **Einwendungen** und geben **Anregungen**:

Die Stadt Heidelberg hat eine **städtebauliche Wirkungsanalyse vom März 2017** vorgelegt. Im Auftrag der Stadt Heidelberg hat das Institut Junker + Kruse aus Dortmund die möglichen Auswirkungen einer Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes auf die örtliche Einzelhandelssituation bewertet. Die Untersuchung ist Teil des bei der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigenden Abwägungsmaterials.

ist ein ortsansässiger Einzelhandelsbetrieb, angesiedelt im Heidelberger Stadtteil mit einer Verkaufsfläche von ca. 27.000 m². Unsere Mandantin befürchtet, durch die Zulassung dieses Vorhabens eines XXXL Möbelmarktes in seiner Existenz bedroht zu werden. Unsere Mandantin spricht sich daher gegen die Zulassung eines solchen Vorhabens aus. Durch die Zulassung dieses Marktes würde der Standort de über das hinzunehmende Maß hinaus beeinträchtigt und möglicherweise in seiner Existenz gefährdet.

Die hat die von der Stadt Heidelberg beauftragte städtebauliche Wirkungsanalyse überprüfen lassen. Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (nachfolgend GMA) aus Ludwigsburg kommt in einer Stellungnahme von 18. September 2017 zu dem Ergebnis, dass die Wirkungsanalyse von Junker + Kruse vom März 2017 methodische Fehler enthält (S. 11 der Stellungnahme). U. a. wird gerügt, dass die Definition des Einzugsgebietes nicht anhand fachlicher Kriterien (z. B. Distanz, Wettbewerbssituation) ermittelt worden ist, sondern im Rahmen einer „Absprache" mit dem am Planungsprozess beteiligten Institutionen. Der Sachverständige legt nahe, dass hier durch passende Absprachen die Rahmenbedingungen so festgelegt worden sind, dass ein gewünschtes Ergebnis sich auf

dem Papier darstellen lässt. Weiter wird gerügt, dass eine entscheidende Variable, die Umsatzerwartung, bereits vorweg definiert worden ist ohne sich zuvor mit den örtlichen Gegebenheiten zu befassen.

Inhaltlich wird gegen die städtebauliche Wirkungsanalyse eingewandt, dass kein fachlich begründbares Einzugsgebiet ermittelt worden ist. Die Abgrenzung des Einzugsgebietes erfolgte ohne Berücksichtigung der Wettbewerbsanalyse. Auch hier war die Abgrenzung des Einzugsgebietes die Folge einer im Vorfeld getroffenen „Absprache" (vgl. S. 5 des Gutachtens). In diesem Zusammenhang wird insbesondere gerügt, dass die Einbeziehung der Mannheimer und Viernheimer Bevölkerung einen unzulässigen Ansatz darstellt. Der Sachverständige der GMA kommt in seiner Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass angesichts der großen regionalen Bedeutung und der auch gem. der Untersuchung von Junker + Kruse eingeräumten erheblichen wettbewerblichen Effekte eine Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse hätte erfolgen müssen. Die örtlichen Verhältnisse wurden jedoch weder bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes noch bei der Umsatzprognose berücksichtigt. Die Schlussfolgerung geht vielmehr dahingehend, dass bei Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten es zu einer deutlich kleineren Abgrenzung des Einzugsgebietes gekommen wäre und die Auswirkungen des Bauvorhabens sich stärker auf das Nahumfeld konzentriert hätten.

Wir verweisen vollinhaltlich auf die Stellungnahme des Sachverständigenbüros GMA vom 18. September 2017, das wir in Abschrift beifügen und ausdrücklich zum Vortrag unseres heutigen Schriftsatzes machen.

Zusammenfassend halten wir fest, dass eine Abwägungsentscheidung, die sich hinsichtlich der städtebaulichen Wirkungsanalyse auf die Untersuchung von Junker + Kruse vom März 2017 stützt, rechtsfehlerhaft wäre und das Abwägungsergebnis insgesamt daher keinen Bestand haben könnte.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Stellungnahme zur Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes in Heidelberg

Ansprechpartner: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

Ludwigsburg, am 18.09.2017

GMA Forschung / Beratung / Umsetzung
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Urheberrecht

Der Inhalt dieses Angebotes ist geistiges Eigentum der GMA und verbleibt bis zur Vergabe unser Eigentum. Das Angebot darf weder vollständig noch in Auszügen an Dritte weitergegeben oder zur Kenntnis gegeben werden. Bei der Vergabe an einen Wettbewerber oder bei nicht erfolgender Vergabe sind das Angebot sowie ggf. für die Abwicklung des Vergabeprozesses angefertigte Kopien (auch in digitaler Form) zu vernichten.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Ausgangslage	4
2.	Methodische Vorgehensweise	4
3.	Rahmendaten des Vorhabens	4
4.	Raumordnerische Kompatibilitätsprüfung	5
5.	Einzelhandelsrelevante Rahmendaten im Untersuchungsraum	5
5.1	Einzugsgebiet	5
5.2	Untersuchungsrelevante Nachfragesituation (Kaufkraft)	6
5.3	Angebotssituation im Untersuchungsraum (Wettbewerbsanalyse)	7
6.	Auswirkungen des Vorhabens	8
6.1	Annahmen zur Umsatzherkunft	8
6.2	Umverteilungen (Berechnungen)	8
7.	Fazit	10
7.1	Verwaltungsgerichtliche Anforderungen an Auswirkungsanalyse	10
7.2	Methodik der Analyse von Junker+Kruse	10
7.3	Fachliche Überprüfung der Analyse von Junker+Kruse	11

1. Ausgangslage

Mit Datum März 2017 hat das Büro Junker+Kruse Stadtforschung, Planung eine „Städtebauliche Wirkungsanalyse" im Auftrag der Stadt Heidelberg vorgelegt. Darin wird die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes thematisiert. Im Ergebnis kommt das Gutachten von Junker+Kruse zu folgender Bewertung (vgl. Seite 62):

„Aus gutachterlicher Sicht steht somit einer Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes in der geplanten Größenordnung und Sortimentszusammensetzung in der Bahnstadt in Heidelberg nichts entgegen."

Die uneingeschränkt positive Bewertung bezieht sich auf eine Gesamtfläche von 28.100 m², davon entfallen 23.000 m² auf das Kernsortiment Möbel und 5.100 m² auf Randsortimente.

Die GMA erhielt im August 2017 den Auftrag der I zur Überprüfung dieses Gutachtens. Dabei sollen die wesentlichen Annahmen und Bewertungen überprüft werden (Zweitmeinung). Zur besseren Übersichtlichkeit orientiert sich die Gliederung der folgenden Stellungnahme am Aufbau des Gutachtens des Büros Junker+Kruse vom März 2017.

2. Methodische Vorgehensweise

Auf den Seiten 7 – 16 stellt Junker+Kruse die methodische Vorgehensweise bzgl. der Begutachtung dar. Die Vorgehensweise bzgl. Datenerhebung etc. entspricht den branchenüblichen Standards. Hier sind aus unserer Sicht keine Besonderheiten hervorzuheben.

3. Rahmendaten des Vorhabens

Der Standort des Vorhabens braucht an dieser Stelle ebenfalls nicht weiter bewertet werden. Es handelt sich um einen Teilbereich der städtebaulichen Entwicklungsfläche Bahnstadt. In direkter Nachbarschaft zum Vorhabenstandort wurde bereits ein großflächiger Bauhaus-Baumarkt realisiert, sodass ein sog. Agglomerationsstandort entstehen wird. Dies ist jedoch insb. auch für die Umsatzprognose von Bedeutung.

Die Umsatzprognose im Rahmen des Gutachtens von Junker+Kruse erfolgt anhand durchschnittlicher Flächenproduktivitäten. Das heißt, der Umsatz wird nicht aus der konkreten örtlichen Situation abgeleitet, sondern wird anhand von Durchschnittswerten hochgerechnet. Dies zeigt sich auch bereits in der Gliederung der Untersuchung von Junker+Kruse. Der Umsatz wird auf Seite 19 als „Eingangsgröße" definiert. Erst danach befasst sich die Untersuchung mit den örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. der Wettbewerbssituation und dem

Einzugsgebiet. Offensichtlich ist, dass bei einer realitätsnahen Einschätzung der Umsatzprognose zunächst eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation und des möglichen Einzugsgebiets erfolgen müsste, um aus diesen spezifischen lokalen Daten dann eine angemessene Umsatzerwartung ableiten zu können. Die Vorgehensweise im Gutachten von Junker+Kruse entspricht daher nicht der ökonomischen Praxis.

4. Raumordnerische Kompatibilitätsprüfung

Keiner weiteren Bewertung bedarf die Tatsache, dass die Stadt Heidelberg insgesamt und die Bahnstadt in besonderen grundsätzlich für die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes geeignet ist (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot). Im Detail zu betrachten sind jedoch Fragen der Größenordnung (Kongruenzgebot) und der Auswirkungen (Beeinträchtigungsverbot).

Während das Gutachten von Junker+Kruse ausführlich das Thema Beeinträchtigungsverbot mit Hilfe von Modellrechnungen und darauf aufbauenden Bewertungen betrachtet, fehlen Aussagen zum Kongruenzgebot:

- Auf Seite 23 wird festgestellt: „das Vorhaben in Heidelberg erzielt seinen Umsatz zu etwa 27 % von Kommunen und Wettbewerbern außerhalb der Region." Damit wäre das Kongruenzgebot (max. 30 % von außerhalb der Region) eingehalten. Es erfolgt jedoch keinerlei Ableitung oder Begründung des Wertes von 27 %.
- Diese fehlende Begründung bzw. Ableitung hängt mit der oben bereits thematisierten Vorgehensweise zusammen. Wenn der Umsatz ausschließlich anhand durchschnittlichen Flächenproduktivitäten ohne Beachtung der örtlichen Gegebenheiten prognostiziert wird, lässt sich logischerweise auch keine schlüssige Ableitung der Umsatzherkunft vornehmen.
- Anders als im Gutachten von Junker+Kruse dargestellt (vgl. Seite 23) ist die Einhaltung des Kongruenzgebotes somit nicht nachgewiesen. Das gesamte Gutachten von Junker+Kruse enthält keine Hinweise zur Umsatzherkunft des Vorhabens. Dies ist anhand der von Junker+Kruse verwendeten Methodik auch gar nicht möglich.

5. Einzelhandelsrelevante Rahmendaten im Untersuchungsraum

5.1 Einzugsgebiet

Die Analyse von Junker+Kruse vom März 2017 stellt eine Überarbeitung und Aktualisierung früherer Untersuchungen desselben Büros dar. Junker+Kruse hatte bereits im Jahr 2013 eine entsprechende Analyse vorgelegt, die im Jahr 2016 nochmals aktualisiert wurde. Bis 2016 gingen Junker+Kruse im Hinblick auf das Einzugsgebiet von einer Zeitdistanzmethode

aus. Gewählt wurde eine 20 Minuten-Isochrone rund um den Standort. In diesem nach Fahrtzeiten abgegrenzten Einzugsgebiet ergab sich bis zur Analyse 2016 ein Potenzial von 787.400 Einwohnern, mit einem projektrelevanten Kaufkraftvolumen von 441 Mio. € (vgl. Analyse Mai 2016, Seite 25). In der aktuellen Untersuchung vom März 2017 ergibt sich nun ein Potenzial von 910.000 Einwohnern, mit insgesamt 530 Mio. € projektrelevanter Kaufkraft (vgl. Seite 27).

Diese Vergrößerung des Einzugsgebietes hat keinen sachlichen / fachlichen Hintergrund, sondern erfolgte im Rahmen eines Abstimmungstermins (vgl. hierzu Seite 5 des Gutachtens von Junker+Kruse 2017).

Gleichzeitig ist jedoch die Umsatzprognose für das Vorhaben konstant geblieben. Dies zeigt nochmals deutlich, dass die herangezogene Methode zur Umsatzermittlung losgelöst von den örtlichen Gegebenheiten ist. Die pauschale Vergrößerung des Einzugsgebietes bei gleichbleibendem Umsatz führt zwangsläufig zu einer „Verwässerung" der Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes.

Insgesamt ergeben sich im Hinblick auf das abgegrenzte Einzugsgebiet folgende Anmerkungen:

- Das Einzugsgebiet wurde zunächst aufgrund von Fahrdistanzen abgegrenzt. Die örtliche / regionale Wettbewerbssituation wurde dabei ausgeblendet.
- Das Einzugsgebiet wurde gegenüber früheren Untersuchungen ohne Angabe von fachlichen Gründen ausgedehnt.
- Das Einzugsgebiet enthält keine Zonierung, aus der je nach Distanz bzw. Wettbewerbssituation die unterschiedliche Kaufkraftabschöpfung bzw. Betroffenheit der einzelnen Städte und Gemeinden ableitbar wäre.

5.2 Untersuchungsrelevante Nachfragesituation (Kaufkraft)

Auf Seite 27 der Untersuchung von Junker+Kruse wird das Kaufkraftpotenzial insgesamt sowie in den folgenden tabellarischen Übersichten (Tabelle 4) das Kaufkraftpotenzial für die einzelnen Städte und Gemeinden des Einzugsgebietes dargestellt. Die hierfür herangezogenen sortimentsspezifischen Ausgangswerte (Pro-Kopf-Ausgabebeträge) sind aus der Untersuchung nicht ersichtlich. Dies erschwert die Nachprüfbarkeit. Eine stichprobenartige Nachberechnung ergab jedoch keine Unplausibilitäten.

5.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum (Wettbewerbsanalyse)

Im Gutachten von Junker+Kruse werden wesentliche Kennziffern zur Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum dargestellt (vgl. Seite 30 ff.). Demnach ergeben sich folgende Kenndaten zur Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum:

- Insgesamt wurden 384.300 m² Verkaufsfläche erhoben.
- Der von Junker+Kruse ermittelte Umsatz auf diesen Verkaufsflächen beläuft sich auf 700 Mio. €.

Aus diesen von Junker+Kruse ermittelten Wettbewerbsdaten lässt sich über sämtliche erhobenen Betriebe eine durchschnittliche Flächenproduktivität (Umsatz je m² Verkaufsfläche) von 1.821 € errechnen. Dieser Wert stellt somit die durchschnittliche Leistungsfähigkeit der erhobenen Wettbewerber dar.

Für das Vorhaben (Ansiedlung XXXLutz) in Heidelberg rechnet der Gutachter jedoch (nur) mit einer maximalen Flächenproduktivität von 1.800 € pro m² über alle Warengruppen. Der Wert von 1.800 € pro m² wird von Junker+Kruse als worst-case-Szenario dargestellt. Die Wettbewerber erreichen jedoch eine durchschnittliche Flächenproduktivität gemäß Junker+Kruse von 1.821 € pro m². Insofern können 1.800 € pro m² allenfalls als Durchschnittswert herangezogen werden, jedoch nicht als worst-case-Betrachtung.

Insgesamt wird bei der Untersuchung der Wettbewerbssituation wiederum die Inkonsistenz der Umsatzprognose deutlich:

- Im Rahmen der Bewertung der Wettbewerbssituation wird „die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten (€ pro m²) der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum" (vgl. Seite 30).
- Die Prognose für das Vorhaben erfolgt jedoch ausschließlich anhand branchenüblicher Durchschnittswerte. Örtliche Gegebenheiten werden weder in Form einer fachlich begründeten Abgrenzung des Einzugsgebietes, noch im Rahmen der regionalen Wettbewerbssituation berücksichtigt.

Offensichtlich wurde dabei auch nicht die konkrete Wettbewerbssituation und die Standortlage im Oberzentrum Heidelberg berücksichtigt. Zumindest werden im Rahmen der Untersuchung für die Bestandsstandorte und das Vorhaben sehr unterschiedliche Flächenproduktivitäten herangezogen:

- Flächenproduktivität Vorhaben XXXLutz insgesamt: max. 1.800 €
- Flächenproduktivität Mannheim Bestand 2017: 1.878 € / m²

Damit ist zumindest in Frage zu stellen, ob es sich bei dem von Junker+Kruse verwendeten Prognosemodell um einen worst-case-Ansatz handelt.

Im Übrigen zeigt die Wettbewerbsanalyse im Gutachten von Junker+Kruse deutlich, dass die pauschale Abgrenzung des Einzugsgebietes nicht zielführend ist. So wird in Mannheim als Wettbewerber das Möbelhaus XXXLutz Mann Mobilia mit 45.000 m² Verkaufsfläche aufgeführt, das ein identisches Angebot – wie das geplante Vorhaben in Heidelberg – hat. Angesichts dieser Wettbewerbssituation gibt es für Kunden aus Mannheim und Viernheim keinen denkbaren Grund an diesem Angebot quasi vorbeizufahren und einen (kleineren) XXXLutz-Markt in Heidelberg aufzusuchen. Dies zeigt nochmals exemplarisch, dass eine pauschale und nicht gegliederte Abgrenzung des Einzugsgebietes, weder im Hinblick auf die Umsatzprognose, noch im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot zielführend ist.

6. Auswirkungen des Vorhabens

6.1 Annahmen zur Umsatzherkunft

Wie oben dargestellt, wird im Gutachten von Junker+Kruse pauschal ein sehr weiträumiges Einzugsgebiet abgegrenzt, das u. a. auch vollständig die Städte Mannheim und Viernheim umfasst, obwohl dort vor Ort ein identisches (und noch umfangreicheres) Angebot vorhanden ist. Realistischerweise hätte hier das Einzugsgebiet deutlich kleiner abgegrenzt werden müssen.

Trotz der sehr großzügigen Abgrenzung des Untersuchungsraums / Einzugsgebietes geht die Untersuchung von Junker+Kruse davon aus, dass Umverteilungswirkungen noch außerhalb des Einzugsgebietes wirksam werden. Trotz der großen Abgrenzung werden nur 70 – 80 % des erwarteten Umsatzes im Untersuchungsraum umverteilt (vgl. Seite 45). Die Gesamtumsatzerwartung in Höhe von 42,6 Mio. € (moderat case) bis 51,4 Mio. € (worst case) wird damit noch abgeschichtet, d. h. lediglich 70 – 80 % der Umsatzerwartung werden gegenüber dem Wettbewerb umverteilt. Zu wessen Lasten die restlichen 20 – 30 % der Umsatzerwartung gehen, bleibt ungeklärt.

6.2 Umverteilungen (Berechnungen)

In den Tabellen 10 und 11 werden die zu erwartenden Umverteilungen in den unterschiedlichen Gemeinden und Standortlagen im Detail dargestellt (vgl. Seite 47 – 53). Insgesamt werden im Untersuchungsraum (wie oben dargestellt) nur 70 – 80 % des Vorhabenumsatzes im Kernsortiment Möbel umverteilt. Woher die restlichen 20 – 30 % des prognostizierten Umsatzes kommen, bleibt unklar, zumal die nächsten größeren Wettbewerber erst in einer Stunde Fahrtzeit erreichbar (z. B. Karlsruhe, Heilbronn) sind.

Hauptbetroffener in Heidelberg ist eindeutig , mit einem Umsatzrückgang in Höhe von 4,4 – 6,0 Mio. € im Möbelkernsortiment. Gemäß Untersuchung von Junker+Kruse bedeutet das einen Umsatzrückgang von 14 – 20 %.

Aufgrund des überaus großräumig abgegrenzten Einzugsgebietes zerstreuen sich die sonstigen Umverteilungswirkungen auf zahlreiche weitere Standorte im Umland von Heidelberg. Durch die großzügige Abgrenzung kann der Umsatz quasi gleichmäßig in der Fläche verteilt werden, sodass für einzelne Standorte nur geringe Umverteilungswirkungen verbleiben. Bei einer realitätsnäheren, anhand der örtlichen Gegebenheiten durchgeführten (deutlich kleineren) Einzugsgebietsabgrenzung würden sich entsprechend auch die Umverteilungen stärker auf das Nahumfeld konzentrieren.

Dennoch sind auch innerhalb des großräumig abgegrenzten Einzugsgebietes Inkonsistenzen bei den berechneten Auswirkungen vorhanden:

- In Tabelle 10 auf Seite 49 der Untersuchung wird für das Gewerbegebiet Walldorf West (IKEA) der quantitativ höchste Umverteilungswert (5,0 – 6,9 Mio. €) ermittelt (noch höher als gegenüber in Heidelberg).
- Gleichzeitig wird auf Seite 42 zu dem Standort Walldorf folgendes ausgeführt: „Das Einrichtungshaus IKEA in Waldorf wird nur nachrangig von dem Vorhaben in Heidelberg betroffen sein, da es aufgrund der Marktdominanz im Möbeleinzelhandel ein Sonderformat darstellt."
- Weitere Divergenzen ergeben sich, wenn man die von Junker+Kruse prognostizierten Umsatzerwartungen im Bereich der Randsortimente (vgl. Tabelle 9 Seite 46) den Umverteilungswirkungen in den einzelnen Städten und Gemeinden gegenüberstellt:
  - Während man der Tabelle 9 entnehmen kann, dass z. B. im Bereich GPK / Haushaltswaren 1,8 Mio. € (moderat case) bis 2,3 Mio. € (worst case) umverteilt werden sollen, ergibt eine Addition der einzelnen Umverteilungswerte in den zahlreichen untersuchten Standortlagen lediglich eine Umverteilungsmasse von insgesamt 1,3 – 1,6 Mio. €.
  - Noch deutlicher wird diese Divergenz bei der Sortimentsgruppe Teppiche. Während gemäß Tabelle 9 in dieser Sortimentsgruppe 0,8 – 1,1 Mi. € im Untersuchungsraum umverteilt werden sollen, ergibt eine Addition der Einzelwerte in den betroffenen Städten und Gemeinden lediglich eine Umverteilungsmasse von 0,4 – 0,5 Mio. €.
- Speziell bei der Beeinträchtigung in Heidelberg kommt der Gutachter Junker+Kruse zwar zum Ergebnis, dass der Anbieter im Gewerbegebiet Rohrbach Süd in erhöhtem Maß betroffen sein wird (vgl. Seite 59), allerdings beziffert

der Gutachter die Umsatzrückgänge auf Seite 59 lediglich mit „bis zu 6,0 Mio. € in der Warengruppe Möbel". Nicht betrachtet wird dagegen, dass Möbel Breitwieser auch in sämtlichen Randsortimenten betroffen ist. Folgt man den Zahlen von Junker+-Kruse kommen zu den 6,0 Mio. € im Kernsortiment Möbel nochmals 1,1 – 1,3 Mio. € hinzu. Damit addiert sich der Umsatzrückgang bei [redacted] bis zu 7,3 Mio. €. Ob damit ein weiterer Bestand des [redacted] gewährleistet ist, ist zumindest fraglich. Unberücksichtigt bleibt dabei auch, dass [redacted] mögliche Umsatzverluste am Standort Heidelberg in dieser Größenordnung nicht durch andere Standorte ausgleichen kann.

7. Fazit

7.1 Verwaltungsgerichtliche Anforderungen an Auswirkungsanalyse

Das Oberverwaltungsgericht Münster hat mit Urteil vom 01. Dezember 2015 (10 D 92 / 13.NE) die grundlegenden Anforderungen Marktgutachten festgestellt:

„- Marktgutachten sind [...] grundsätzlich dazu geeignet, den durch die Verwirklichung eines Einzelhandelsvorhabens zu erwartenden Kaufkraftabfluss anderer Stelle zu prognostizieren [...]

- Im Rahmen eines solchen Markgutachtens lassen sich die zu erwartenden Auswirkungen allerdings nicht exakt vorherbestimmen und qualifizieren. Es handelt sich dabei vielmehr lediglich um eine Prognose, die das Gericht nur darauf untersucht, ob sie mit den im maßgebenden Zeitpunkt verfügbar Erkenntnismitteln unter Beachtung der erheblichen Umstände sachgerecht erarbeitet worden sind. Das Gericht prüft [1.] die Wahl einer geeigneten fachspezifischen Methode, [2] die zutreffen Ermittlung des zugrunde liegenden Sachverhalts und [3.] die Nachvollziehbarkeit der Ergebnisbegründung. [4.] Zudem muss die mit jeder Prognose verbundene Ungewissheit künftiger Entwicklungen in einem angemessenen Verhältnis zu den Eingriffen stehen, die mit ihr gerechtfertigt werden sollen. [...]

- [...] Gegenstand der Auswirkungsanalyse [sind] die durch die Veränderung und Erweiterung des Vorhabens zu erwartenden Umsatzverlagerungen im Einzugsgebiet."

Anhand dieser Anforderungen ist das vorliegende Gutachten des Büros Junker+Kruse vom März 2017 zu bewerten.

7.2 Methodik der Analyse von Junker+Kruse

Die „Städtebauliche Wirkungsanalyse" des Büros Junker+Kruse vom März 2017 hat folgenden Untersuchungsaufbau:

- In Kapitel 1 wird die Ausgangssituation und die Zielsetzung der Untersuchung dargestellt. Daraus geht hervor, dass ein wesentlicher Teil des Untersuchungsergebnisses (Definition des Einzugsgebietes) nicht anhand fachlicher Kriterien (z. B. Distanz, Wettbewerbssituation) ermittelt wurde, sondern im Rahmen einer „Absprache" mit dem am Planungsprozess beteiligten Institutionen.
- Kapitel 2 widmet sich der allgemeinen methodischen Vorgehensweise ohne konkreten Bezug zum Vorhaben.
- Bereits in Kapitel 3 der Untersuchung wird die maßgebliche Einflussgröße für die Beurteilung der Auswirkungen definiert (Umsatzerwartung). In einer an wissenschaftlichen Standards orientierten Untersuchung ist die Umsatzerwartung eine abhängige Variable, die sich erst aus einer Befassung mit den örtlichen Gegebenheiten ergibt. In der Analyse von Junker+Kruse wird dieses Grundprinzip umgekehrt indem die Umsatzerwartung an den Anfang der Analyse gestellt wird. Erst in den darauffolgenden Kapiteln werden dann die „einzelhandelsrelevanten Rahmendaten im Untersuchungsraum" dargestellt. Diese Vorgehensweise entspricht nicht den Anforderungen eines „Marktgutachtens". Ein „Marktgutachten" hat das Ziel, die Umsatzerwartung anhand regionaler Spezifika zu ermitteln. Darauf aufbauend kann eine realitätsnahe Beurteilung der Auswirkungen vorgenommen werden. Wenn die entscheidende Variable bereits vorweg definiert wird, können auch keine standortspezifischen Aussagen gemacht werden.

7.3 Fachliche Überprüfung der Analyse von Junker+Kruse

Die eingangs genannten Kriterien des Oberverwaltungsgerichts können im vorliegenden Fall wie folgt eingeordnet werden:

a) Wahl einer geeigneten fachspezifischen Methode

Generell kann die für ein neues Vorhaben zugrunde zu legende Umsatzleistung durch unterschiedliche Ansätze ermittelt werden:

- Die Bestimmung anhand von Durchschnittsdaten entweder einer Branche oder eines konkreten Betreibers mittels **mathematischem Dreisatz,** bei dem der durchschnittliche Umsatz je Verkaufsfläche (Flächenproduktivität) mit der geplanten Verkaufsfläche multipliziert wird. Diese Berechnung erfolgt ohne Bezug auf die konkrete Standort-, Umfeld- oder Marktsituation eines Vorhabens.
- Die Bestimmung des Umsatzes durch das **Marktanteilkonzept** anhand einer **konkreten Marktsituation und eines konkreten Vorhabens** (Darlegung der Wettbewerbssituation, Kaufkraftabschöpfung, voraussichtliche Attraktivität

des neuen Anbieters, tradierte Kundenbeziehungen u. a.m.). Hierbei wird zunächst die verfügbare sortimentsbezogene Kaufkraft im betrieblichen Einzugsgebiet ermittelt. Darauf aufbauend wird berechnet, welchen Anteil der Kaufkraft ein neu hinzutretender Marktteilnehmer im Wettbewerb erringen kann.

Das **Marktanteilkonzept** stellt das aktuell am häufigsten verwandte Modell zur Prognose eines Vorhabenumsatzes dar – sowohl bei der betrieblichen Standortplanung als auch bei Auswirkungsanalysen im Rahmen von Genehmigungsverfahren.[1]

Bei der Methode des **mathematischen Dreisatzes** handelt es sich um überschlägige, pauschalierte Abschätzungen, die einer ersten Orientierung dienen können, wenn keine näheren Informationen über die konkrete Standortlage eines neuen Anbieters oder die bestehenden Wettbewerbsstrukturen im Umfeld vorliegen. Als Grundlage für eine Auswirkungsanalyse im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist diese Näherung hingegen nicht hinreichend, da die Leistungsfähigkeit eines einzigen Markteilnehmers je nach Standort gravierend variiert. Nach Erfahrungen der GMA auf Grundlage der Auswertung einer Vielzahl betriebsinterner Daten von Handelsunternehmen verschiedener Branchen gibt es ausgehend von der durchschnittlichen Flächenproduktivität Schwankungen um mehr als 50 % nach unten und über 100 % nach oben.

b) Zutreffende Ermittlung des der Prognose zugrunde liegenden Sachverhalts

Im Hinblick auf den konkreten Sachverhalt ist die Untersuchung von Junker+Kruse differenziert zu bewerten:

- Die Kaufkraftberechnung und die Wettbewerbsanalyse wurden detailliert dargestellt und lassen keine offensichtlichen Defizite erkennen.
- Allerdings wurde kein fachlich begründbares Einzugsgebiet ermittelt. Die Abgrenzung des Einzugsgebietes erfolgte ohne Berücksichtigung der Wettbewerbsanalyse. Vielmehr war die Abgrenzung des Einzugsgebietes eine im Vorhinein getroffene „Absprache" (vgl. Seite 5 des Gutachtens). Wäre eine sachgemäße Abgrenzung des Einzugsgebiets erfolgt, so wäre der räumliche Umgriff des Einzugsgebietes deutlich kleiner ausgefallen. Dies zeigt sich insbesondere anhand des XXXLutz-Standortes in Mannheim, der für große Teile der Mannheimer und Viernheimer Bevölkerung „um die Ecke" liegt. Es gibt somit keinen Grund mind. 30 min. Pkw-Fahrt auf sich zu nehmen, um ein identisches Angebot in Heidelberg nachzufragen.

1 Zuletzt bestätigt durch das OVG Münster (10 D 91 / 13. NE).

- Gravierender wiegt jedoch, dass die (zutreffende) Analyse der Wettbewerbssituation nicht in das Ergebnis der Untersuchung (Umsatzprognose) eingeflossen ist. Vielmehr wurde das Ergebnis bereits vorab definiert (vgl. Kapitel 3 Rahmendaten des Vorhabens).

c) Nachvollziehbarkeit der Ergebnisbegründung

Die Methodik zur Umverteilungsberechnung (sog. Huff- bzw. Gravitationsmodell) kann durchaus nachvollzogen werden und ist gutachterlicher Standard in vergleichbaren Auswirkungsanalysen. Wenn der zentrale Einflussfaktor für die Umverteilungsrechnung (Umsatzprognose) jedoch bereits im Vorhinein feststeht, nützt auch eine gute Begründung und Nachvollziehbarkeit der Berechnung nichts.

d) Verhältnismäßigkeit von Prognose und Eingriff

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt von regionaler Bedeutung. Dies ist unbestritten und wird auch in dem von Junker+Kruse sehr großräumig abgegrenzten Einzugsgebiet dokumentiert. Angesichts der großen regionalen Bedeutung und der auch gemäß der Untersuchung von Junker+Kruse erheblichen wettbewerblichen Effekte hätte zur Ermittlung des maßgeblichen Einflussfaktors (Umsatzprognose) eine Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse erfolgen müssen. Die örtlichen Verhältnisse wurden jedoch weder bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes noch bei der Umsatzprognose berücksichtigt.

Eine Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten hätte voraussichtlich zu einer deutlich kleineren Abgrenzung des Einzugsgebietes geführt. Naturgemäß würden sich die Auswirkungen dann stärker auf das Nahumfeld konzentrieren. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Auswirkungen in Heidelberg und den unmittelbaren Nachbargemeinden höher ausfallen als in der Untersuchung von Junker+Kruse dargestellt.

GMA
Forschung / Beratung / Umsetzung

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg, am 18.09.2017

i.V. - 61.2
21.8.

61 - Sekr. Amtsleitung

Von: Friede, Susanne (RPK) <Susanne.Friede@rpk.bwl.de>
Gesendet: Montag, 21. August 2017 09:17
An: 61 - Sekr. Amtsleitung; info@agsta.de
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnstadt - Einrichtungshaus"

Sehr geehrte Damen und Herren,

für unsere Stellungnahme als höhere Raumordnungsbehörde benötigen wir die Stellungnahmen der Institutionen, die sich im Bauleitplanverfahren zur Auswirkungsanalyse äußern. Wir bitten daher zu gegebener Zeit um die Übersendung solcher Stellungnahmen. Vielen Dank.

Mit freundlichem Gruß
Susanne Friede

Regierungspräsidium Karlsruhe
Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz

Tel.: 0721/926-7513

(bei Abwesenheit: Vorzimmer Abteilungsleitung: 0721/926-7497)

E-Mail: susanne.friede@rpk.bwl.de

AK

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnstadt - Einrichtungshaus" Behördenanhörung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Von: "Friede, Susanne (RPK)" <Susanne.Friede@rpk.bwl.de>
Datum: 27.11.2017 12:55
An: "Stadtplanung@heidelberg.de" <Stadtplanung@heidelberg.de>, "info@agsta.de" <info@agsta.de>
Kopie (CC): "manfred.hopfauf@vrrn.de" <manfred.hopfauf@vrrn.de>

Az: 21-2511.3-9/202

Sehr geehrte Damen und Herren,

Vielen Dank für die Übersendung der Anhörungsergebnisse und Kommentierung der Stellungnahmen seitens des Büros Junker + Kruse vom November 2017. Unter Berücksichtigung des vorliegenden Informationsmaterials kommen wir aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde zu dem Ergebnis, dass die Planung mit den einzelhandelsbezogenen Regelungen des Landesentwicklungsplans 2002 BW und des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar vereinbar ist.

Mit freundlichem Gruß
Susanne Friede

Regierungspräsidium Karlsruhe
Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz

Tel.: 0721/926-7513
(bei Abwesenheit: Vorzimmer Abteilungsleitung: 0721/926-7497)
E-Mail: susanne.friede@rpk.bwl.de

Von:	Battigge, Andrea
An:	Mahler, Helga
Betreff:	WG: AW: STN BP Heidelberh Bahnstadt Einrichtungshaus
Datum:	Donnerstag, 4. Januar 2018 10:46:54

Für die Ablage

Von: Alexander Knoll (agstaUMWELT GmbH) [mailto:alexander.knoll@agsta.de]
Gesendet: Donnerstag, 4. Januar 2018 09:58
An: 'Kiesow Patrik' <kip@xxxlgroup.com>; Dr. Thomas Lüttgau <T.Luettgau@Lenz-Johlen.de>; Battigge, Andrea <Andrea.Battigge@Heidelberg.de>
Betreff: Fwd: AW: STN BP Heidelberh Bahnstadt Einrichtungshaus

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei finden Sie die Antwort von Frau Friede vom Regierungspräsidium Karlsruhe zu den gestern gesendeten Gutachten.

Mit freundlichen Grüßen

-------- Weitergeleitete Nachricht --------
Betreff: AW: STN BP Heidelberh Bahnstadt Einrichtungshaus
Datum: Thu, 4 Jan 2018 05:50:35 +0000
Von: Friede, Susanne (RPK) <Susanne.Friede@rpk.bwl.de>
An: Alexander Knoll (agstaUMWELT GmbH) <alexander.knoll@agsta.de>
Kopie (CC): Stadtplanung@heidelberg.de <Stadtplanung@heidelberg.de>

Az: 21-2511.3-9/202

Sehr geehrte Damen und Herren,

Vielen Dank für die Übersendung der zusätzlichen Stellungnahme (Fa. Breitwieser, vertr. durch Kanzlei GRÉUS inkl. Äußerung GMA) und Äußerung hierzu des Büros Junker + Kruse. Auch unter Würdigung des vorgenannten Materials und unter Berücksichtigung der bisher uns bekannten Anhörungsergebnisse kommen wir aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde zu dem Ergebnis, dass die Planung mit den einzelhandelsbezogenen Regelungen des Landesentwicklungsplans 2002 BW und des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar vereinbar ist.

Mit freundlichem Gruß
Susanne Friede

Regierungspräsidium Karlsruhe
Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz

Tel.: 0721/926-7513
(bei Abwesenheit: Vorzimmer Abteilungsleitung: 0721/926-7497)
E-Mail: susanne.friede@rpk.bwl.de

-----Ursprüngliche Nachricht-----
Von: Alexander Knoll (agstaUMWELT GmbH) [mailto:alexander.knoll@agsta.de]
Gesendet: Mittwoch, 3. Januar 2018 16:00
An: Friede, Susanne (RPK); 'Kiesow Patrik'; Dr. Thomas Lüttgau
Betreff: STN BP Heidelberh Bahnstadt Einrichtungshaus

Guten Tag Frau Friede,

da ich Sie bisher telefonisch noch nicht erreichen konnte, sende ich Ihnen hiermit noch eine Stellungnahme, die die Wirtschaft betrifft. Hierbei handelt es sich um eine Stellungnahme, die die Stadt Heidelberg vergessen hat an mich weiterzuleiten. Ich habe diese kurz vor Weihnachten bekommen und habe direkt den Gutachter gebeten Stellung zu

nehmen. Dessen Antwort sende ich Ihnen auch direkt mit.

Ich denke nicht, dass die Dokumente etwas an Ihrer bisherigen Stellungnahme ändern, jedoch sende ich Ihnen die Dokumente mit der Bitte, mir eine kurze Bestätigung Ihrer bisherigen Bedenkenlosigkeit gegenüber des Vorhabens zukommen zu lassen. Damit ich am Ende auch alle Unterlagen weitergegeben habe.

Letzter Punkt ist jetzt natürlich die Zeit;) Die Stadt hat Ende der Woche die Deadline eingerichtet. Wenn Sie mir bis Freitag eine kurze Mail schicken könnten, wäre ich Ihnen sehr dankbar.

Vielen Dank.

--

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.
Master of Science Alexander Knoll

Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH
- agstaUMWELT GmbH -
Saarbrücker Str. 178
D-66333 Völklingen
Tel. 06898-33077
Fax. 06898-37403
email: alexander.knoll@agsta.de
URL: www.agsta.de
Geschäftsführung:

Dipl.-Ing. Claudia Lennartz, Stadtplanerin AKS
Dipl.-Geogr. Harald Schuler
Sabine Schüßler
Sitz der Gesellschaft: Völklingen
eingetragen beim Amtsgericht Saarbrücken: HRB 74805
Steuernr. 04010530321
Identnr. DE 138.374.762

Diese E-Mail wurde von Avast Antivirus-Software auf Viren geprüft.
https://www.avast.com/antivirus

Virenfrei. www.avast.com

22 (3)

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
ABTEILUNG 5 - UMWELT

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

Agsta Umwelt GmbH
Saarbrücker Str. 178
66333 Völklingen

agsta UMWELT
66333 Völklingen
Eingang: 27. Okt. 2017
Weiterleitung an: AK
..... Kopie an: .....
..... Kopie an: .....

Karlsruhe 19.10.2017
Name Marion Petra Heinz
Durchwahl 0721 926-7396
Marion.Heinz(at)rpk.bwl.de
Aktenzeichen 52-2511 Heidelberg Stadt Bauleitpl Beteil vorhabens-bez. Bahnstadt Einrichtungs-haus
(Bitte bei Antwort angeben)

Beteiligung des Regierungspräsidiums Karlsruhe Referate 54.1-54.4 im Rahmen von Bauleitplanungen im Umfeld von Betriebsbereichen nach Störfallverord-nung

Ihr Schreiben/Ihre E-Mail vom 10.08.2017, Az. 15-02/Len./AK/Sü

Vorhabensbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Heidelberg, Bahnstadt - Einrich-tungshaus"

hier: 1. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 BauGB

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Anlagen

-

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bitte entschuldigen Sie die verspätete Antwort.

Bei der Anhörung zu bauplanungsrechtlichen Fragen beschränken sich diese auf die Aufgaben zum Vollzug nach § 50 BImSchG in Bezug auf die Auswirkungen von Betrieben nach der Störfallverord-nung. Ihr Vorhaben liegt innerhalb des zu berücksichtigenden Konsultations- und Achtungsabstandes

eines Störfallbetriebes.
Die zuständige technische Sachbearbeiterin hat keine Bedenken zu Ihrem Vorhaben.

Falls Sie weitere Fragen dazu haben, wenden Sie sich bitte direkt an die zuständige technische Sachbearbeiterin, Frau Krug, Telefon 0721-926-7439.

Mit freundlichen Grüßen

M. Heinz

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bahnstadt -Einrichtungshaus
Datum: Mittwoch, 23. August 2017 um 10:46:01 Mitteleuropäische Sommerzeit
Von: Müller, Andreas (RPS)
An: info@agsta.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.
Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.

Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.
Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.
Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. 38 Wochen ab Auftragseingang.
Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Müller

Kampfmittelbeseitigungsdienst
Baden-Württemberg
Pfaffenwaldring 1
70569 Stuttgart
Tel. 0711-904-40000
Tel. 0711-904-40024
Fax. 0711-904-40029
kbd@rps.bwl.de
andreas.mueller@rps.bwl.de

Auftrag zur Überprüfung auf Kampfmittelbelastung/Luftbildauswertung

AZ:		Erledigt:

Auftraggeber

Name/Firma:

Ansprechpartner:

Straße:

PLZ, Ort:

E-Mail:

Telefon/Telefax:

Rechnungsempfänger (falls abweichend)

Name/Firma:

Ansprechpartner:

Straße:

PLZ, Ort:

Angaben zum Vorhaben

Art des Vorhabens:

Landkreis:

Gemeinde/Gemarkung:

Straße/Gewann:

Flurstücksnummer:

Bundeseigene Liegenschaft: ja ☐ nein ☐

Nur komplett ausgefüllte und unterschriebene Anträge können bearbeitet werden!
Unterschrift gilt auch bei Anträgen per Email.

Hiermit erkennen wir die umseitigen Geschäftsbedingungen an und beauftragen Sie mit der Durchführung einer Luftbildauswertung.

Ort, Datum	**Rechtsverbindliche Unterschrift Auftraggeber/-in**

Folgende Anlagen bitte hinzufügen:

Übersichtsplan/Lageplan mit
eindeutig umrandeter Untersuchungsfläche!!!

Eingangsstempel KMBD

Postanschrift: Pfaffenwaldring 1 · 70569 Stuttgart · Telefon 0711 904-40000
kbd@rps.bwl.de · www.rp.badenwuerttemberg.de · www.service-bw.de

Allgemeine Vertragsbedingungen

1. Vertragsschluss

Mit Auftragsannahme durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (im Folgenden: KMBD) kommt ein zivilrechtlicher Vertrag zwischen dem Land Baden-Württemberg und dem Auftraggeber/der Auftraggeberin zustande. Ein Auftrag an den KMBD kann nur bei Verwendung dieses ausgefüllten und vom Auftraggeber/der Auftraggeberin unterschriebenen Vertragsformulars angenommen werden; die Auftragsannahme erfolgt durch eine Eingangsbestätigung unter Angabe des Bearbeitungs-/Aktenzeichens und der **voraussichtlichen** Bearbeitungsdauer des Auftrags.

2. Hauptpflichten

2.1 Der Auftragnehmer verpflichtet sich zur Durchführung einer multitemporalen Luftbildauswertung mittels Erhebung, Ermittlung und Interpretation von Fernerkundungsdaten anhand von Luftbildern der amerikanischen und britischen Luftwaffe aus dem Zweiten Weltkrieg sowie zur Visualisierung und Dokumentation der Gutachtenergebnisse. Das Gutachten bezieht sich nur auf das dem Auftragnehmer vorliegende Luftbildmaterial und die entsprechenden Befliegungsdaten sowie das vom Auftraggeber umseitig beschriebene Objekt.

2.2 Der Auftraggeber verpflichtet sich mit geleisteter, rechtsverbindlicher Unterschrift, das sich nach dem Bearbeitungsaufwand bemessende Entgelt für die Luftbildauswertung zu entrichten.
Es gelten die Sätze der jeweils zur Zeit des Vertragsschlusses aktuellen Entgelttabelle des KMBD für Luftbildauswertung. Die Entgelttabelle mit aktuellem Stand liegt als Anlage bei.
Die Rechnungsstellung erfolgt gesondert nach Zusendung der Luftbildauswertung. Der Rechnung liegt eine detaillierte Auflistung der Bearbeitungszeiten durch die Luftbildauswerter/innen nebst Verrechnung mit dem jeweiligen Stundensatz bei.

3. Bezahlung

3.1 Die Zahlung ist innerhalb von 30 Tagen ohne Abzug zu leisten, soweit nicht schriftlich etwas anderes vereinbart ist.
3.2 Die Zahlungsfrist beginnt mit dem Eingang der Rechnung beim Auftraggeber/der Auftraggeberin.
3.3 Sofern die Zahlung nicht fristgerecht erfolgt, werden Verzugszinsen in der vom Gesetz vorgesehenen Höhe (mindestens 5 Prozentpunkte über dem jeweils zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Basiszinssatz) fällig.

4. Weitere Pflichten des Auftraggebers

Soweit der Auftragnehmer Ausschnitte oder Kopien von Luftbildern zum Zwecke der Dokumentation dem Auftraggeber überlässt, darf dieser sie nicht für vertragsfremde Zwecke verwenden, insbesondere darf er sie nicht zu vertragsfremden Zwecken vervielfältigen oder an Dritte weitergeben. Die Rechte an den Bildern verbleiben beim Auftragnehmer.
Jeder Missbrauch ist strafbar.

5. Haftungsbeschränkung

Die Haftung für Schäden aus Pflichtverletzungen, die durch den Auftragnehmer oder seine Erfüllungsgehilfen aufgrund einfacher Fahrlässigkeit begangen werden, wird ausgeschlossen. Vom Haftungsausschluss nicht betroffen sind Schäden aus Verletzungen von Leben, Körper und Gesundheit. Im Falle eines Werkmangels beschränken sich die Rechte des Auftraggebers auf den Nacherfüllungsanspruch. Schlägt dieser fehl, so kann der Auftraggeber nach seiner Wahl mindern oder vom Vertrag zurücktreten

6. Unterauftragnehmer (Nachunternehmer)

Der Auftragnehmer ist berechtigt, Leistungen, die zur Erfüllung der vertragsmäßigen Ausführung der Leistung notwendig sind, an Unterauftragnehmer zu übertragen, die die Voraussetzungen für die Ausführung des zu vergebenden Auftrags erfüllen.

7. Leistungsort und Gerichtsstand

7.1 Leistungsort ist Stuttgart.
7.2 Gerichtsstand für Rechtsstreitigkeiten ist Stuttgart.

8. Widerrufsrecht

Eine verbindliche Bearbeitungsdauer für den Auftrag kann aufgrund des hohen Auftragsaufkommens nicht genannt werden. Sollte der Auftrag nicht innerhalb des in der Auftragsbestätigung genannten voraussichtlichen Zeitrahmens bearbeitet werden, kann der Auftraggeber/die Auftraggeberin den Auftrag schriftlich widerrufen.

9. Abwehrklausel

Ein Vertrag wird nur zu diesen AGBen des KMBD abgeschlossen. Etwaige abweichende oder weitergehende Klauseln in AGBen des Auftragsgebers sind abbedungen.

10. Salvatorische Klausel

Durch die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen wird die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt.

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Ist der Auftraggeber Verbraucher im Sinne von § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), so kann er seine Vertragserklärung innerhalb von zwei Wochen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt frühestens mit Erhalt dieser Belehrung. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an den Kampfmittelbeseitigungsdienst Ba-

den-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Telefax: 0711/904-40029.

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und gegebenenfalls gezogene Nutzungen herauszugeben. Kann der Auftraggeber dem Auftragnehmer die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, muss er dem Auftragnehmer insoweit gegebenenfalls Wertersatz leisten. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen muss der Auftraggeber innerhalb von 30 Tagen nach Absendung seiner Widerrufserklärung erfüllen.

Besondere Hinweise

Das Widerrufsrecht des Auftraggebers erlischt vorzeitig, wenn der Auftragnehmer mit der Ausführung der Dienstleistung mit seiner ausdrücklichen Zustimmung vor Ende der Widerrufsfrist begonnen hat oder der Auftraggeber diese selbst veranlasst hat (z.B. durch Download etc.).

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst)

Vom 21. Dezember 2006 – Az.: 3 – 1115.8/227 –

1. Anwendungsbereich

Diese Verwaltungsvorschrift regelt die Aufgaben, die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg bei der Beseitigung der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahren obliegen.

2. Begriffsdefinition

Kampfmittel sind zur Kriegsführung bestimmte Gegenstände und Teile davon, die Spreng-, Zünd-, Brand-, Nebel-, Reiz- Rauch-, Leucht- oder Kampfstoffe enthalten oder aus solchen bestehen. Zu den Kampfmitteln gehören insbesondere Bomben, Minen, Raketen, Panzerfäuste, Artillerie-, Gewehr- und Handgranaten, Gewehr- und Pistolenmunition sowie militärische Spreng- und Zündmittel. Kampfmittel im Sinne dieser Verwaltungsvorschrift sind auch Kriegswaffen im Sinne des Gesetzes über die Kontrolle von Kriegswaffen (Kriegswaffenkontrollgesetz – KrWaffG) und der Anlage des Gesetzes (Kriegswaffenliste) – in der jeweiligen Fassung, auch wenn sie beschädigt oder unbrauchbar geworden sind und deshalb ihre Kriegswaffeneigenschaft verloren haben.

3. Maßnahmen beim Auffinden von Kampfmitteln

Hinweise für Maßnahmen beim Auffinden von Kampfmitteln enthält das dieser Verwaltungsvorschrift als Anlage angeschlossene Merkblatt »Maßnahmen und Verhaltensregeln beim Auffinden von Fundmunition«.

4. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Das Land hält einen Kampfmittelbeseitigungsdienst vor, der die Polizeibehörden und den Polizeivollzugsdienst bei der Beseitigung von Kampfmitteln unterstützt.

Die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind dem Regierungspräsidium Stuttgart auch für das Gebiet der Regierungspräsidien Karlsruhe, Freiburg und Tübingen zugewiesen.

Die Kampfmittelbeseitigung umfasst

- die Entschärfung von Kampfmitteln,
- die Beförderung geborgener Kampfmittel sowie
- die Vernichtung von Kampfmitteln einschließlich der Verwertung des dabei angefallenen Materials,

soweit nicht andere Stellen (Bundeswehr, ausländische Streitkräfte) hierzu verpflichtet sind.

Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst obliegt ferner die Beschaffung und Auswertung der im 2. Weltkrieg von der amerikanischen und britischen Luftwaffe nach Angriffen gefertigten Luftbildaufnahmen.

Die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln hat der Grundstückseigentümer selbst zu veranlassen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst übernimmt im Rahmen seiner Kapazität und gegen vollständige Kostenerstattung durch den Auftraggeber die Beratung über vermutete Kampfmittel sowie bei vollständiger Kostenübernahme durch den Auftraggeber die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln. Das Entgelt bemisst sich unbeschadet der Vereinbarungen des Bundes mit dem Land über die Vergütung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei Arbeiten auf bundeseigenen Grundstücken nach den in der jeweils gültigen Verwaltungsvorschrift des Finanzministeriums über die Berücksichtigung des Verwaltungsaufwandes bei der Festsetzung der Verwaltungs- und Benutzungsgebühren und von sonstigen Entgelten für die Inanspruchnahme der Landesverwaltung (VwV-Kostenfestlegung, letzte Fassung vom 14. Juli 2005, GABl. vom 31. August 2005, Seite 692) genannten Kosten.

Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Arbeiten gewerbliche Unternehmen zu beauftragen. Empfehlungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes für die Vergabe von Entmunitionierungsarbeiten können im Internet auf der Homepage des Regierungspräsidiums Stuttgart unter »Abteilungen – Abteilung 6/Kampfmittelbeseitigungsdienst/Formulare« abgerufen werden.

5. Inkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten der unveröffentlichte Erlass des Innenministeriums vom 2. November 1962, Az.: III 2880/552, sowie alle anderen dieser Verwaltungsvorschrift entgegenstehenden veröffentlichten oder unveröffentlichten Verwaltungsvorschriften außer Kraft.

GABl. S. 16

Anlage

Regierungspräsidium Stuttgart
Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg
Pfaffenwaldring 1
70569 Stuttgart

Telefon 07 11/9 04-4 00 00
Telefax 07 11/9 04-4 00 29

Maßnahmen und Verhaltensregeln beim Auffinden von Fundmunition

Aktuelle Funde von scharfer Munition vor allem aus der Zeit des 2. Weltkrieges geben Anlass, auf die erheblichen Gefahren für Leben oder Gesundheit hinzuweisen, die Personen drohen, die solche Munition finden oder entdecken.

Im allgemeinen entdecken Privatpersonen auf eigenen Grundstücken oder der Öffentlichkeit zugänglichem Gelände kampfmittelverdächtige Gegenstände. Im Bereich von Flächen des Forstes werden solche Gegenstände häufig von Forstbediensteten gemeldet, aber auch bei Baumaßnahmen werden mitunter kampfmittelverdächtige Gegenstände freigelegt. Hierbei handelt es sich nicht selten um Bombenblindgänger.

Wer Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände findet oder entdeckt, hat daher *bereits im eigenen Interesse folgende Verhaltensregeln zu beachten*:

- Kampfmittel bzw. munitionsverdächtige Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden.
- Die Identifizierung und weitere Behandlung verdächtiger Gegenstände muss den fachkundigen Mitarbeitern des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Baden-Württemberg überlassen werden.

VORSCHRIFTENDIENST
BADEN-WÜRTTEMBERG
http://www.vd-bw.de

Zu diesem Zweck ist umgehend die Gemeinde als zuständige Ortspolizeibehörde oder die nächstliegende Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Diese sind gehalten, sofort den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg zu verständigen.

- Verdächtige Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Ortspolizeibehörde oder auf die Polizeidienststelle gebracht werden.
- Die Verantwortlichen (das sind i. d. R. natürliche oder juristische Personen, die Eigentum oder Besitz am Grundstück des Fundortes haben) oder deren Beauftragte haben den Fundort so abzusichern, dass Unbefugte gehindert sind, an den verdächtigen Gegenstand heranzukommen. Soweit die verantwortlichen Personen nicht sofort erreichbar oder in der Lage sind, die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen durchzuführen, ist die Ortspolizeibehörde oder hilfsweise auch die Polizei gehalten, diese Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen. In allen Fällen sind ein Sicherheitsabstand und gegebenenfalls notwendige weitere Maßnahmen sofort möglichst per Telefon oder per Telefax mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzuklären.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist telefonisch wie folgt zu erreichen:

Zentrale KMBD 07 11/9 04-4 00 00

Telefax 07 11/9 04-4 00 29

Außerhalb der normalen Dienstzeiten ist die nächste Polizeidienststelle unverzüglich zu benachrichtigen.

FINANZMINISTERIUM

Bekanntmachung des Finanzministeriums über die Tarifverträge vom 30. Oktober 2006 zur Umsetzung der Grundsatzeinigung mit dem Marburger Bund vom 16. Juni 2006

Vom 21. November 2006 – Az.: 1-0341.0/12 –

1. Das Finanzministerium gibt für den Bereich des Landes Baden-Württemberg die nachfolgend aufgeführten Tarifverträge vom 30. Oktober 2006 zwischen der Tarifgemeinschaft deutscher Länder und dem Marburger Bund, Bundesverband, bekannt:

   Anlage 1 Tarifvertrag für Ärztinnen und Ärzte an Universitätskliniken (TV-Ärzte)

   Anlage 2 Tarifvertrag zur Überleitung der Ärztinnen und Ärzte an Universitätskliniken (TVÜ-Ärzte)

   Anlage 3 Die Niederschriftserklärungen zu diesen Tarifverträgen werden ebenfalls bekannt gemacht.

2. Soweit die aufgeführten Tarifverträge nicht vom Landesamt für Besoldung und Versorgung Baden-Württemberg durchgeführt werden, bittet das Finanzministerium wegen der Durchführung der Tarifverträge das Weitere zu veranlassen. Ein besonderes allgemeines Rundschreiben ergeht nicht mehr; vgl. Nr. 2 der Bekanntmachung des Finanzministeriums vom 18. März 1991 (GABl. S. 1654, K. und U. S. 508 und die Justiz S. 267).

3. Der Text der Tarifverträge wird mit den entsprechenden Austauschblättern mit der nächsten Ergänzungslieferung zur Loseblattsammlung »Hinweise des Finanzministeriums zum Arbeits- und Tarifrecht, Sozialversicherungsrecht und Zusatzversorgungsrecht« ausgeliefert. Zusätzlich wird das Finanzministerium die Tarifverträge (mit den Niederschriftserklärungen in den LVN-Informationsdienst des Landes (www.lvn-id.bwl.de) dort unter dem Stichwort »Personal« einstellen.

GABl. S. 17

Anlage 1

Tarifvertrag für Ärztinnen und Ärzte an Universitätskliniken (TV-Ärzte)

vom 30. Oktober 2006

Zwischen

der Tarifgemeinschaft deutscher Länder,
vertreten durch den Vorsitzenden des Vorstandes,

einerseits

und

dem Marburger Bund,
– Bundesverband –,
vertreten durch den 1. und 2. Vorsitzenden,

andererseits

wird Folgendes vereinbart:

INHALTSVERZEICHNIS

ABSCHNITT I
Allgemeine Vorschriften

§ 1 Geltungsbereich
§ 2 Arbeitsvertrag, Nebenabreden, Probezeit
§ 3 Allgemeine Arbeitsbedingungen
§ 4 Versetzung, Abordnung, Personalgestellung
§ 5 Nebentätigkeit

ABSCHNITT II
Arbeitszeit

§ 6 Regelmäßige Arbeitszeit
§ 7 Sonderformen der Arbeit
§ 8 Ausgleich für Sonderformen der Arbeit
§ 9 Ausgleich für Bereitschaftsdienst und Rufbereitschaft
§ 10 Sonderfunktionen, Dokumentation
§ 11 Teilzeitbeschäftigung

ABSCHNITT III
Eingruppierung, Entgelt und sonstige Leistungen

§ 12 Eingruppierung
§ 13 Zulage bei Überschreiten der Mindestweiterbildungszeit

HK (6)
AK

Betreff: VBP "Bahnstadt-Einrichtungshaus" Heidelberg
Datum: Donnerstag, 21. September 2017 um 07:00:43 Mitteleuropäische Sommerzeit
Von: Weber, Cornelia (RPF)
An: info@agsta.de

Ihr Schreiben Az. 15-02/Len. / AK / Sü vom 10.08.2017

Anlage: Merkblatt

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag von Herrn Kostyra übersende ich Ihnen unsere Stellungnahme.

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse:abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung.

Die aktuelle Version dieses Merkblattes kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:
http://www.lgrb-bw.de/download_pool/rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf

Elektronische Post ist grundsätzlich an die Poststelle (abteilung9@rpf.bwl.de) zu richten.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Weber

Cornelia Weber
Regierungspräsidium Freiburg
Ref. 91
Albertstraße 5, 79104 Freiburg i. Br.
Telefon: 0761 – 208-3042; Fax: 0761 – 208-3029
E-Mail: Cornelia.Weber@rpf.bwl.de; Internet: http://www.rp-freiburg.de

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

agstaUmwelt GmbH
Saarbrücker Straße 178
66333 Völklingen

Freiburg i. Br., 19.09.17
Durchwahl (0761) 208-3059
Name: Matthias Kostyra
Aktenzeichen: 2511//17-08518

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Bahnstadt- Einrichtungshaus"; Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; Stadt Heidelberg,
(TK 25: 6518 Heidelberg-Nord, TK 25: 6618 Heidelberg-Süd)

Ihr Schreiben Az.: 15-02/Len. / AK / Sü vom 10.08.2017

Anhörungsfrist 04.10.2017

B Stellungnahme

Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 29.07.2016 (Az. 2511//16-06436) sowie der Ziffer 7.3.3 und 7.3.4 des Textteiles zum Bebauungsplan (Stand 28.04.2017) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.

Im Original gezeichnet

Matthias Kostyra

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU

TöB-Stellungnahmen des LGRB
Merkblatt für Planungsträger

Stand: 28. Oktober 2015

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die **Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf** (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, bittet das LGRB um Beachtung der folgenden Punkte:

1. Übermittlung von digitalen Planflächen (GIS-Daten/Geodaten)

Bitte übermitteln Sie uns die digitalen, georeferenzierten Planflächen, damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem einbinden können. **Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus.** Günstig sind das Shapefile-Format und das Koordinatensystem Gauss-Krüger 3. Falls diese Formate nicht möglich sein sollten, können Sie Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format übermitteln.

Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 12 MB Größe) per E-Mail an abteilung9@rpf.bwl.de. Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln.

2. Übermittlung von Planunterlagen in digitaler Form

Bitte übermitteln Sie die Planunterlagen sowie Ihre Entscheidungen (Abwägungsergebnisse, Entscheidungen zu Genehmigungsverfahren, Raumordnungsbeschlüsse usw.) in digitaler Form oder stellen Sie diese zum Download im Internet bereit.

Ergänzend bitten wir Sie, uns bei Flächennutzungsplanverfahren, die die Gesamtgemarkung der Gemeinde/VVG/GVV betreffen, zusätzlich den Planteil in Papierform zuzusenden.

3. Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planvorhaben bitten wir Sie, die eingetretenen Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich kenntlich zu machen (z. B. als Liste der Planänderungen).

4. Einheitlicher E-Mail-Betreff

Bitte verwenden Sie für alle E-Mail-Schreiben an das LGRB betreffend TÖB-Stellungnahmen als **Betreff an erster Stelle das Stichwort TÖB** und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.

5. Hinweis auf Datenschutz

Sämtliche digitalen Daten, die an das LGRB im Rahmen der TÖB-Bearbeitung übermittelt werden, werden ausschließlich LGRB-intern verwendet und nicht an Dritte weitergegeben.

Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren u. a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme. Das LGRB ist darauf angewiesen, dass neue Erkenntnisse, die sich aus Planungsvorgängen ergeben, dem LGRB gemeldet werden:

1. Bohranzeigen und Bohrungsdatenbank

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß §4 Lagerstättengesetz beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung unter http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen/banz zur Verfügung.

Die landesweiten Bohrungsdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als Tabelle: http://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb
- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb

2. Geowissenschaftlicher Naturschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotope

Eine Übersicht weiterer im Internet verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:
http://lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung. Die aktuelle Version dieses Merkblatts kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: http://lgrb-bw.de/download_pool/rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

agsta UMWELT
66333 Völklingen
Eingang: 05. Aug. 2016
Weiterleitung an: NY NY
Kopie an:
Kopie an:

agsta Umwelt GmbH
Saarbrücker Straße 178
66333 Völklingen

Freiburg i. Br., 29.07.16
Durchwahl (0761) 208-3045
Name: Herr Deck
Aktenzeichen: 2511 // 16-06436

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnstadt-Einrichtungshaus", Stadt Heidelberg, Lkr. Heidelberg (TK 25: 6517 Mannheim-Südost)

Ihr Schreiben Az. 15-02/NY/Sü vom 01.07.2016

Anhörungsfrist 09.08.2016

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Planungsgebiet aus Lößsand, Auenlehm und Holozänen Abschwemmmassen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Im Original gezeichnet

Philipp Deck
Diplom-Forstwirt

Rhein-Neckar-Kreis

Stadt Heidelberg
25. AUG. 2017

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

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt Palais Graimberg
Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

Stadtplanungsamt 1025
28. AUG. 2017
61.01 | 61.10 | 61.20 | 61.30 | 61.40

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Gesundheitsamt
34.03 Gesundheitsschutz

Dienstgebäude 69115 Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 38 - 40

Aktenzeichen

Bearbeiter/in Albert Karras
Zimmer-Nr. 269
Telefon +49 6221 522-1823
Fax +49 6221 522-91823
E-Mail Albert.Karras@Rhein-Neckar-Kreis.de

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Datum 24.08.2017

Vorhabenbezogener Bahnstadt, XXL Einrichtungshaus

Planungsunterlagen vom 10.08.2017 agsta Umwelt GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht der uns überlassenen Unterlagen (CD mit Schreiben vom 10.08.2017) bestehen gegen das o.a. Bebauungsplanverfahren aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken, wenn die in der Begründung angeführten Punkte:

6.0 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange 6.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Albert Karras

Freitag, 22. September 2017 um 07:25:35 Mitteleuropäische Sommerzeit

Betreff: Stellungnahme 31 Vorhabenbez. B-plan Möbelhaus XXXL

Datum: Donnerstag, 21. September 2017 um 15:59:58 Mitteleuropäische Sommerzeit

Von: Robert.Persch@Heidelberg.de

An: info@agsta.de, Stadtplanungsamt@Heidelberg.de

CC: Barbara.Vogt@Heidelberg.de, Volker.Mehring@Heidelberg.de, Maria.Romero@Heidelberg.de, Raino.Winkler@Heidelberg.de

Sehr geehrte Damen und Herren
Anbei die gemeinsame Stellungnahme des Amts für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie
zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Heidelberg Bahnstadt Einrichtungshaus mit der Bitte um Berücksichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

Robert Persch
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie
- Abteilung Energie- / stellv. AbtL.
Dipl. Ing. FH, zertifizierter Passivhausplaner

Stadt Heidelberg
Verwaltungsgebäude Prinz-Carl
Kornmarkt 1
69117 Heidelberg

Telefon 06221 58-45321
Telefax 06221 58-4645321
robert.persch@heidelberg.de
www.heidelberg.de

Amt für Umweltschutz,
Gewerbeaufsicht und Energie

Heidelberg, den 19.09.2017
31.4 Pe
☎ 45321

An
Amt 61

Offenlage Vorhabenbezogener Bebauungsplan Heidelberg-Bahnstadt „Bahnstadt Einrichtungshaus"
Hier: Gemeinsame Stellungnahme von Amt 31

- **Untere Immissionsschutzbehörde**
- **Abteilung Energie**
- **Untere Bodenschutzbehörde**
- **Untere Wasserschutzbehörde**
- **Untere Naturschutzbehörde**

Gegen den o.g. Vorentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir bitten folgende Punkte zu berücksichtigen:

Immissionsschutz: Keine Bedenken

Energie: Keine Bedenken

Boden: Keine Bedenken

Wasserschutz:

Der Satz:" Die Herstellung versickerungsfähiger Beläge darf nur über unbelasteten Flächen erfolgen" ist sowohl in den Hinweisen im B-Plan unter III Hinweise 6 als auch in den Begründungen unter 7.3.6. Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept, 3. Satz – zu streichen.

Der Satz: „Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist in die an das Plangebiet angrenzende Versickerungsanlage einzuleiten." ist als zweiter Satz im B-plan unter III Hinweise 6. Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept aufzunehmen.

Naturschutz:

Zur Begründung mit Umweltbericht verweisen wir auf folgende Änderungen (rot markiert):

Bitte Kap. 4.4 - Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsuntersuchung wie folgt ändern:

Da auf der Fläche des Plangebietes der nach BNatSchG streng geschützte Flussregenpfeifer bereits das vierte Jahr in Folge gebrütet hat, handelt es sich um eine regelmäßige Fortpflanzungsstätte. Im August 2016 wurden ebenfalls Vorkommen der nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) streng geschützten Heuschreckenart ‚Grüne

Strandschrecke' (Aiolopus thalassinus) festgestellt. Neben den erwachsenen Tieren wurden auch mehrere Larven gefunden, sodass das Gelände als Fortpflanzungsstätte dieser Art gilt.

Aufgrund dieser bereits bekannten Funde wurde für das Plangebiet eine

Strukturkartierung durchgeführt und auf Grundlage einer Habitatpotenzialanalyse geprüft, ob der Erschließung der Brachfläche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes (§§ 44, 45 BNatSchG) entgegenstehen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestimmt.

Neben den beiden bereits genannten Arten Flussregenpfeifer und Grüne Strandschrecke, konnten auf der Fläche des Plangebietes auch Mauereidechsen registriert werden. Darüber hinaus kommt die Fläche aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen grundsätzlich auch für die Arten Kreuzkröte und Wechselkröte, Nachtkerzenschwärmer und Großer Feuerfalter sowie die Schafstelze in Frage.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsuntersuchung wurden sowohl Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen als auch CEF-Maßnahmen für die betroffenen Arten formuliert und realisiert.

Durch die Maßnahmen werden die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG

erfüllt. Weitere und nähere Ausführungen der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsuntersuchung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Bitte Kap. 6.6 - Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie folgt ändern:

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch Begrünungsmaßnahmen Rechnung getragen. Für das Plangebiet liegt im Rahmen der Gesamtplanung „Bahnstadt" mit Schreiben vom 06.04.2008 eine artenschutzrechtliche Genehmigung 13 vor. Im Zuge der Rahmenplanung „Bahnstadt" wurden bereits Ersatz-/ Ausgleichsflächen bestimmt, die im Antrag auf artenschutzrechtliche Genehmigung vorgelegt wurden. Diese betreffen jedoch nur die ~~Mauer~~-Eidechsen.

Der in Heidelberg seltene Flussregenpfeifer (gemeinschaftsrechtlich besonders und streng geschützte Art) hat sich zwischenzeitlich auf der Brache etabliert, seit 2013 sind dort regelmäßige Bruten bekannt. Im Jahr 2016 wurden drei Brutpaare auf der Fläche beobachtet. Im August 2016 wurde eine Population der nach BArtSchV streng geschützten Heuschreckenart „Grüne Strandschrecke" festgestellt. Mehrere Larvenfunde der Grünen Strandschrecke belegen die Nutzung der Fläche als Fortpflanzungsstätte.

Für die Inanspruchnahme der Fläche ist vom Vorhabenträger auf Grundlage einer artenschutzrechtlichen Prüfung und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine

vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) zu schaffen zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Durch die Berücksichtigung der vorhandenen Fachplanungen und Konzepte, wie die Energiekonzeption, das Dachbegrünungskonzept und die Niederschlagswasser-bewirtschaftungskonzeption wird den Belangen des Naturschutzes und auch des Klimas und der Lufthygiene Rechnung getragen.

Die Begrünungsmaßnahmen dienen der Verbesserung des Mikroklimas.

7.1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – bitte 3. Absatz, 2. Satz einfügen:

Bei allen Baumstandorten sind mindestens 16 cbm durchwurzelbares Substrat pro Baumstandort zur Verfügung zu stellen.

7.1.8.1 Anpflanzflächen – 1. Absatz ändern:

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird eine Anpflanzfläche festgesetzt, die mit Hochstämmen zu bepflanzen ist. Der Unterwuchs ist als kräuterreicher Landschaftsrasen auf magerem Substrat anzulegen und als Wiesenfläche extensiv zu unterhalten.

7.2.1 Gestaltung baulicher Anlagen – 5. Absatz:

Die Glasflächen werden in vogelfreundlichem Glas oder mit anderen vergleichbaren Maßnahmen, die Vogelschlag vermeiden, ausgeführt.

7.3.8 CEF-Maßnahmen – Absatz bitte wie folgt ändern:

Die Erhaltung ökologischer Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Tierarten im räumlichen Zusammenhang wird durch CEF-Maßnahmen mit der Entwicklung eines Lebensraumes für die Mauereidechse, Anlage von Ersatzlebensräumen für die Grüne Strandschrecke und potenziell betroffene Arten (für Kreuz- und Wechselkröte, Nachtkerzenschwärmer sowie Großer Feuerfalter) und der Anlage eines Ersatzlebensraumes für den Flussregenpfeifer gewährleistet.

B Umweltbericht

3.1 - Schutzgüter Tiere und Pflanzen, S. 63: 2. Absatz – 1. Satz bitte streichen:

~~Lediglich Teilbereiche stellen Lebensräume für verschiedene Arten dar.~~

3.1 - Schutzgüter Tiere und Pflanzen, S. 65: 3. Absatz – 1. Satz:

Die Grüne Strandschrecke, Rote Liste Art, ist eine ~~stark expansive~~? sehr mobile Art.

3.3 - Schutzgüter Tiere und Pflanzen, S. 69 unterer Absatz – 3. Satz: Für den ~~die Arten~~ Flussregenpfeifer sowie potenziell betroffene Arten (Schafstelze) wird bis Ende des Jahres ein Ersatzlebensraum geschaffen……

3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen, 1. Absatz – 1.Satz:

Für das Plangebiet liegt im Rahmen der Gesamtplanung „Bahnstadt" eine artenschutzrechtliche Genehmigung vor.

3.4 Maßnahmen zur Vermeidung ….., S. 72, unterster Satz bitte wie folgt ändern:

Darüber hinaus wird, um die ökologische Funktion der von der Planung betroffenen

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Reptilien (Mauereidechse), Heuschrecken, Brutvogelarten (Gebüsch- und Bodenbrüter) sowie potenziell betroffener Arten (Kreuz- und Wechselkröte, Nachtkerzenschwärmer sowie Großer Feuerfalter) im räumlichen Zusammenhang aufrecht zu erhalten, für die betroffenen Arten zusätzlicher Lebensraum außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geschaffen. Hierfür sind folgende CEF-Maßnahmen vorgesehen:

S. 73, Überschrift des unteren Absatzes bitte ändern:
- Anlage von Ersatzlebensräumen für die Grüne Strandschrecke sowie potenziell betroffen Arten wie Kreuz- und Wechselkröte, Nachtkerzenschwärmer und Großer Feuerfalter:

S. 73, unterer Absatz, 1. Satz bitte ändern:

Die Maßnahmen werden auf der Ausgleichsfläche E1 Ost, etwa 400 m östlich des Plangebietes, durchgeführt. Um die ökologische Funktion für die Art Grüne Strandschrecke und potenziell betroffene Arten (Nachtkerzenschwärmer, Großer Feuerfalter und Kreuz- und Wechselkröte) aufrecht zu erhalten, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:…

S. 74: Überschrift und kompletten Absatz bitte wie folgt ändern:

Anlage eines Ersatzlebensraumes für den Flussregenpfeifer sowie potenziell betroffen Arten (Schafstelze):

Für die Anlage eines Ersatzlebensraumes für den Flussregenpfeifer sowie potenziell betroffen Arten (Schafstelze) wird im Stadtteil Kirchheim, auf der nördlich der Deponie Feilheck vorgelagerten Biotopfläche ein Ersatzhabitat angelegt und dauerhaft funktionsfähig gehalten.

Zur Anlage des externen Ersatzhabitats für den Flussregenpfeifer wurden verschiedene Flächen in Betracht gezogen. ~~Die Prüfung der Alternativen mit der Stadt Heidelberg ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Der Ersatzlebensraum ist auch für die Schafstelze geeignet~~

Die Konkretisierung der Lage und Ausgestaltung des externen Ersatzhabitats

erfolgt im weiteren Verfahren.

S. 74 – 5. Absatz – bitte wie folgt ändern:

Durch die genannten Maßnahmen werden die Anforderungen des § 44 Abs. 5

BNatSchG erfüllt. Die Maßnahmen dienen zur Erfüllung der ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der streng geschützten Mauereidechse, der Grünen Strandschrecke sowie des Flussregenpfeifers.

Zu den **zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des** B-Plans verweisen wir auf folgende Änderungen (rot markiert):

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen – 3. Absatz, 2. Satz – bitte einfügen:

Bei allen Baumstandorten sind mindestens 16 cbm durchwurzelbares Substrat pro Baumstandort zur Verfügung zu stellen.

8.1 Anpflanzflächen – 1. Absatz - bitte ändern:

Die im westlichen Bereich des Plangebietes festgesetzte Anpflanzfläche ist ~~zu begrünen~~ mit Hochstämmen zu bepflanzen. Der Unterwuchs ist als kräuterreicher Landschaftsrasen auf magerem Substrat anzulegen und als Wiesenfläche extensiv zu bewirtschaften.

III. Hinweise:

8. CEF-Maßnahmen

Die Erhaltung ökologischer Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Tierarten im räumlichen Zusammenhang wird durch CEF-Maßnahmen mit der Entwicklung eines Lebensraumes für die Mauereidechse, Anlage von Ersatzlebensräumen für die Grüne Strandschrecke und potenziell betroffener Arten (Kreuz- und Wechselkröte, Nachtkerzenschwärmer sowie Großer Feuerfalter) ~~für~~ und der Anlage eines Ersatzlebensraumes für den Flussregenpfeifer gewährleistet.

Sabine Lachenicht

61.1 + 61.2

61 - Sekr. Amtsleitung

Von: Brodkorb, Astrid
Gesendet: Montag, 2. Oktober 2017 13:56
An: 61 - Sekr. Amtsleitung
Betreff: Stellungnahme VB-Plan-Bahnstadt Einrichtungshaus.docx
Anlagen: Stellungnahme VB-Plan-Bahnstadt Einrichtungshaus.docx; Einrichtungshaus Konzept 0416.pdf

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Astrid Brodkorb
Amt für Baurecht und Denkmalschutz
Fachstelle barrierefreies Planen,
Bauen, Wohnen

Stadt Heidelberg
Prinz Carl - Kornmarkt 1
69117 Heidelberg

Telefon 06221 58-25300
Telefax 06221 58-25390
astrid.brodkorb@heidelberg.de
www.heidelberg.de

Montag und Dienstag 8:30 -16:00 Uhr
Mittwoch 9:00 -14:00 Uhr

Heidelberg

Amt/Dienststelle
Amt für Baurecht und Denkmalschutz
Verwaltungsgebäude
Prinz Carl, Kornmarkt 1
Bearbeitet von
Astrid Brodkorb
Zimmer
Technisches Bürgeramt
Telefon
06221 58-25300
Telefax
06221 58-25900
E-Mail
astrid.brodkorb@heidelberg.de
Datum
02. Oktober 2017

Stadt Heidelberg Postfach 10 55 20 69045 Heidelberg

Stadt Heidelberg
Amt 61 – Stadtplanung Heidelberg
Kornmarkt 5
69115 Heidelberg

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen
63 ab

Stadt Heidelberg
Postfach 10 55 20
69045 Heidelberg
Bürgerservice:
Telefon 06221 58-10580
Telefax 06221 58-10900
stadt@heidelberg.de

Sparkasse Heidelberg
IBAN: DE14 6725 0020 0000 0240 07
BIC: SOLADES1HDB

So erreichen Sie uns:
Buslinie 33
(Rathaus/Bergbahn)
Buslinie 35
(Alte Brücke)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Bahnstadt - Einrichtungshaus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage sende ich Ihnen das Konzept zur Barrierefreiheit 04/2016 als Grundlage und bleibende Feststellung zu.

Mit Festlegung vom 31.05.2017 mit Frau Thiele wird das Konzept so bleiben und die Sonderregelung unter § 6 in den Vertrag aufgenommen:

§ 6
Barrierefreiheit

Ziel der Stadt Heidelberg ist es, Barrieren zu vermeiden bzw. abzubauen, damit die Teilhabe aller Menschen gewährleistet ist. Die VT hat mit der Stadt (Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Fachstelle für barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen) ein zielgruppenorientiertes Konzept zur Barrierefreiheit erarbeitet, das sie bei der Realisierung des Vorhabens beachten wird. Das Konzept ist als Anlage 1.4 Bestandteil dieses Vertrages.
Die VT wird insbesondere zur Sicherstellung der barrierefreien Erreichbarkeit die Schnittstellen von im öffentlichen Raum vorhandenen Blindenleitsystemen zu ihrem Grundstück rechtzeitig mit der Stadt (Amt für Verkehrsmanagement) abstimmen und auf ihrem Grundstück zu den nächstgelegenen Eingängen fortführen.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

Brodkorb

Bauvorhaben: XXL Einrichtungshaus, Bahnstadt

Kurzbeschreibung: Möbelmarkt auf 4 Geschossen

Konzept zur Barrierefreiheit = Zielvereinbarungen (nach Gespräch vom 22.03.2016)

Klassifizierung:		Grundsätzliche Anforderungen/Absprachen
Barrierefreie Anlage nach § 39 LBO Öffentliche Einrichtung, Bildungsstätte, Gewerbe, Gaststätte, Büro etc. Baurechtliche Anforderungen: DIN 18040-1 **Arbeitshilfe: Checkliste zu § 39 LBO www.heidelberg.de/bauen-barrierefrei**	☒	**Barrierefreiheit ist nach DIN 18040-1 grundsätzlich in allen öffentlich nutzbaren Bereichen herzustellen.**
Tiefgarage für Gewerbe nach 18040-1 Mind. 2 barrierefreie Stellplätze sind erforderlich; zu empfehlen ist ein Stellplatz für einen Kleinbus 350 cm breit x 750 cm lang)	☒	**4 barrierefreie Stellplätze in Nähe des Haupteingangs werden im Außenbereich realisiert**

Geforderte Barrierefreiheit
Das Bauvorhaben ist grundsätzlich barrierefrei nach der gültigen Landesbauordnung (LBO) herzustellen. Sowohl der Zugang als auch die Nutzung der Einrichtung muss für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe möglich sein.

Grundlage für die Planung sind die Anforderungen der Landesbauordnung i. V. m. der DIN 18040-1. Die besonderen Bedürfnisse von geh-, seh- und hörbehinderten Menschen sind zu berücksichtigen. Das Maß der zu erreichenden Barrierefreiheit steht dabei in Abhängigkeit zu den Zielgruppen, die das Bauvorhaben vorrangig nutzen sollen/werden.

Zielgruppen = alle und/oder vorrangig

Personal	☒	**Besucher/Gäste**	☒	

Zusätzliche, besondere Vereinbarungen, die über die grundsätzlichen Anforderungen hinaus sinnvoll und erforderlich sind:

1. Auffindbarkeit (Hinkommen)	Besondere Anforderungen/Vereinbarung
Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln: ca. 350 m	
Gestaltung des Außenbereichs:	
Bordsteinabsenkungen:	keine gesonderten Anforderungen
Leitsystem:	

2. Zugänglichkeit (Reinkommen)	Besondere Anforderungen/Vereinbarung
- schwellenlos - 1 Treppenhaus ist vollständig barrierefrei nach DIN 18040-1 zu gestalten und als Haupterschließung zu kennzeichnen - die Aufzüge sind nach DIN 18040-1 barrierefrei auszubilden, insbesondere die Anforderungen an Taster und Befehlsgeber; ein Klappsitz ist nicht erforderlich	

3. Nutzbarkeit (Klarkommen)	Besondere Anforderungen/Vereinbarung
Informationen, die der Sicherheit und der damit verbundenen Orientierung dienen, sind nach dem Zwei-Sinne-Prinzip (optisch/akustisch oder optisch/haptisch oder akustisch/haptisch) auszubilden (z. B. Notruf im WC, Befehlsgeber in und am Fahrstuhl)	
Theken, Automaten, Gegensprechanlagen und ähnliche Ausstattungen sind in Teilbereichen so zu planen, dass sie aus der stehenden und sitzenden Position bequem genutzt werden können Mind. 1 Behinderten-WC ist gemäß DIN 18040-1 zu errichten	

Die Beteiligten werden gebeten, das Konzept zur Barrierefreiheit zur Kenntnis zu nehmen und zu unterzeichnen.

Diese Vereinbarungen/Absprachen sind Bestandteil des/der

☒ **Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

☐ **Baugenehmigung**

[illegible] Architekten

Karlsruhe 4.4.2016

PlanverfasserIn/ArchitektIn	Stadtplanung	Fachstelle bPBW
Datum/Unterschrift	**Datum/Unterschrift**	**Datum/Unterschrift**

Stadt Heidelberg
06. OKT. 2017

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim • Postfach 10 00 35 • 68133 Mannheim

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
Kornmarkt 5

69117 Heidelberg

1158
Stadtplanungsamt
09. Okt. 2017
61.01 | 61.10 | 61.20 | 61.30 | 61.40

Collinistraße 1
68161 Mannheim
Telefon 0621/106846
Telefax 0621/293-47-7298
www.nachbarschaftsverband.de

Sachbearbeitung: Seltmann
Email:
martina.seltmann@mannheim.de
Telefon 0621/293-7314

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens	Sachbearbeitung / Geschäftszeichen	Datum
10.08.2017 15-002/Len/AK/Sü	Seltmann / 06-174	26.09.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnstadt - Einrichtungshaus“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant“ dar. In Einklang damit setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich die Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ fest. Laut beigelegter überarbeiteter Wirkungsanalyse sind durch das geplante Vorhaben keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Müller
Geschäftsführung

Nächstgelegene Haltestelle für Stadtbahn:
Neckartor, Kurpfalzbrücke, Gewerkschaftshaus, Nationaltheater;
für OEG: Collini-Center, Nationaltheater; nächstgelgene öffentliche Parkmöglichkeit - auch für Behinderte: Parkplatz Collini-Center (nur gegen Entgelt) Einf. Collinistr.

Dienstgebäude:
Collini-Center, Collinistr. 1, 68161 Mannheim.
Wir haben gleitende Arbeitszeit. Sie erreichen uns fernmündlich montags bis donnerstags von 9.00 - 12.00 und 14.00 - 15.00 Uhr, freitags von 9.00 - 12.00 Uhr.

i.V.!
17.8.

61.2

61 - Sekr. Amtsleitung

Von:	Saar, Jan-Helge
Gesendet:	Donnerstag, 17. August 2017 10:56
An:	'info@agsta.de'
Cc:	Rueckert, Reiner; 61 - Sekr. Amtsleitung
Betreff:	Bahnstadt Einrichtungshaus/Stellungnahme
Anlagen:	SHD1624KO17081710450.pdf; SHD1624KO17081710451.pdf; SHD1624KO17081710540.pdf

Betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Bahnstadt-Einrichtungshaus

Sehr geehrte Frau Lennarz,

anbei erhalten Sie in der Anlage die Stellungnahme des AZV Heidelberg zu dem vorhabenbezogenen Beb.Plan.

Mit freundlichen Grüßen,

Saar

agstaUMWELT GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen

Abwasserzweckverband Heidelberg
Tiergartenstraße 55

69121 Heidelberg

Abwasserzweckverband Heidelberg
EINGANG 14. Aug. 2017

Vv.	GF	Abt.
		4/5

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Bahnstadt - Einrichtungshaus

hier: 1. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 BauGB
2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in öffentlicher Sitzung am 25.07.2017 beschlossen, die Planunterlagen zu o.g. Bebauungsplanverfahren öffentlich auszulegen.

Als Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange werden Sie hiermit von der Offenlage nach § 3 Absatz 2 BauGB benachrichtigt.

Es besteht Gelegenheit, den Entwurf, die Entwurfsbegründung einschließlich des Umweltberichts, den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen **in der Zeit vom 24. August 2017 bis einschließlich 2. Oktober 2017** im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg einzusehen.

In den ausgelegten Planunterlagen werden folgende umweltrelevanten Themen behandelt:

- Schutzgut Mensch: Geräuschemissionen, Verkehrs- und Gewerbelärm
- Schutzgut Tiere und Pflanzen: Vorkommen geschützter Tierarten: Vögel (Flussregenpfeifer), Reptilien (Mauereidechsen), Amphibien, Schmetterlinge, Heuschrecken (Grüne Strandschrecke); Vogelschlag, Lichtemissionen, Baum- und Grünpflanzungen
- Schutzgut Boden: Versiegelung
- Schutzgut Wasser: Wasserschutzgebietszone III B
- Schutzgut Klima und Luft: Stadtklima, Kleinklima, Luftschadstoffemissionen, Passivhaus, Dachbegrünung
- Schutzgut Landschaft: Verbesserung des Stadtbildes
- Schutzgut Kultur – und Sachgüter

Im Einzelnen liegen folgende Gutachten vor:

- Umweltbericht vom 28. April 2017
- Verkehrsgutachten vom April 2017
- Schalltechnisches Gutachten vom 19. April 2017
- Artenschutzrechtliches Gutachten vom April 2017

agsta UMWELT

Arbeitsgruppe
Stadt- und Umweltplanung

Ansprechpartner
Claudia Lennartz
Alexander Knoll

Aktenzeichen
15-02 / Len. / AK / Sü

Datum
10.08.2017

agstaUMWELT GmbH
Saarbrücker Straße 178
66333 Völklingen

tel 06898 33077
fax 06898 37403
email info@agsta.de
URL www.agsta.de

Bankverbindung
Deutsche Bank Völklingen
Konto Nr. 4400099
BLZ 59070070
BIC(SWIFT)
DEUT DE DB595
IBAN
DE66590700700440009900

Amtsgericht
Saarbrücken HRB 74805

Steuernr. 040 / 105 / 30321
Identnr. DE 138.374.762

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Hans Walter Trapp

Mitglied der
ING

Ingenieurkammer Saarland
Beratender Ingenieur,
Stadtplaner

- Städtebauliche Wirkungsanalyse vom März 2017

Als Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange haben Sie außerdem Gelegenheit, bis spätestens 2. Oktober 2017, zur Planung aus Ihrem wahrzunehmenden Aufgabenbereich Stellung zu nehmen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Wir möchten sie bitten, Ihre Stellungnahme bis **spätestens 4. Oktober 2017** an die agstaUMWELT GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen oder an das Stadtplanungsamt Heidelberg, Palais Graimberg, Kornmarkt 5, 69117 Heidelberg, zu übermitteln.

Weiterhin bitten wir um Mitteilung, inwiefern von Ihnen Planungen und sonstige Maßnahmen beabsichtigt oder bereits eingeleitet sind, einschließlich deren zeitliche Abwicklung, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan von Bedeutung

sein können. Sollten Sie über Informationen verfügen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, bitten wir, diese zur Verfügung zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

ppa.

Dipl.-Ing. C

Anlagen:
CD-ROM:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Stand 28.April 2017
Entwurfsbegründung mit Umweltbericht Stand 28.April 2017
Vorhaben- Erschließungsplan Stand 18. April 2017
Verkehrsgutachten Stand April 2017
Schalltechnisches Gutachten Stand 19. April 2017
Artenschutzrechtliches Gutachten Stand April 2017
Städtebauliche Wirkungsanalyse Stand März 2017
Umweltbezogene Stellungnahmen

AZV5: siehe Anlage 17.8.17.

AZV4: siehe AZV15; zusätzlich: Der Einstiegs- und Kontrollschacht des Ei 800/1200 bzw DN1200 im nordwestlichen Bereich des Plangebietes muß zu Wartungs- und Reinigungsarbeiten Frei- und zugänglich bleiben. Keine Überbauung und kein Baum- oder Strauchbewuchs 17.08.17 S

Das Corporate Design (XXXL-Stuhl) des geplanten Vorhabens ist mit einer Höhe von max. 10 m ausschließlich innerhalb der Anpflanzfläche im Westen zulässig. Sonstige freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

7.3 Hinweise

7.3.1 Ver- und Entsorgungsanlagen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Mischwasserkanal Ei DN ~~1200/800~~ 800/1200 und der Abwasserhauptsammelkanal West mit der Nennweite DN 2600. Die Kanäle dürfen nur lastfrei überbaut werden. auch keine Bäume! nähe Ägypten!

Es befinden sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom, die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.

Gemäß Abwassersatzung der Stadt Heidelberg wird darauf hingewiesen, dass auf Grundstücken, auf denen Fette in das Abwasser gelangen können, Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe einzubauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern sind. Dies ist bei der Planung von Gastronomischen Betrieben, Mensen, Verkaufskiosken zu berücksichtigen.

7.3.2 Archäologie/ Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine archäologischen Funde vorhanden.

7.3.3 Geotechnik

Im Planbereich besteht der Untergrund gemäß Geodaten aus Lößsand, Auenlehm und Holozänen Abschwemmmassen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Bodenuntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7.3.4 Grundwasser

Auf die Lage im Wasserschutzgebiet und die dort geltenden Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet wird verwiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B.

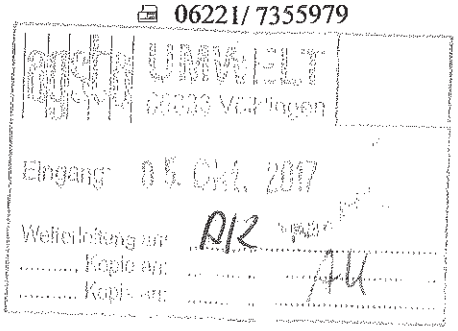
7.3.5 Energiekonzeption

Die Wärmeversorgung der Bahnstadt erfolgt durch Fernwärme. Das Plangebiet liegt innerhalb des Satzungsgebietes über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg. Gemäß Satzung sind der Anschluss und die Benutzung des Fernwärmenetzes vorgeschrieben.

Die Bebauung der Bahnstadt erfolgt flächendeckend im Passivhausstandard. Ausnahmen sind dort möglich, wo dieser technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Dies kann insbesondere im gewerblichen Bereich der Fall sein, wenn die Verbrauchsschwerpunkte nicht bei der Wärme, sondern beim Strom oder der Kühlung liegen. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienz-Konzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erzielt werden.

Dr. Karl-Friedrich Raqué *Gutleuthofweg 32/5* *69118 Heidelberg*

☎ 06221/ 808 140 🖷 06221/ 7355979 kf@raque-family.de



agstaUMWELT GmbH
Saarbrücker Str. 178
6633 Völklingen

Heideberg, 30.09.2017

Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Bahnstadt - Einrichtungshaus
Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3Absatz 2 Satz 3 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4Absatz 2 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst verweise ich auf meine Stellungnahme vom 05.08.2016 zu dem o.g. Bauprojekt. Da die dort gemachten Aussagen auch weiterhin Gültigkeit haben, konzentriere ich mich hier auf die zwischenzeitlich erfolgten natur- und artenschutzrechtlichen Erhebungen und Erkenntnisse.

Aus der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsuntersuchung des Instituts für Umweltstudien wird eindeutig erkennbar, welche Bedeutung diese Ruderalfläche als Lebensraum für bedrohte und geschützte Tierarten innerhalb der letzten Jahre gewonnen hat. Besonders hervorzuheben sind hierbei neben weiteren Arten die seit 2013 regelmäßig auf dem Gelände stattfindenden Bruten des streng geschützten Flussregenpfeifers sowie die Vorkommen der ebenfalls streng geschützten Grünen Strandschrecke und der Mauereidechse.

Da das Gutachten von IUS sich auf nur eine Begehung am 22.09.2016 sowie auf Aussagen von Beobachtungen von Vertretern der Naturschutzverbände bezieht, konnten keine exakten Angaben zu den Populationsgrößen der geschützten Arten gemacht werden. Dies wäre jedoch für die Festlegung der Größe der Ausgleichsflächen notwendig.

Zu begrüßen ist, dass bereits im Vorfeld der Baumaßnahmen im September und Oktober 2016 auf die neu geschaffene Ersatzfläche E2 Nord, die eine Größe von ca. 2000 m^2 hat, insgesamt 41 Mauereidechsen verschiedener Altersstadien sowie im Juni und Juli 2017 Strandschreckenlarven (Anzahl leider nicht genannt) auf die Ausgleichsfläche E1 Ost umgesiedelt wurden. Allerdings wurden keine Angaben zur Größe dieser Fläche E1 Ost gemacht.

Notwendig ist die Schaffung und Gestaltung der Ausgleichsmaßnahmen vor Beginn der Zerstörung der bisherigen Lebensräume, damit die Populationen ihr neues Habitat unverzüglich

besiedeln können. Dies ist bei den Eidechsen und Heuschrecken geschehen, jedoch ist die Frage nach dem erforderlichen Ausgleichsbiotop für die Flussregenpfeifer und die Schafstelze weiter offen. Eine Festlegung der Ausgleichsmaßnahme für den Verlust dieser Brutplätze soll laut Gutachten bis Ende des Jahres 2017 erfolgen, damit für die Brutperiode 2018 ein Ersatzlebensraum zur Verfügung steht. Diese Angabe ist jedoch unzureichend und auch nicht verlässlich.

Deshalb bitte ich die zuständigen Behörden und Planungsbüros sich intensiv um eine adäquate Ausgleichsfläche in den kommenden 3 Monaten zu bemühen, um der lokalen Flussregenpfeiferpopulation weiterhin eine Brutmöglichkeit zu gewähren.

Zusätzlich zu einer solchen Fläche kann in einer Expertenrunde auch diskutiert werden, ob man nicht als Pilotprojekt versuchen sollte, das Flachdach des Einrichtungshauses flussregenpfeifergerecht zu gestalten, d.h. für permanente Kleingewässer und Ruderalvegetation zu sorgen, damit auch das Nahrungsangebot für die Jungvögel gewährleistet ist. Aufgrund mangelnder Nahrung haben diese Nestflüchter auf herkömmlichen Kiesflachdächern in der Regel keine Überlebenschancen. Dies müsste in einem solchen Fall natürlich vermieden werden, um nicht eine Todesfalle für die jungen Regenpfeifer zu schaffen.

Abschließend ist nochmals zu bemerken, dass der nach § 44 Abs.1 BNatSchG vorgeschriebene artenschutzrechtliche Ausgleich als Ersatzbrutstätte für den streng geschützten Flussregenpfeifer noch vor Beginn der Baumaßnahmen zu schaffen ist, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.

Für alle genannten Ausgleichsflächen ist die Durchführung eines mehrjährigen Monitorings sowie ein auf die ökologischen Ansprüche der jeweiligen Arten konzipiertes Pflegekonzept notwendig und durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Karl-Friedrich Raque

Stadt Heidelberg
27. SEP. 2017

BUND
FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

BUND · Willy-Brandt-Platz 5 · 69115 Heidelberg

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
Palais Graimberg, Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

1130
Stadtplanungsamt
28. Sep. 2017
61.01 | 61.10 | 61.20 | 61.30 | 61.40

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland

Landesverband
Baden-Württemberg e.V.

Kreisgruppe
Heidelberg

Heidelberg, den 26.9.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Bahnstadt - Einrichtungshaus

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Stand der Unterlagen: 28.4.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Übersendung der Unterlagen zum o.g. Vorhaben.

Die BUND-Kreisgruppe Heidelberg und der LNV- Arbeitskreis Mannheim, Heidelberg, Rhein-Neckar schließen sich im Namen des BUND-Landesverbandes Baden-Württemberg e.V. bzw. des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V. (LNV) der Stellungnahme der NABU-Gruppe Heidelberg des Naturschutzbundes Deutschland e.V. vom 15.9.2017 an.

Gerhard Kaiser
BUND-Kreisgruppe Heidelberg
LNV-Arbeitskreis Mannheim, Heidelberg, Rhein-Neckar

BUND
Kreisgruppe Heidelberg
Willy-Brandt-Platz 5
69115 Heidelberg

Telefon 06221/182631
Telefax 06221/650038
Umweltberatung: 06221/25817
E-Mail: bund.heidelberg@bund.net
Internet: www.bund-heidelberg.de

Bankverbindung:
Sparkasse Heidelberg
BLZ 672 500 20
Konto-Nr. 1 013 033
IBAN: DE24672500200001013033
Steuernummer: 32489/42522 Finanzamt Heidelberg

Anreise
über ÖPNV:
Alle Linien bis
Hauptbahnhof

NABU Gruppe Heidelberg · Schröderstraße 24 · 69120 Heidelberg

An die
agstaUMWELT GmbH
Saarbrücker Straße 178
66333 Völklingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Bahnstadt – Einrichtungshaus
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Stellungnahme NABU-Gruppe Heidelberg im Namen des NABU Landesverbandes Baden-Württemberg e. V.

Gruppe Heidelberg

Sebastian Olschewski
2. Vorsitzender

Tel. +49 (0)176 6765 3144
Fax +49 (0)6221-60 07 05
info@NABU-Heidelberg.de

Heidelberg, den 16. September 2017

NABU Gruppe Heidelberg
Schröderstraße 24
69120 Heidelberg
Tel. +49 (0)6221-60 07 05
Fax +49 (0)6221-60 07 05
info@NABU-Heidelberg.de
www.NABU-Heidelberg.de

Geschäftskonto:
Sparkasse Heidelberg
BLZ: 672 500 20
Konto-Nr.: 32 913
IBAN: DE15 6725 0020 0000 0329 13
BIC: SOLADES1HDB

Spendenkonto:
Sparkasse Heidelberg
BLZ: 672 500 20
Konto-Nr.: 32 913
IBAN: DE15 6725 0020 0000 0329 13
BIC: SOLADES1HDB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich alle auf die Begründung nach § 9 (8) BauGB mit Umweltbericht mit Stand vom 28.04.2017.

zu Kapitel 3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die vorgelegten Unterlagen sind unvollständig und können daher nicht abschließend vom NABU Heidelberg bewertet werden. In der Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung von IUS 2017 werden Ausgleichsmaßnahmen u. a. für den Flussregenpfeifer sowie die Grüne Strandschrecke genannt. In den Unterlagen fehlen jedoch u. a. folgende essentielle Angaben zu den Ausgleichsmaßnahmen, um einschätzen zu können, ob die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden:

Ausgleichsmaßnahme Grüne Strandschrecke

1. Wie groß ist die Population der Grünen Strandschrecke auf der Eingriffsfläche?
2. Wie viele Tiere konnten abgefangen und umgesiedelt werden?
3. Genügen die skizzierten Ausgleichsmaßnahmen bzgl. Flächengröße und Umfang der beeinträchtigen Population?
4. Wie hoch ist die Prognosesicherheit für den Erfolg der Maßnahme?
5. Sind ein Monitoring und ein entsprechendes Risikomanagement vorgesehen?
6. Ist eine dauerhafte Pflege der Fläche vorgesehen?

Ausgleichsmaßnahme Flussregenpfeifer

7. Wie viele Flussregenpfeifer-Paare sind von dem Vorhaben betroffen und für wie viele Paare wird ein Fortpflanzungsstättenverlust angenommen und müssen daher CEF-Maßnahmen durchgeführt werden?
8. Ist die Größe der Ausgleichsfläche für die Anzahl beeinträchtigter Flussregenpfeifer-Revierpaare ausreichend?

Der NABU ist ein staatl. anerkannter Naturschutzverband (§ 63 BNatSchG) und Partner von Birdlife International.

Spenden und Beiträge sind steuerlich absetzbar.
Erbschaften und Vermächtnisse an den NABU sind steuerbefreit.

9. Wie wird die dauerhafte Pflege der Fläche gewährleistet? Wie sieht das Pflegekonzept aus?
10. Sind ein Erfolgsmonitoring und ein entsprechendes Risikomanagement vorgesehen?

Wir fordern die entsprechenden Angaben zu ergänzen und eine vollständige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie ein nachvollziehbares und vollständiges Ausgleichskonzept vorzulegen.

Für die Ausgleichsflächen sind ein Erfolgsmonitoring sowie ein Risikomanagement vorzusehen. Die dauerhafte Pflege ist zu gewährleisten.

Auch die zuständige untere Naturschutzbehörde stellt in ihrem Schreiben an den Planungsträger vom 16.08.2016 klar, dass „*um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, darüber hinaus festgelegt wird, dass vor Beginn der Baumaßnahme eine Ersatzbrutstätte für den Flussregenpfeifer bzw. Fortpflanzungsstätte der Grünen Strandschrecke angelegt und angenommen werden muss.*“

Durch die vorgelegten unvollständigen Unterlagen ist weder die untere Naturschutzbehörde noch der NABU in der Lage zu prüfen, ob mit Durchführung der Maßnahmen die Anforderungen von § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Es ist nach wie vor nicht auszuschließen, dass durch die Umsetzung des Vorhabens die Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG Abs. 1 eintreten werden.

Der NABU hält sich weiteren Vortrag nach Einsicht in die vollständigen Unterlagen ausdrücklich vor.

Der NABU unterstützt den Vorschlag des Gutachters zusätzlich zu einer externen, vorgezogen umgesetzten Ausgleichsmaßnahme „*im Zuge der Errichtung des geplanten Einrichtungshauses die Anlage eines extensiv begrünten Kiesdachs vorzunehmen. Durch das zusätzliche Ausbringen von mindestens drei Teichfolien je 40 bis 50 m² Größe und dem anschließenden Aufbringen eines Kies-Sand-Gemischs entsteht auf diese Weise weiterer u.a. für den Flussregenpfeifer und die Grüne Strandschrecke potentiell nutzbarer Lebensraum.“ [IUS 2017, S. 29].*

Der NABU lehnt es jedoch u. a. aus rechtlichen Gründen ab, die Anlage eines extensiv begrünten Kiesdachs ohne externe Ausgleichsfläche als ausreichende Maßnahmen für den Flussregenpfeifer anzuerkennen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Sebastian Olschewski
Vorstand NABU Gruppe Heidelberg

Betreff: FW: Bescheid terranets bw Leitungsauskunft: Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Bahnstadt - Einrichtungshaus 1. Unterrichtung der Behörden und sonstigen träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 satz 3 BauGB 2. Beteiligung d...

Datum: Dienstag, 15. August 2017 um 15:10:08 Mitteleuropäische Sommerzeit

Von: agstaUMWELT

An: Sabine Schüßler, Alexander Knoll (agstaUMWELT GmbH)

Am 15.08.17, 14:51 schrieb "Burmeister, Thomas" unter <T.Burmeister@terranets-bw.de>:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Benachrichtigung über das oben genannte Vorhaben.
Im Anhang erhalten Sie den Bescheid.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Thomas Burmeister
Planung und Bau

terranets bw GmbH
Am Wallgraben 135
70565 Stuttgart

T +49 711 7812 1203
F +49 711 7812 1460

t.burmeister@terranets-bw.de
http://www.terranets-bw.de

Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Hans-Josef Zimmer
Geschäftsführerin: Katrin Flinspach
Sitz der Gesellschaft: Stuttgart
Registergericht: Amtsgericht Stuttgart Registernummer: HRB 2480
DVGW TSM geprüft ISO 50001, ISO14001 zertifiziert und OHSAS18001 zertifiziert
Baden-Württembergische Bank IBAN DE70 6005 0101 0002 5665 80 BIC SOLADEST600

terranets bw

terranets bw GmbH · Postfach 80 04 04 · 70504 Stuttgart

agasta Umwelt GmbH
Saarbrücker Straße 178
66333 Völklingen

terranets bw GmbH
Am Wallgraben 135
70565 Stuttgart
T +49 711 7812-0
F +49 711 7812-1296
info@terranets-bw.de
www.terranets-bw.de

t.burmeister@terranets-bw.de
T +49 711 7812-1203
F +49 711 7812-1460

Datum	Seite	Ihre Zeichen	Ihre Nachricht	Unsere Zeichen
15.08.2017	1/1	15-02/Len./A K/Sü	10.08.2017	Dp-Bur Dw 170815_3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Bahnstadt - Einrichtungshaus
1. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 BauGB
2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB
Erdgashochdruckanlagen und Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.

Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes **(gilt nur für rot markierten Bereich)** liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht direkt betroffen werden.

Wie Sie den beigefügten Planunterlagen der terranets bw entnehmen können, verlaufen südwestlich, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Gesamtflurstück Nr. 3426, Kupferkabel der terranets bw GmbH im Schutzstreifen einer Versorgungsleitung der Stadtwerke Heidelberg.

Sollte sich Ihr Bauvorhaben in diesen Bereich fortbewegen, bitten wir Sie um eine erneute Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen
terranets bw GmbH

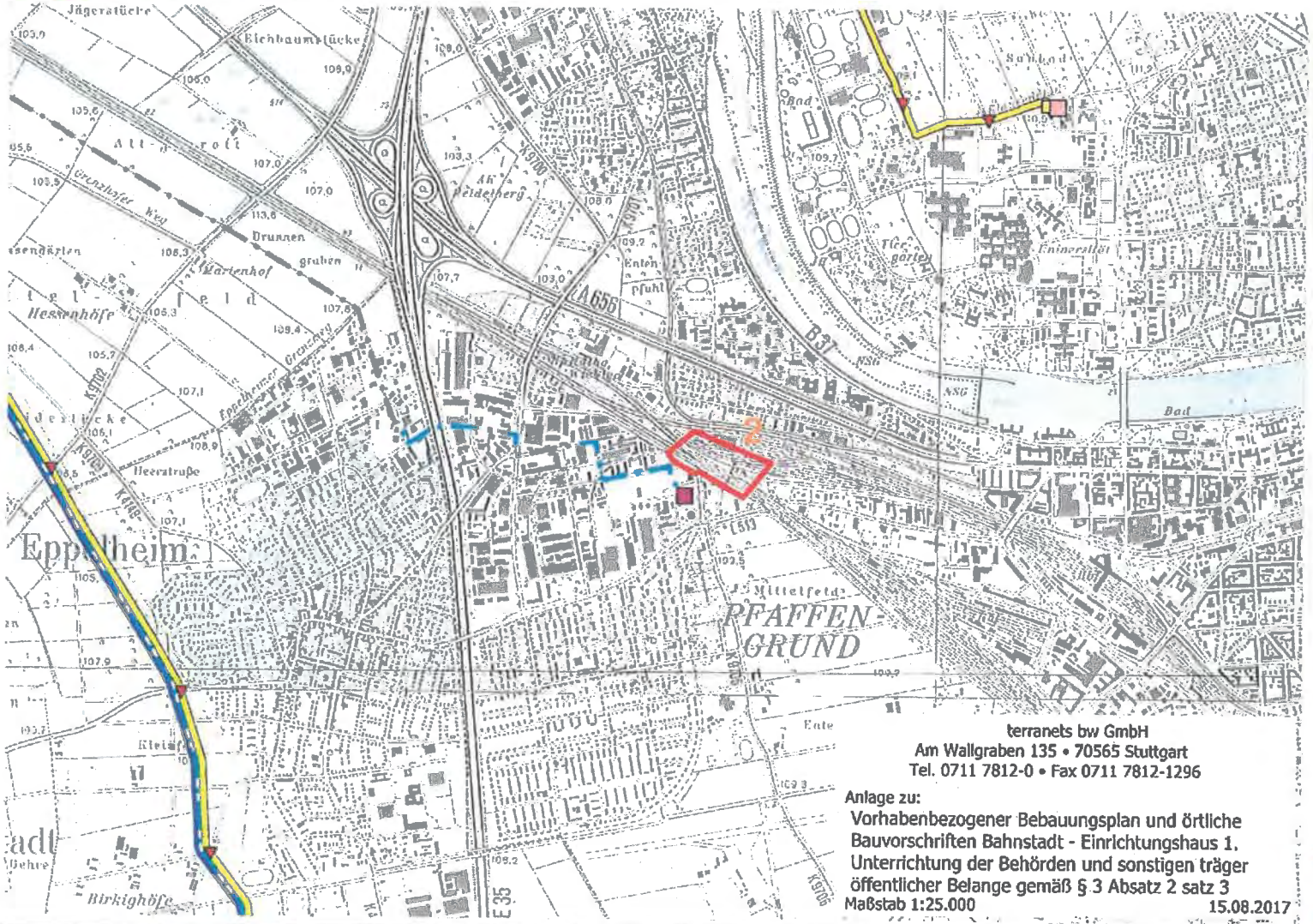
i.V.
Frank Grunenberg
Planung und Bau

i.A.
Thomas Burmeister
Planung und Bau

Anlagen
Planunterlagen

Unter www.terranets-bw.de können Sie auch die Online-Leitungsauskunft der terranets bw nutzen.

terranets bw



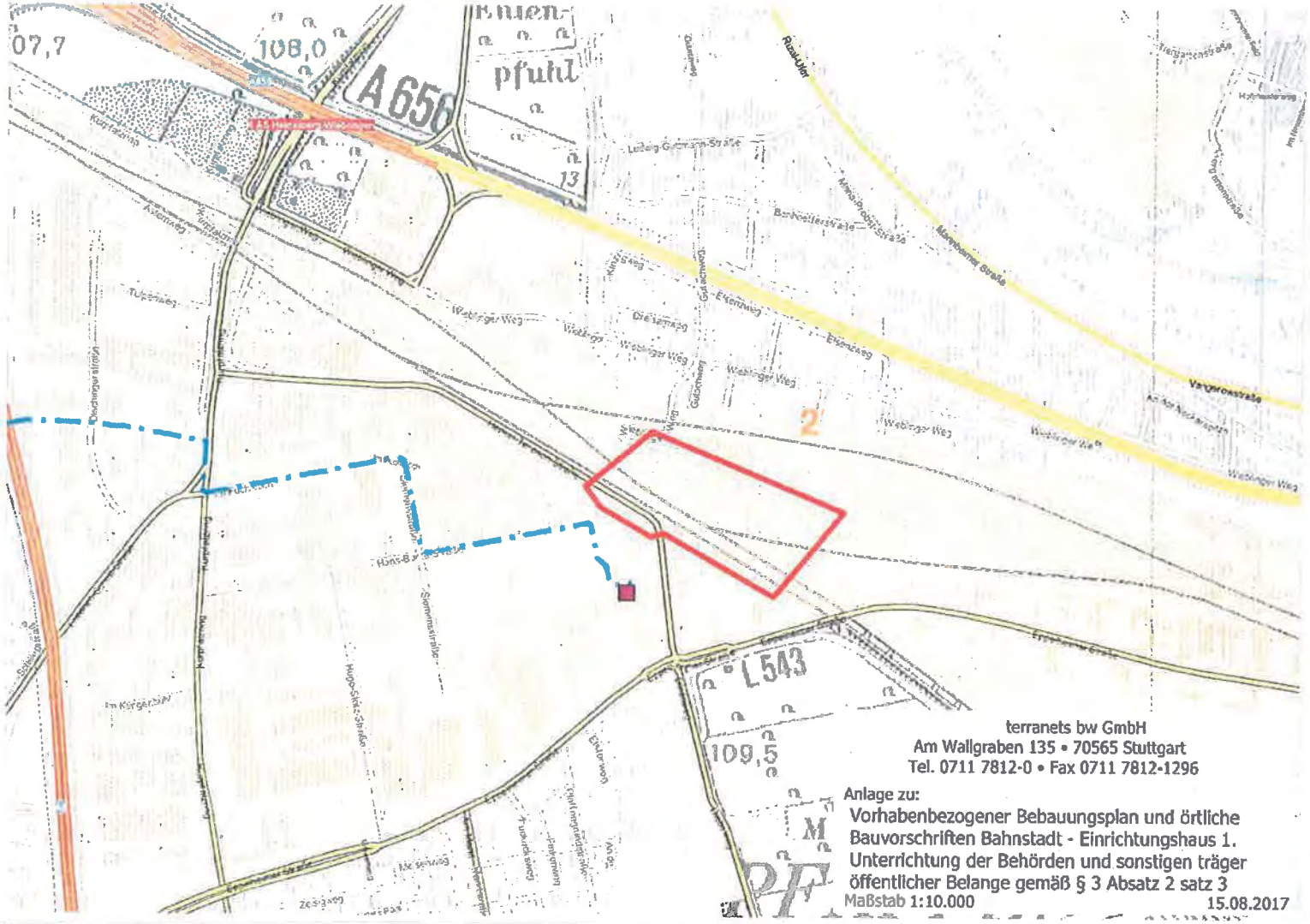
terranets bw GmbH
Am Wallgraben 135 • 70565 Stuttgart
Tel. 0711 7812-0 • Fax 0711 7812-1296

Anlage zu:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Bahnstadt - Einrichtungshaus 1, Unterrichtung der Behörden und sonstigen träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 satz 3

Maßstab 1:25.000 15.08.2017

Diese Karte darf nur zu dem angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Weitergabe an Dritte - auch auszugsweise - ist nicht erlaubt.

terranets bw



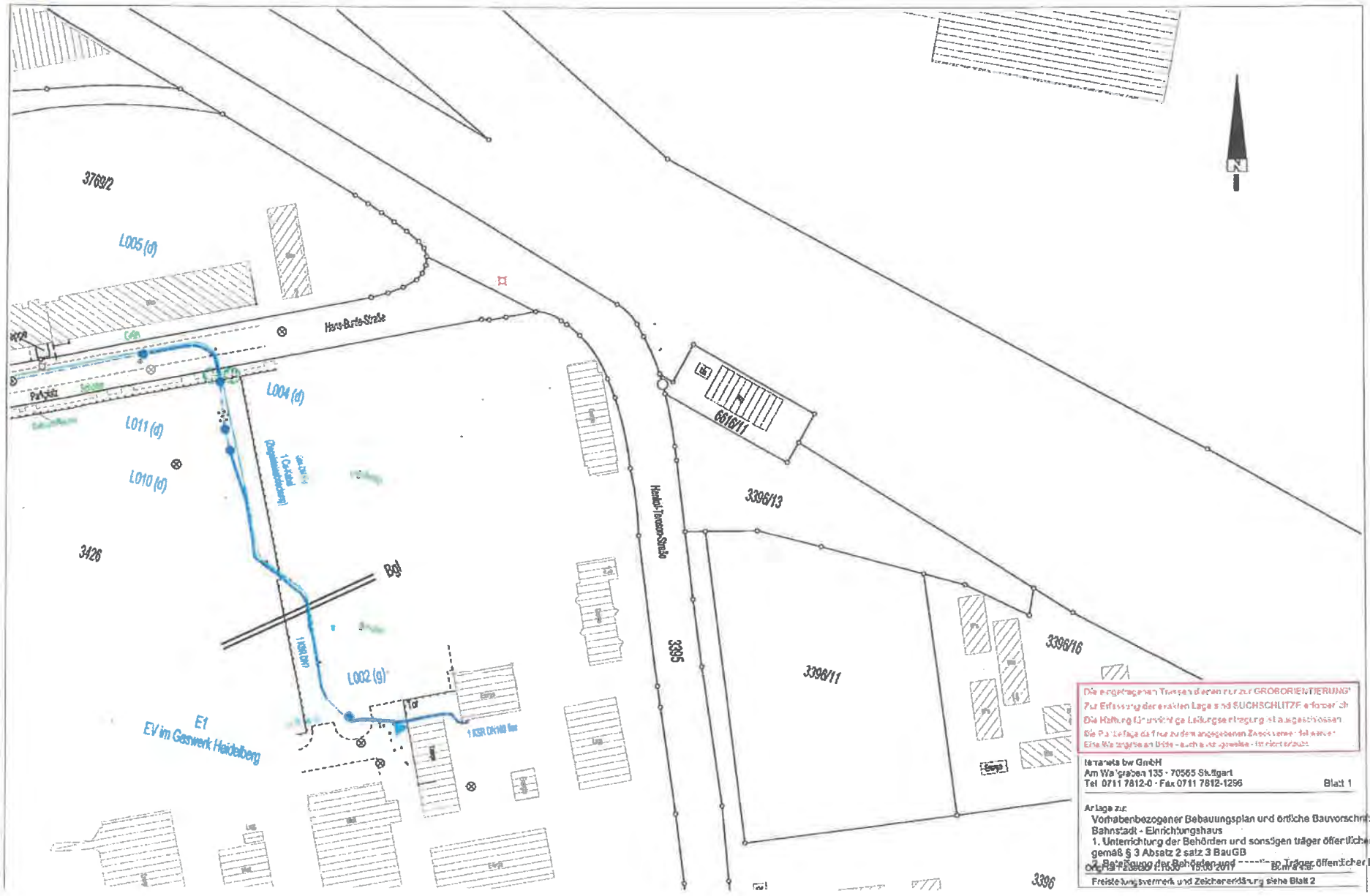
terranets bw GmbH
Am Wallgraben 135 • 70565 Stuttgart
Tel. 0711 7812-0 • Fax 0711 7812-1296

Anlage zu:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Bahnstadt - Einrichtungshaus 1. Unterrichtung der Behörden und sonstigen träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 satz 3

Maßstab 1:10.000 15.08.2017

Diese Karte darf nur zu dem angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Weitergabe an Dritte - auch auszugsweise - ist nicht erlaubt.

terranets bw



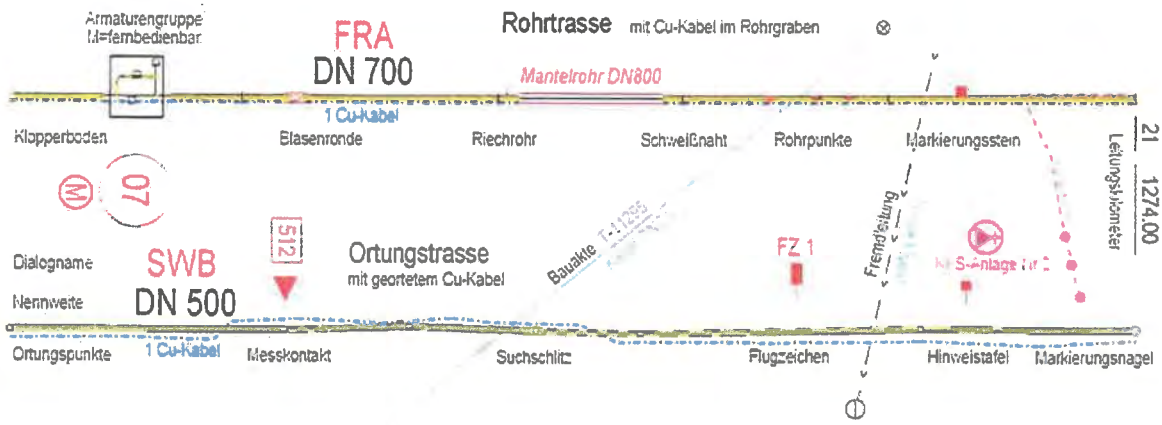
terranets bw

Freistellungsvermerk

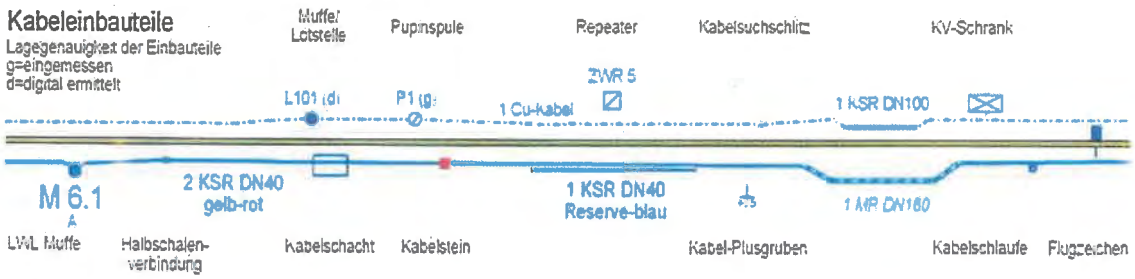
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Bestandsplan enthaltenen Angaben hinsichtlich Lage unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Die Haftung für unrichtige Leitungseintragung ist ausgeschlossen. Es ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Oberirdisch sichtbare Leitungsmarkierungen lassen keinen Rückschluss auf den Leitungsverlauf zu. Maßgeblich für die Lage und Höhe der Anlagen ist deren Ausweisung durch das zuständige Betriebspersonal. Nach deren Maßgabe ist die genaue Lage und der Verlauf der Anlagen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Suchschlitze, Handschachtung) festzustellen. Dies gilt sowohl für die Gashochdruckleitungen als auch für das Betriebszubehör wie Telekommunikationslinien und Anlagen des kathodischen Korrosionsschutzes. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Die Pläne dürfen nur zu dem angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Weitergabe an Dritte – auch auszugsweise – ist nicht erlaubt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene bzw. im Auftrag dokumentierte Anlagen, so dass noch mit Anlagen anderer Unternehmen gerechnet werden muss. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig.

Zeichenerklärung

Gas



Telekommunikationsanlagen



Betreff: Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 113182, Heidelberg, Bebauungsplan Bahnstadt - Einrichtungshaus

Datum: Montag, 28. August 2017 um 10:45:43 Mitteleuropäische Sommerzeit

Von: Vidal Blanco, Bärbel

An: info@agsta.de

AK

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 13.07.2016 haben wir im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung abgegeben.

Diese Stellungnahme behält auch für den nun eingereichten Verfahrensschritt weiterhin ihre Gültigkeit.

Gegen einen Satzungsbeschluss zur o. g. Bauleitplanung in der jetzt vorliegenden Fassung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Bärbel Vidal Blanco
Amprion GmbH
Betrieb / Projektierung
Leitungen Bestandssicherung
Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund
T intern 15711
T extern +49 231 5849-15711
mailto: baerbel.vidal@amprion.net
www.amprion.net
Aufsichtsrat: Heinz-Werner Ufer (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick, Dr. Klaus Kleinekorte
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HR B 15940 - USt.-IdNr. DE 8137 61 356

(32)

stadtwerke heidelberg netze

Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH · Postfach 10 55 40 · 69045 Heidelberg

agstaUMWELT GmbH
Saarbrücker Straße 178
66333 Völklingen

agsta UMWELT
66333 Völklingen
Eingang: 02. Okt. 2017
Weiterleitung an: DK
..... Kopie an: AH
..... Kopie an: .....

Stadtwerke Heidelberg GmbH
Stadtwerke Heidelberg Energie GmbH
Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH
Stadtwerke Heidelberg Garagen GmbH
Stadtwerke Heidelberg Bäder GmbH & Co. KG
Stadtwerke Heidelberg Umwelt GmbH
Stadtwerke Heidelberg Technische Dienste GmbH
Heidelberger Straßen- und Bergbahn GmbH

Kurfürsten-Anlage 42–50
69115 Heidelberg

Telefon: 06221 513-0
Telefax: 06221 513-3333
E-Mail: info@swhd.de

www.swhd.de

Ihre Nachricht	Unsere Zeichen	Bearbeitet von	Durchwahl	Datum
10.08.2017 15-02/Len/AK/Sü	464-Zi/Ko	Herr Zimmermann	22 46	26.09.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Bahnstadt - Einrichtungshaus

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Prüfung der Planunterlagen hat ergeben:

1. Elektrizität

   Wir verweisen auf unser Schreiben vom 17.03.2016 sowie unsere Stellungnahme vom 09.08.2016.

   Baumstandorte:

   Im Bereich von Leitungen der öffentlichen Versorgung kann den Baumpflanzungen nur unter Einhaltung der Leitungsschutzanweisung zugestimmt werden.

   Trafostation:

   - Anordnung der kundeneigenen Trafostation ist nur zustimmungsfähig soweit weder die Personensicherheit des Bedienpersonals (u.a. direkte Fluchtwege ins Freie, bei Anordnung im 1.UG Zugang nur über sichere Treppen, keine Schächte, Leitern o.ä.) noch die Versorgungssicherheit (u.a. direkter Zugang von außen) beeinträchtigt wird.
   - Zum Anschluss der kundeneigenen Trafostation an das Mittelspannungsnetz der SWH-N sind die Technischen Anschlussbedingungen (TAB) - Mittelspannung - sowie die Ergänzenden Bestimmungen vollumfänglich einzuhalten:
     TAB Mittelspannung 2008
     TAB Mittelspannung 2008 Ergänzende Bestimmungen
     TAB Mittelspannung 2008 Checklisten für Abnahme
     Ergänzungen zur TAB, Stand: Januar 2009
   - Maximale Leitungslänge (Netzkabel) auf Privatgrund 10 m; dies entspricht der Länge zw. Grundstücksgrenze und Trafostation.

stadtwerke heidelberg netze

2. **Gas- und Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser ist möglich. Darüber hinaus bestehen keine Einwendungen.

3. **Fernwärme**

Aktuell prüft die Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH die Nutzung des vorhandenen Leitungsrechtes der Leitungsträger auf der westlichen Seite des Baufeldes F2.
Zwischen den beiden Kanälen des Abwasserzweckverbandes soll die zukünftige Fernwärmeleitung zur Versorgung des Baufeldes F1.1 verlaufen.

Entsprechend können die geplanten Neupflanzungen auf dem Schutzstreifen somit nicht -wie durch die Architekten vorgesehen- realisiert werden (siehe auch Dokument 3_VEP_170418.pdf Seite 3).
Der Schutzstreifen muss frei von Bäumen und Baukörpern bleiben. Das Pflanzkonzept ist somit anzupassen.

Sollten die geplanten Neupflanzungen an der Henkel-Teroson-Straße einen lichten Abstand von min. 3 m zu der Fernwärmebestandsleitung unterschreiten, dann müssen die Bäume mit einem Wurzelschutz versehen werden.

Die Leitungsschutzanweisung der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH ist einzuhalten.

Für Schäden und Folgeschäden haftet der Verursacher.

Das o.g. Bauvorhaben haben Sie uns zur Kenntnis gegeben. Sofern und soweit sich dieses an unsere Vorgaben hält, bestehen hier keine Einwände. Wir weisen darauf hin, dass wir für die Richtigkeit der eingereichten Planunterlagen und Zeichnungen und deren Übereinstimmung mit unserer Planauskunft bzw. der tatsächlichen Lage keine Gewähr übernehmen. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtwerke Heidelberg
Netze GmbH
Netzservice
ppa. i.A.

Zimmermann

(33)

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

agstaUMWELT GmbH
Saarbrücker Straße 178

66333 Völklingen

agsta UMWELT
66333 Völklingen
Eingang: 12. Sep. 2017
Weiterleitung an: DK
Kopie an: AK
Kopie an: AK

REFERENZEN Fr. Lennartz; Az.: 15-02/Len. / AK / Sü
ANSPRECHPARTNER PTI 21, PPB 6, Harald Kudras ; Az.: 2016B/31
TELEFONNUMMER 0621 294-8127
DATUM 06.09.2017
BETRIFFT Stellungnahme zur Offenlage des Bebauungsplan Nr. 61.32.15.10.00 „Einrichtungshaus" in Heidelberg, Bahnstadt. Ihr Schreiben vom 10.08.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 21, PPB 6, Harald Kudras vom 14.07.2016 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen

i. V. Bogdan P

i. A. Harald Kudras

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Dynamostraße 5, 68165 Mannheim
Postanschrift: Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim
Telefon: +49 621 294-0 | Telefax: +49 621 72490054 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE17590100660024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat: N. N. (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

123 456 789-0GP

(33)

rnv

Rhein-Neckar-Verkehr GmbH | Möhlstraße 27 | 68165 Mannheim

agstaUMWELT GmbH
Saarbrücker Straße 178
66333 Völklingen

UMWELT
66333 Völklingen
Eingang: 13. Sep. 2017
Weiterleitung an: AV AK
Kopie an:
Kopie an:

Infrastrukturplanung IS4
Maul Michael
m.maul@rnv-online.de
Telefon: 0621 465-1253
Telefax: 0621 465-3234

Mannheim,
06. September 2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Bahnstadt – Einrichtungshaus"
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 10.08.2017 zu dem oben genannten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Generell weisen wir Sie ausdrücklich darauf hin, dass im angrenzenden Bereich des oben genannten Bebauungsplanes, mit Stadtbahnbetrieb (rnv Linie 22) sowie dessen Begleiterscheinungen zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Außenlautsprecher, Läutewerke, Weichen- insbesondere Herzstücküberfahrten und Kurvenquietschen hin. Wir bitten Sie um Kenntnisnahme, da nachträgliche Einschränkungen für den Stadtbahnbetrieb nicht hinnehmbar sind. Tendenziell ist in der Zukunft zu jeder Tages- und Nachtzeit mit zunehmendem Stadtbahn- und Busverkehr zu rechnen.

Arbeiten im Bereich bzw. direkten Umfeld unserer Anlagen bzw. Gleistrasse sind frühzeitig bei uns anzumelden und bei Bedarf durch Sicherungsposten abzusichern.

Wir bitten Sie um Beachtung der oben aufgeführten Anmerkungen und Hinweise. Die rnv geht davon aus, dass die hier genannten Sachverhalte bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Für Erläuterungen oder Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Rhein-Neckar-Verkehr GmbH

ppa. i. A.

Gunnar Straßburger Michael Maul

Eisenbahn-Bundesamt

Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart

(37)

Eisenbahn-Bundesamt, Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe

agastaUmwelt GmbH
Saarbrücker Straße 176
66333 Völklingen

Bearbeitung: Petra Eisele
Telefon: +49 (721) 1809-141
Telefax: +49 (721) 1809-699
e-Mail: EiseleP@eba.bund.de
sb1-kar-stg@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 22.08.2017

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)
59141-591pt/015-2017#231

VMS-Nummer

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Bahnstadt - Einrichtungshaus
2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB
Bezug: Ihr Schreiben vom 10.08.2017, 15-02/Len./AK/S0
Anlagen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 14.08.2017 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden in der Planung ausreichend berücksichtigt, da die Grundstücke inzwischen freigestellt sind. Insofern bestehen keine Bedenken.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe.) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Eisele

(39)

DB

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Südwest
Bahnhofstraße 5
76137 Karlsruhe
www.deutschebahn.com

Deutsche Bahn AG • DB Immobilien
Bahnhofstraße 5 • 76137 Karlsruhe

Agsta Umwelt
Arbeitsgruppe Stadt- u. Umweltplanung
Saarbrücker Str. 178
66333 Völklingen

agsta UMWELT
66333 Völklingen
Eingang: 02. Okt. 2017
Weiterleitung an: AK
Kopie an:
Kopie an: AK

Gerda Heimburger
Telefon 0721 938-5801
Telefax 069 26091-3386
Gerda.Heimburger@deutschebahn.com
Zeichen GS.R-SW-L(A) He
TÖB KAR 17-11379

27.09.2017

Ihr Zeichen / Schreiben vom: 15-02 / Len. / AK / Sü vom 10.08.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Heidelberg Bahnstadt – Einrichtungshaus"

hier: Frühzeitige Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn, DB Immobilien, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren:

Gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG werden nicht berührt.

Folgende Hinweise sollten Berücksichtigung finden: Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall etc.) wird hingewiesen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.
Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.
Im Falle der Errichtung von Schutzmaßnahmen sind die entstehenden Kosten durch die Betroffenen bzw. Betreiber der Anlage zu tragen.

Wir bitten Sie darum, uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i.V. Cornelia Lorenz

i.A. Gerda Heimburger

Deutsche Bahn AG
Sitz Berlin
Registergericht
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Utz-Hellmuth Felcht

Vorstand:
Dr. Richard Lutz
Berthold Huber
Ronald Pofalla
Ulrich Weber

Unser Anspruch:
DB 2020
Profitabler Qualitätsführer
Top-Arbeitgeber
Umwelt-Vorreiter

IHK Rhein-Neckar

IHK Rhein-Neckar | Postfach 10 16 61 | Mannheim

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
Palais Graimberg
Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

per E-Mail: Annette.Staub@Heidelberg.de
stadtplanung@heidelberg.de
info@agsta.de

Bearbeitet von:
Stephan Häger
Haus der Wirtschaft Mannheim

Telefon: 0621 1709-192
Fax: 0621 1709-5192
E-Mail: stephan.haeger@rhein-neckar.ihk24.de

Mannheim, 04. Oktober 2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bahnstadt - Einrichtungshaus“
hier: Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar bedankt sich für die erneute Beteiligung am Planverfahren und die Zusendung der Planungsunterlagen. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einrichtungshauses zu schaffen.

Die Rolle der IHK Rhein-Neckar im Planungsprozess und ihre Grundsatzpositionen mit Blick auf den Einzelhandel
Die IHK Rhein-Neckar ist als Trägerin öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren zu beteiligen. In den abwägenden Stellungnahmen vertritt die IHK Rhein-Neckar die Gesamtinteressen der regionalen Wirtschaft. Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne werden öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Die IHK Rhein-Neckar vertritt dabei das gesamtwirtschaftliche Interesse, indem sie in den Stellungnahmen auf die Sicherung der Belange der Wirtschaft, wie Entwicklung einer wirtschaftsfreundlichen Infrastruktur und Vorhaltung ausreichend großer Gewerbeflächen achtet.

Mit Blick auf die Einzelhandelslandschaft steht die IHK hier in einem Spannungsfeld. Einerseits steht sie für Wettbewerb, Vielfalt und Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Vertriebsformen, andererseits im gesamtwirtschaftlichen Interesse, für funktionsfähige Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortskerne. Die IHK Rhein-Neckar beurteilt Einzelhandelsprojekte und deren Zulässigkeit anhand des zentralörtlichen Gefüges der Standortgemeinde sowie nach ihren städtebaulichen Auswirkungen. Entscheidend ist die Frage, ob mit der Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen den innerstädtischen Zentren, Stadtteilzentren oder Ortskernen Entwicklungschancen genommen werden oder Kaufkraftabflüsse zu einem Verlust innerstädtischer Vielfalt, Nahversorgungslücken oder gar Verödung führen. Die IHK Rhein-Neckar setzt sich in ihren Stel-

...

lungnahmen grundsätzlich für den Erhalt lebendiger und attraktiver Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortskerne ein. Maßstab für die Bewertung ist das gesamtwirtschaftliche Interesse, denn Innenstädte bzw. Ortskerne ohne Charme sind ein Verlust für den Wirtschaftsstandort insgesamt. Die IHK Rhein-Neckar vertritt unter anderem folgende Grundsatzpositionen mit Blick auf den Handel:
1.) Die IHK Rhein-Neckar befürwortet die Einhaltung des Zentrale-Orte-Systems für die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben.
2.) Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für die Einhaltung der raumordnerisch vorgegebenen Gebote ein.
3.) Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für die Aufstellung und Umsetzung kommunaler und regionaler Einzelhandelskonzepte ein.
4.) Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für eine Sicherung der Nahversorgung ein.

Einschätzung und Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar
Aus Sicht der IHK Rhein-Neckar ist es wichtig, dass es einen verbindlichen Rahmen gibt, in dessen Grenzen Wettbewerb zwischen Standorten und Betriebsformen möglich ist. Wir gehen davon aus, dass bei Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung (raumordnerischen Gebote) eine hohe Planungssicherheit bei Genehmigungsverfahren für den großflächigen Einzelhandel erreicht wird.

Die IHK Rhein-Neckar prüft als Trägerin öffentlicher Belange bei großflächigen Einzelhandelsprojekten grundsätzlich die Einhaltung der raumordnerischen Ziele der Landes- und Regionalplanung. Unter anderem sind folgende Zielsetzungen zu prüfen:

- Konzentrationsgebot (Zentralitätsgebot)
- Kongruenzgebot
- Beeinträchtigungsverbot
- Integrationsgebot

Ziel dieser Vorgaben ist es unter anderem, großflächige Einzelhandelsansiedlungen so zu lenken, dass die städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereiche, also die Innenstädte und die Ortskerne, ebenso wie das Netz der zentralen Orte als Ganzes in ihrer Funktion bewahrt werden.

Die IHK Rhein-Neckar wurde am frühzeitigen Planverfahren (Stellungnahme vom 08. August 2016) und an der Überarbeitung der städtebaulichen Wirkungsanalyse (Stellungnahme vom 07. April 2017) beteiligt. In unseren Stellungnahmen haben wir u.a. unsere grundsätzlichen Standpunkte, als auch unser „Prüfverfahren“ erläutern. Daran halten wir weiterhin fest. Wir sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als auch im Rahmen der Beurteilung der überarbeiteten städtebaulichen Wirkungsanalyse zum Ergebnis gekommen, dass bei dem Ansiedlungsvorhaben „Möbelhaus in der Bahnstadt“ das **Konzentrationsgebot**, das **Kongruenzgebot** und das **Integrationsgebot** eingehalten werden. Auch an dieser Einschätzung halten wir weiterhin fest.

Trotz der grundsätzlichen Eignung des Standortes für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ergaben sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung einige Fragestellungen. Die IHK Rhein-Neckar bemängelte insbesondere die gutachterliche Prüfung des **Beeinträchtigungsverbotes**. Kritikpunkte waren u.a.:

- Trotz der ermittelten hohen Umsatzumverteilungsquoten von teilweise über 30 Prozent (u.a. im Kernsortiment Möbel und im Randsortiment Teppiche) kamen die Gutachter zum Schluss, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Heidelbergs, als auch auf die Nachbarkommunen nicht zu erwarten sind. Laut dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg könne aber bereits bei einem Umsatzverlust bei zentrenrelevanten Sortimenten von ca. 10 Prozent und bei nicht zentrenrelevantem Sortiment von ca. 20 Prozent negative städtebauliche Auswirkungen entstehen und somit die Funktionsfähigkeit beeinträchtigen.
- Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes/Einzugsgebietes wurde unserer Meinung zu groß gewählt. Durch ein enger gefasstes Einzugsgebiet würden die Umsatzumverteilungsquoten noch höher ausfallen. Dies würde dann wiederum Auswirkungen auf das Beeinträchtigungsverbotes haben.

Im Rahmen der Beurteilung der überarbeiteten Wirkungsanalyse mussten wir feststellen, dass die von uns vorgebrachten kritischen Punkte zur Bewertung des **Beeinträchtigungsverbotes** mit der überarbeiteten Wirkungsanalyse nicht in Gänze ausgeräumt werden konnten, bzw. sich neue Fragen ergeben haben.

Folgende Anmerkungen haben wir im Rahmen der Beurteilung der überarbeiteten städtebaulichen Wirkungsanalyse gegeben, die wir hiermit im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erneut anbringen möchten:

Einzugsgebiet und Umverteilungsquoten
Die Gutachter haben nun eine Einschätzung der Betroffenheit (Seite 39 – 42) vorgenommen. Dies ist aus unserer Sicht auch zielführend, um Aussagen zu den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen treffen zu können. So wird nun in diesem Abschnitt richtigerweise klargestellt, dass beispielsweise der XXXL Mann Mobilia Markt in Mannheim eine eher geringe „Betroffenheit“ aufweisen wird. Die Kunden in räumlicher Nähe werden auch weiterhin den Markt in Mannheim aufsuchen, da insbesondere eine deutlich größere Verkaufsfläche zur Verfügung steht.

Allerdings wird in den Tabellen 10 und 11 (Seite 47 – 53) nicht deutlich inwiefern die Aussage von Seite 42 („Die Einschätzung der Betroffenheit der einzelnen Standorte im Untersuchungsraum fließt in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch das Vorhaben in Heidelberg ein.“) berücksichtigt wurde. Vielmehr muss sogar festgestellt werden, dass in der aktuellen Wirkungsanalyse der vergrößerte Untersuchungsraum offensichtlich weiterhin mit dem Einzugsgebiet gleichgesetzt wurde. Durch den nun noch größeren Untersuchungsraum verringern sich natürlich auch die Umsatzumverteilungsquoten (vgl. Tabelle 10). Je mehr Städte in den Untersuchungsraum einbezogen werden, desto geringer ist die entfallende Wirkung. Für den Standort Heidelberg-Innenstadt ergeben sich dadurch beispielsweise Umsatzumverteilungsquoten für das Sortiment GPK/Haushaltswaren von 5 - 6 % (alt: 11 - 14 %) oder für das Sortiment Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe von 12 - 15 % (alt: 20 - 26%). Aus unserer Sicht ist allerdings nicht das gesamte Untersuchungsgebiet mit dem Einzugsgebiet / Kernwirkungsgebiet gleichzusetzen.

Wir bekräftigen daher unsere Einschätzung, dass das Einzugsgebiet / Kernwirkungsgebiet nicht in Gänze mit dem Untersuchungsraum gleichzusetzen ist. Vom Untersuchungsraum sollte somit der Einzugsbereich / Kernwirkungsbereich unterschieden werden. Die räumliche Ausstrahlung und damit die Ausdehnung des Einzugsgebietes / Kernwirkungsgebiet hängen in hohem Maße von der Attraktivität und der Ausstrahlung der typgleichen Mitbewerber ab. Der Einzugsbereich /

Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar
Haus der Wirtschaft Mannheim | L 1, 2 | 68161 Mannheim | Tel.: 0621 1709-0 | Fax: 0621 1709-100
Haus der Berufsbildung Mannheim | Walter-Krause-Straße 11 | 68163 Mannheim | Tel.: 0621 1709-0 | Fax: 0621 1709-100
Haus der Wirtschaft Heidelberg | Hans-Böckler-Straße 4 | 69115 Heidelberg | Tel.: 06221 9017-0 | Fax: 06221 9017-617
Haus der Wirtschaft Mosbach | Oberer Mühlenweg 1/1 | 74821 Mosbach | Tel.: 06261 9249-0 | Fax: 06267 9249-5570
E-Mail: ihk@rhein-neckar.ihk24.de | www.rhein-neckar.ihk24.de

Kernwirkungsgebiet des Planstandortes wird somit nicht nur durch die Attraktivität des Planvorhabens sowie durch die Siedlungsstruktur und die Verkehrsanbindung beeinflusst, sondern er wird auch wesentlich durch die Ausstrahlung von Wettbewerbern vergleichbarer Größenordnung und Zielgruppenorientierung begrenzt. Insbesondere der bestehende XXXL Mann Mobilia Markt in Mannheim (mit ca. 45.000 m² Verkaufsfläche) sollten daher einen großen Einfluss auf das Einzugsgebiet/Kernwirkungsgebiet haben.

Weitere offene Fragen

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist noch nicht nachvollziehbar wie die Werte in den Tabellen 5 und 6 zustande kommen, bzw. wieso sich die errechenbaren Flächenumsätze teilweise deutlich unterscheiden (sowohl zwischen den Standorten als auch im Vergleich zur „alten" Wirkungsanalyse). Diese Unterschiede konnten nahezu für alle Sortimente festgestellt werden. Im folgendem zwei Beispiele:

- Anhand der aufgelisteten Zahlen kann für Heidelberg im Bereich Möbel eine Flächenleistung von ca. 1.146 Euro je m² (geschätzter Umsatz: 39,1 Mio. Euro bei einer Verkaufsfläche von 34.100 m²) und für Mannheim im Bereich Möbel eine Flächenleistung von 1.435 Euro je m² (geschätzter Umsatz 153,6 Mio. Euro bei einer Verkaufsfläche von 107.000 m²) errechnet. In der „alten" Version der Wirkungsanalyse lagen diese Werte (HD: 1.135 Euro je m² / MA: 1.175 Euro je m²) dahingegen auf nahezu gleichem Niveau.
- Noch deutlicher ist der Unterschied zwischen Heidelberg und Mannheim im Sortiment Bettwaren / Matratzen. Hier kann anhand der aufgelisteten Daten für Heidelberg eine Flächenumsatz von 347 Euro je m² (geschätzter Umsatz 1,2 Mio. Euro bei einer Verkaufsfläche von 3.450 m²) und für Mannheim eine Flächenleistung von 2.035 Euro je m² (geschätzter Umsatz 11,4 Mio. Euro bei einer Verkaufsfläche von 5.600 m²) errechnet werden. In der „alten" Version der Wirkungsanalyse lagen auch diese Werte (HD: 1.574 Euro je m² / MA: 1.606 Euro je m²) auf ungefähr gleichem Niveau.

  Anmerkung: Bei den Daten zu dem Sortiment Bettwaren / Matratzen wurden nun offensichtlich Anpassungen vorgenommen. In der vorliegenden Version der Wirkungsanalyse wird in Heidelberg nun ein Umsatz von 5,9 Mio. Euro angegeben. Somit ergibt sich eine Flächenleistung für dieses Sortiment in Heidelberg von 1.710 Euro je m². Einerseits stellt sich uns die Frage woher die 4,7 Mio. Euro mehr an Umsatz stammen. Andererseits wäre der Unterschiede zwischen Mannheim und Heidelberg weiterhin groß (über 300 Euro je m²) und zu erklären.

Des Weiteren ist noch nicht nachvollziehbar wieso in der aktuellen Wirkungsanalyse für die Stadt Walldorf in der Warengruppe Möbel eine Zentralität von 12,8 angegeben wird, in der „alten" Version aber eine Zentralität von „nur" 3,29 ausgewiesen wurde.

Grundsätzlicher Hinweis

Abschließend weisen wir noch drauf hin (auch wenn dies bisher keine gängige Praxis ist), dass es durchaus sinnvoll wäre den Onlinehandel zu berücksichtigen. In einigen Einzelhandelsbranchen ist der Onlinehandel ein ernstzunehmender Konkurrent für den stationären Einzelhandel. Der Onlinehandel erreicht in einigen Branchen bereits deutliche zweistellige Umsatzanteile und „schöpft" somit vorhandene Kaufkraft ab. Um eine möglichst „exakte" Wirkungsanalyse zu erstellen, wäre es daher empfehlenswert auch den Onlinemarkt zu bedenken.

Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.

Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar
Haus der Wirtschaft Mannheim | L 1, 2 | 68161 Mannheim | Tel.: 0621 1709-0 | Fax: 0621 1709-100
Haus der Berufsbildung Mannheim | Walter-Krause-Straße 11 | 68163 Mannheim | Tel.: 0621 1709-0 | Fax: 0621 1709-100
Haus der Wirtschaft Heidelberg | Hans-Böckler-Straße 4 | 69115 Heidelberg | Tel.: 06221 9017-0 | Fax: 06221 9017-617
Haus der Wirtschaft Mosbach | Oberer Mühlenweg 1/1 | 74821 Mosbach | Tel.: 06261 9249-0 | Fax: 06267 9249-5570
E-Mail: ihk@rhein-neckar.ihk24.de | www.rhein-neckar.ihk24.de

Freundliche Grüße

Dipl.-Ing. Stephan Häger
Handel, Stadtentwicklung, Bauleitplanung

Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar
Haus der Wirtschaft Mannheim | L 1, 2 | 68161 Mannheim | Tel.: 0621 1709-0 | Fax: 0621 1709-100
Haus der Berufsbildung Mannheim | Walter-Krause-Straße 11 | 68163 Mannheim | Tel.: 0621 1709-0 | Fax: 0621 1709-100
Haus der Wirtschaft Heidelberg | Hans-Böckler-Straße 4 | 69115 Heidelberg | Tel.: 06221 9017-0 | Fax: 06221 9017-617
Haus der Wirtschaft Mosbach | Oberer Mühlenweg 1/1 | 74821 Mosbach | Tel.: 06261 9249-0 | Fax: 06267 9249-5570
E-Mail: ihk@rhein-neckar.ihk24.de | www.rhein-neckar.ihk24.de

Handelsverband Nordbaden

Handelsverband, O 6, 7, 68161 Mannheim

Agsta UMWELT GmbH
Saarbrücker Straße 178
68333 Völklingen

Mannheim, 17. Oktober 2017

Unser Zeichen:
(bitte stets angeben)

RA Swen Rubel
Referat Standortpolitik

Sekretariat
Anja Dimt

Handelsverband Nordbaden e.V.

O 6, 7
68161 Mannheim

Telefon: 0621 / 20 90 9
Fax: 0621 / 15 44 98

www.nordbaden.einzelhandel.de

Geschäftsführer
RA Swen Rubel

Präsident
Manfred Schnabel

IBAN: DE35 6729 0000 0020 7920 00
BIC: GENODE61HD1

Steuer-Nr.: 32081/08203

VR 388

Amtsgericht Heidelberg

Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Bahnstadt - Einrichtungshaus

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachdem zwischenzeitlich das überarbeitete Gutachten vorgelegt wurde, baten Sie um Stellungnahme, ob unsere Bedenken durch das neue Gutachten ausgeräumt sind.

Dem ist nicht so. An unserer grundsätzlichen Einschätzung im Rahmen unserer Stellungnahme aus dem Jahr 2016 hat sich bedauerlicherweise nichts Wesentliches geändert. Insbesondere die Begründung läßt zu wünschen übrig. Im Rahmen eines solchen Markgutachtens lassen sich zwar die zu erwartenden Auswirkungen nicht exakt vorherbestimmen und qualifizieren. Es handelt sich dabei vielmehr lediglich um eine Prognose, die das Gericht nur darauf untersucht, ob die erheblichen Umstände sachgerecht erarbeitet worden sind.

Das Gericht prüft

- die Wahl einer geeigneten fachspezifischen Methode,
- die zutreffende Ermittlung des zugrundeliegenden Sachverhalts und
- die Nachvollziehbarkeit der Ergebnisbegründung.
- Zudem muss die mit jeder Prognose verbundene Ungewissheit künftiger Entwicklungen in einem angemessenen Verhältnis zu den Eingriffen stehen, die mit ihr gerechtfertigt werden sollen.

Insbesondere die Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse hätte nach der Vorbesprechung detaillierter ausfallen können. Der Gutachter erläutert über zweieinhalb Seiten, die wissenschaftliche Bedeutung der Umsatzumverteilungsmarken von 10 % bzw. 20 %. Darüber hinaus erläutert er auf den Sei-

ten 43 bis 44 recht ausführlich, wie städtebauliche und versorgungsstrukturelle Wirkungen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen abzugrenzen sind.

Diese allgemeinen Ausführungen nehmen in keiner Weise Bezug auf den Standort Heidelberg und die hier zutreffende Beurteilung des Vorhabens.

In den unter 7.1 getroffenen Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens geht der Gutachter ganz selbstverständlich davon aus, dass „der **Untersuchungsraum insgesamt** eine Zentralität aufweist, die eine relevante Rückgewinnung bislang abfließender Kaufkraft nicht in hohem Maße erwarten lässt (1,3).

Für das **Oberzentrum Heidelberg** ist jedoch eine Steigerung der Bindung bisher abfließender Kaufkraft an anderen Standorten realistisch."

Derzeit liegt die Zentralität in der Warengruppe Möbel in Heidelberg bei 0,9. Der Gutachter geht aber ganz offensichtlich aus, dass sich dieser Zentralitätswert ohne Weiteres auf fast das doppelte, nämlich 1,6 steigern lässt.

Die Beurteilung der Frage wie sich eine derart großflächige Einzelhandelsansiedlung versorgungsstrukturell auswirken wird, kann natürlich nicht beurteilt werden, ohne dabei einen detaillierten Blick auf die Marktverhältnisse im der betrachteten Branche zu werfen. Dabei kann auch die Entwicklungen des Onlinehandels nicht außer Acht gelassen werden. Der Möbelmarkt ist mit Blick auf den Onlinehandel als sog. „Second Movers- Branche" zu bezeichnen. Damit sind Branchen gemeint, in denen der Online- Marktanteil aktuell noch relativ gering ist, aber für die Zukunft von einem enormen Wachstum auszugehen ist. Entsprechendes gilt auch für betrachtete Randsortimente. Es muss also davon ausgegangen werden, das große Teile der heute noch stationär getätigten Umsätze in Zukunft nur noch online abgewickelt werden. Das bedeutet, das dem stationären Handel alleine dadurch bereits Umsatzanteile verloren gehen. Die Wettbewerbssituation wird sich demzufolge allein aufgrund dessen dramatisch verschärfen. Das Gutachten äußert sich zu diesem bestimmten Spannungsfeld überhaupt nicht.

Nach hiesiger Einschätzung kommt das vorliegende Gutachten allzu leichtfertig zu dem Ergebnis, dass signifikante Beeinträchtigungen der Versorgungsstruktur nicht zu erwarten sind.

Das Gutachten hat die zu erwartenden Auswirkungen anhand des sogenannten Gravitationsmodelles ermittelt. Dabei soll anhand von Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppen und den zu erwartenden räumlichen Widerständen zwischen den Nachfrage- und Angebotsstandorten ermittelt werden, zu welchen Umsatzverlagerungen die geplante Ansiedlung führen wird.

Dabei wurden allerdings die räumlichen Widerstände lediglich in Zeitdistanzen berücksichtigt. Das heißt, es wurde lediglich zugrunde gelegt, von wo aus das neue Möbelhaus innerhalb einer angesetzten Fahrtzeit von 20

Minuten mit dem PKW zu erreichen ist. Diese Bereiche wurden dann zum Einzugsbereich hinzugerechnet. Je größer dieser Einzugsbereich am Ende gewählt wird, umso größer ist am Ende die im Einzugsgebiet vorhandene Kaufkraft, und umso leichter lassen sich dann vergleichsweise geringe Umverteilungsquoten darstellen.

Ein derartiges Distanzmodell lässt aber die möglicherweise viel höheren Widerstände aufgrund von Konkurrenzstandorten am Wohnort außer Betracht. Immerhin geht das Gutachten davon aus, dass der Umsatz des neuen Objektes zu 13,5 - 16,3% mit Mannheimer Kunden gemacht werden wird (vgl. S. 18 und 57 des Gutachtens). Wollte man derart signifikante Umsatzanteile aus Mannheim für den hiesigen Standort berücksichtigen, wäre eine Auseinandersetzung mit der Frage, warum Mannheimer zum gleichen Anbieter nach Heidelberg fahren sollten, wenn dieser doch in Mannheim ein viel größeres Einrichtungshaus mit größerem Sortiment unterhält, hilfreich gewesen, um das Ergebnis nachvollziehen zu können.

IN der Vorbesprechung war dem Gutachter aufgegeben worden, die die Umsatzanteile insbesondere aus weiter entfernten Bereichen stärker zu plausibilisieren. Dies ist nicht geschehen, was das Gutachten mit dem eingangs Gesagten angreifbar macht.

Ebenfalls nicht berücksichtigt wurden strukturelle Unterschiede auf der Nachfrage- und Angebotsseite, bspw. die Aufteilung der Kaufkraft in unterschiedliche Vertriebs- und Nachfragestrukturen (Discountorientierte, vertikalintegrierte Anbieter wie IKEA vs. Fachhandelsbetriebe wie XXXL Lutz oder Breitwieser). Es erscheint nicht sachgerecht, die Marktanteile der verschiedenen Vertriebsformen nicht differenziert und nachvollziehbar in die Überlegung mit einzubeziehen, sondern den Möbelmarkt insgesamt als einheitlicher Markt zu betrachten. Diese Unterschiede mag die Blackbox des Gutachters im Rahmen der Marktanteilsberechnungen berücksichtigen, jedenfalls plausibel und nachvollziehbar ist es nicht dargestellt.

Schließlich bleibt auch vollkommen außer Betracht, welche Auswirkungen der Onlinehandel auf das hier zu beurteilende Nachfrageverhalten hat. Immerhin macht der Onlinehandel im Bereich Möbel mittlerweile einen mit etwas über 10 % liegendem Marktanteil aus. Damit wären ca. 10% der Kaufkraft gar nicht zu berücksichtigen, weil sie am stationären Handel vollkommen vorbeigehen. Derartige Ungenauigkeiten müssen zwangsläufig zu verzerrten Analyseergebnissen führen, die die zu erwartenden Auswirkungen kaum realitätsnah abbilden können.

Das Gutachten geht von einer Zentralitätssteigerung beim Warenangebot Möbel- und verwandten Sortimenten 0,9 auf 1,61 in der Zentralitätskennziffer aus. Das bedeutet zum einen, dass rein rechnerisch schon jetzt fast die gesamte, am Heidelberger Standort vorhandene Kaufkraft für Möbel und verwandte Sortimente in Heidelberg ausgegeben wird. Wenn sich diese Kennziffer jetzt rechnerisch nahezu verdoppelt, bedeutet dies, dass der Umsatz zu weiten Teilen aus den Umlandgemeinden kommen muss, mithin aus anderen Gemeinden im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Die nach dem Beeinträchtigungsverbot dafür heranzuziehende Umsatzumverteilungsquote von 20 % wird nach dem Gutachten mehrfach überschritten.

In Heidelberg erreichen die ermittelten Umsatzumverteilungen im Kernsortiment Möbel die höchsten Werte von bis zu 30 % (vgl. Gutachten S. 47). Auch in den Randsortimenten wird die 20 %- Schwelle innerhalb Heidelbergs deutlich überschritten. In den Umlandgemeinden erreicht sie teilweise auch bis zu 30 %, aber auch Vielfachwerte um die 20 %. Insgesamt kommen laut Gutachten ca. 25- 30% des Umsatzes des neuen Objektes von anderen Heidelberger Händlern.

Das Gutachten selbst versucht diese ermittelten Werte auf Seite 54 zumindest insofern herunterzuspielen als es formuliert, „womit insbesondere versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht per se ausgeschlossen werden können".

In Heidelberg sind dennoch laut Gutachten überraschenderweise negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten (vgl. S. 56f).

Die größten Umverteilungen im Kernsortiment Möbel treffen Rohrbach-Süd. Für diesen Standort fehlt eine intensive Auseinandersetzung mit den strukturellen Folgen eines Umsatzverlustes von 7 Mio. Euro völlig. Es wird weder darauf eingegangen, wie wettbewerbssensibel die dortigen Anbieter sind, noch wird der Frage nachgegangen, ob die dortigen Wettbewerber in der Lage wären derartige Umsatzverluste zu kompensieren, oder ob sie damit mglw. zum Marktaustritt gezwungen würden. Genau das wären dann aber versorgungsstrukturelle Auswirkungen, deren Wahrscheinlichkeit geprüft werden soll.

Demgegenüber gibt sich der Gutachter zumindest für die Wettbewerber am Standort Mannheim in seiner Aussage viel klarer. Dort wird auf Seite 59 konstatiert: *„Während sich die Hauptanbieter XXXLUTZ, Westfalia Möbel, Segmüller, SB Boss, Poco und Mömax aufgrund ihrer Konkurrenzfähigkeit aller Voraussicht nach auf den verschärften Wettbewerb einstellen werden, könnten insbesondere kleinteilige Anbieter in ihrem Bestand gefährdet werden."*

Eine derartige qualitative Auseinandersetzung mit den für die konkreten Standorte in Heidelberg zu erwartenden Auswirkungen kommt viel zu kurz. Von knapp 70 Seiten Gutachten beschäftigen sich ganze 7 Seiten mit der „Städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Bewertung". Das meiste davon beschränkt sich auf die Wiederholung von Zahlen, die bereits zuvor dargestellt wurden.

Nach alldem fällt es schwer, dem Gutachten zu folgen und es als qualifizierten Nachweis, dass durch die Ansiedlung städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten sind, anzuerkennen.

Mit freundlichen Grüßen

RA Swen Rubell
-Geschäftsführer-

STADT
HEIDELBERG
06. 10. 2017

STADT MANNHEIM

Stadtplanung

Stadt Mannheim | FB Stadtplanung | Postfach 10 00 35 | 68133 Mannheim

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
Palais Graimberg
Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

61.00 Stadtplanungsamt 1153
i.V.
06. Okt. 2017
61.01 | 61.10 | 61.20 | 61.30 | 61.40

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Statistik

Herr Klumpp
Zi. 525
Collini-Center
68133 Mannheim
Tel. 0621 293-7781
georg.klumpp@mannheim.de
Unser Zeichen: 61.13.1

27.09.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bahnstadt – Einrichtungshaus“ in Heidelberg

Unterrichtung bzw. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die erneute Beteiligung an diesem Verfahren.

Mit dem jetzt vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einrichtungshauses mit max. 28.100 qm Verkaufsfläche, davon max. 23.000 qm Kernsortiment Möbel und max. 5.100 qm zentren- sowie nicht zentrenrelevante Randsortimente, in der Bahnstadt geschaffen werden.

Auf der Grundlage der aktualisierten und überarbeiteten städtebaulichen Wirkungsanalyse vom März 2017 kommen wir zu folgender Bewertung des geplanten Vorhabens.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Mannheim ist in Folge der Vorhabenrealisierung des Möbelhauses in der untersuchten Dimensionierung nicht zu erwarten.

Im Kernsortiment Möbel ist zudem eine versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung - im Sinne einer erheblichen Störung der Erfüllung der durch die Landesplanung zugewiesenen zentralörtlichen Versorgungsfunktion - für die Stadt Mannheim nicht zu erwarten.

#WIR VERSTEHEN MUSIK

Besuchszeiten im Beratungszentrum:
Montag bis Donnerstag von 8.00 - 17.00 Uhr.
Wir haben gleitende Arbeitszeit.
Sie erreichen uns fernmündlich
Mo.-Do. 9.00-12.00 u. 14.00-15.00 Uhr,
Fr. 9.00-12.00 Uhr.

Collini-Center, Collinistraße 1,
68161 Mannheim
Telefon 0621 293-0 (Zentrale)
www.mannheim.de

Gläubiger-ID
DE17ZZZ00000131389

Aus Sicht der Stadt Mannheim steht somit einer Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes in der geplanten Größenordnung und Sortimentszusammensetzung in der Bahnstadt in Heidelberg nichts entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Elliger

Fachbereichsleiter

Gemeinde Sandhausen

Stadt Heidelberg
29. AUG. 2017

Stadtverwaltung Heidelberg
Stadtplanungsamt
Palais Graimberg, Kornmarkt 5

69117 Heidelberg

1033
6
Stadtplanungsamt
29. Aug. 2017
61.01 | 61.10 | 61.20 | 61.30 | 61.40

Abteilung: Bauamt
Sachbearbeiter: Herr Hager
Zimmer-Nr.: 34
Wilfried.hager@sandhausen.de
Durchwahl: (06224) 592- 113
Telefax: (06224) 592-111

Sandhausen, den 18.08.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Bahnstadt - Einrichtungshaus

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 10. August 2017.
Seitens der Gemeinde Sandhausen werden zum obigen Bebauungsplan keine Anregungen vorgebracht.

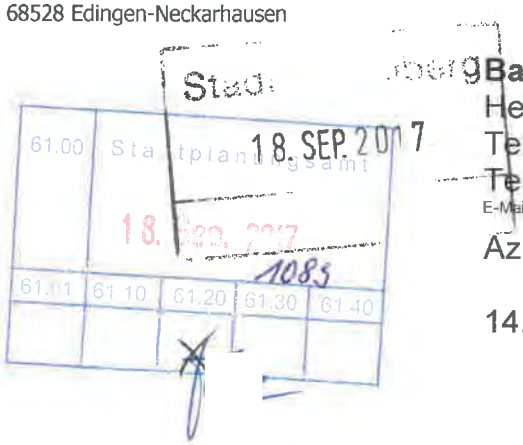
Mit freundlichen Grüßen

Kletti
Bürgermeister

GEMEINDE EDINGEN-NECKARHAUSEN

Bürgermeisteramt • Postfach 1228 • 68528 Edingen-Neckarhausen

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
Palais Graimberg
Kornmarkt 5
69117 Heidelberg



Bau- und Umweltamt
Herr Göhrig
Telefon: 06203/808-142
Telefax: 06203/808-160
E-Mail: horst.goehrig@edingen-neckarhausen.de

Az.: 621.31

14.09.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Bahnstadt - Einrichtungshaus
1. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Absatz 2 Satz 3 BauGB
2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 10.08.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung und teilen Ihnen hierzu mit, dass Belange der Gemeinde Edingen-Neckarhausen nicht berührt sind. Auf eine inhaltliche Stellungnahme wird deshalb verzichtet.

Mit freundlichen Grüßen

Michler
Bürgermeister

STADT
EPPELHEIM
1998

Stadt Eppelheim · VZ 60 · Postfach 11 07 · 69208 Eppelheim

Stadtplanungsamt Heidelberg
Palais Graimberg
Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

Verantwortungszentrum 60
Bauwesen

Bianca Dellinger
Zimmer 30
Telefon 06221 794-601
Fax 06221 794-609
E-Mail b.dellinger@eppelheim.de

18. August 2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Bahnstadt – Einrichtungshaus

hier: 1. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 BauGB
2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und örtliche Bauvorschriften „Bahnstadt-Einrichtungshaus" bestehen seitens der Stadt Eppelheim keine Einwände.

Eigene Planungen oder sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan von Bedeutung sein können, sind nicht beabsichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

Patricia Rebmann
Bürgermeisterin

BÜRGERMEISTERAMT BRÜHL

Links und rechts am Rhein
BRÜHL

www.bruehl-baden.de

Bürgermeisteramt Brühl, Postfach 1163, 68776 Brühl

agstaUMWELT GmbH
Saarbrücker Straße 178

66333 Völklingen

Rathaus, Hauptstr.1, 68782 Brühl
Telefon Zentrale 06202-2003-0
Durchwahl 06202-2003-0
Telefax 06202-2003-87

Sprechzeiten:
Mo., Mi., Fr. 8:30-12:00 Uhr
Di., Do. 8:30-12-00 Uhr
15:00-17:30 Uhr

Aktenzeichen:
Sachbearbeiter: Hr. Haas/SC
E-Mail: reiner.haas@bruehl-baden.de

Brühl, den 15. August 2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Bahnstadt – Einrichtungshaus
Ihr Schreiben vom 10.08.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die Aufstellung des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften: Bahnstadt – Einrichtungshaus“ werden keine Belange der Gemeinde Brühl berührt.

Aus diesem Grund werden keine Änderungen oder Einwände vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ralf Göck
Bürgermeister

Betreff: Stadt Heidelberg, B-Plan Bahnstadt - Einrichtungshaus, Beteiligung nach §§ 3+4 Abs. 2 BauGB
Datum: Montag, 14. August 2017 um 16:54:53 Mitteleuropäische Sommerzeit
Von: Pörsch, Christian
An: info@agsta.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Beteiligung im Rahmen des o.g. B-Plan-Verfahrens.
Belange der Gemeinde Heddesheim werden nicht betroffen.
Anregungen und Bedenken werden daher nicht vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

C. Pörsch

Gemeinde Heddesheim
- Bauamt -
Fritz-Kessler-Platz
68542 Heddesheim

Telefon: 06203/101-231
Telefax: 06203/101-284
mailto:christian.poersch@heddesheim.de
http://www.heddesheim.de

Betreff: Vorhabenbezogener BPlan "Bahnstadt - Einrichtungshaus" - TÖB Beteiligung
Datum: Montag, 21. August 2017 um 13:41:36 Mitteleuropäische Sommerzeit
Von: Baerbel Probst
An: info@agsta.de

→ AK
AU

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße sind durch den o.g. Bebauungsplan nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
Bärbel Probst

Bürgermeisteramt Hirschberg a. d. B.
Postanschrift: Postfach 11 20, D-69489 Hirschberg
Hausanschrift: Großsachsener Str. 14, D-69493 Hirschberg
Telefon: +49 (0) 62 01/5 98-41
Telefax:+49 (0) 62 01/5 98-50

Baerbel.Probst@Hirschberg-Bergstrasse.de
www.hirschberg-bergstrasse.de

STADT
LADENBURG
Technische
Verwaltung

Stadt Ladenburg Postfach 1128 68520 Ladenburg

Agsta Umwelt GmbH
Sarrbrücker Straße 178
66333 Völklingen

UMWELT
66333 Völklingen
Eingang: 04. Sep. 2017
Weiterleitung an: AK
Kopie an:
Kopie an: AK

Bearbeiter/-in: Frau Steidel
Zimmer: 213
Telefon: 06203/70-158
Fax: 06203/70-154
Mail: Ramona.Steidel@ladenburg.de

Az. 632 RSt

Datum: 30.08.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bahnstadt – Einrichtungshaus“

- Ihr Schreiben vom 10.08.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr o.g. Schreiben.

Von Seiten der Stadt Ladenburg bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Mit freundlichen Grüßen

Ramona Steidel

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Stadt Ludwigshafen am Rhein, Postfach 21 12 25, 67012 Ludwigshafen

agstaUMWELT GmbH
Saarbrücker Straße 178
66333 Völklingen

agsta UMWELT
66333 Völklingen
Eingang: 31. Aug. 2017
Weiterleitung an:
Kopie an:
Kopie an:

Dezernat I
Stadtentwicklung

Monika Heller
monika.heller@ludwigshafen.de

Telefon: 0621 504-3088
Servicecenter: 0621 504-115
Telefax: 0621 504-3453
Postanschrift Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

Ihre Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: 1-16/He

Ludwigshafen, 29.08.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Heidelberg „Bahnstadt - Einrichtungshaus“
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterlagen zu o.g. Bebauungsplan haben wir zur Stellungnahme erhalten.

Seitens der Stadt Ludwigshafen haben wir zu dem Entwurf keine Anregungen oder Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Monika Heller

Stadt Heidelberg
21. AUG. 2017

GEMEINDE
REILINGEN

Gemeindeverwaltung • Hockenheimer Str. 1-3 • 68799 Reilingen

Stadtplanungsamt Heidelberg
Palais Gramberg
Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

938
61.00 Stadtplanungsamt
i.V.
21.8.
21. Aug. 2017
61.01 | 61.10 | 61.20 | 61.30 | 61.40

Fachbereich Bauamt
Bearbeiter/in Petra Brandenburger, Zi.: 213
Telefon (0 62 05) 9 52-253
Telefax (0 62 05) 9 52-224
E-Mail petra.brandenburger@reilingen.de

Aktenzeichen 60-621.25 Br
Ihr Zeichen 15-02/Len./AK/Sü, agsta Umwelt
Nachricht vom 10.08.2017

Datum 15.08.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften 'Bahnstadt-Einrichtungshaus' der Stadt Heidelberg, Unterrichtung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die planerischen Belange der Gemeinde Reilingen werden durch das vg. Bebauungsplanverfahren nicht berührt.

Insoweit nehmen wir die Planungsinhalte lediglich zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Weisbrod
Bürgermeister

Gemeinde St. Leon-Rot

BAUAMT

Gemeinde St. Leon-Rot · Postfach 65 61 · 68784 St. Leon-Rot

agstaUMWELT GmbH
Saarbrücker Straße 178
66333 Völklingen

Rathausstraße 2
68789 St. Leon-Rot

Öffnungszeiten:
Rathaus Mo–Fr 8 – 12 Uhr
Do 14.30 – 18 Uhr
Bürgerbüro Mo–Mi 8 – 17 Uhr
Do 8 – 18 Uhr
Fr 8 – 14 Uhr

Ihre Nachricht vom
Unser Zeichen 621.41 Kl-sp
Ihr Ansprechpartner Herr Kleiber
Durchwahl 06227/538-316
Fax 06227/538-381
E-Mail bauamtinfo@st-leon-rot.de

16. August 2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Bahnstadt - Einrichtungshaus
Hier: 1. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB
2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Telefonzentrale:
(0 62 27) 5 38-0
E-Mail:
gemeinde@
st-leon-rot.de
URL:
www.st-leon-rot.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

Belange der Gemeinde St. Leon-Rot werden durch das o.g. Verfahren nicht berührt.

Wir bedanken uns dennoch für die Beteiligung am Verfahren und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

i.A. Kleiber

Bankverbindungen:

Sparkasse Heidelberg
Zweigstellen in
St. Leon und Rot
IBAN:
DE33 6725 0020 0055 5005 84
BIC SOLADES1HDB

Volksbank Rot e.G.
IBAN:
DE13 6726 2550 0000 0099 03
BIC GENODE61LRO

Volksbank Kraichgau
Zweigstelle St. Leon
IBAN:
DE69 6729 2200 0003 1518 08
BIC GENODE61WIE

Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

agsta UMWELT GmbH
Frau Claudia Lennartz
Saarbrücker Straße 178
66333 Völklingen

Bearbeiter(in): Herr Korkmaz
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-150
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 278422

Datum
19.09.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Bahnstadt - Einrichtungshaus

Sehr geehrte Frau Lennartz,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
ABTEILUNG 5 - UMWELT

Stadt Heidelberg
12. SEP. 2017

Regierungspräsidium Karlsruhe | 76247 Karlsruhe

Stadtplanungsamt
Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

61.00 Stadtplanungsamt 1078
12. Sep. 2017
61.01 | 61.10 | 61.20 | 61.30 | 61.40

Karlsruhe 07.09.2017
Name Frank Wittemann
Durchwahl 0721 926-7608
Aktenzeichen 53.1-2511.02
(Bitte bei Antwort angeben)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnstadt - Einrichtungshaus"
Schreiben der agsta Umwelt GmbH vom 10.08.2017, Az.: 15-02/len./AK/Sü

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referate 53.1 und 53.2, nimmt in seiner Funktion als Landesbetrieb Gewässer, d.h. als Träger der Ausbau- und Unterhaltungslast an den Gewässern I. Ordnung sowie als Betreiber der Grundwassermessstellen des Landesmessnetzes Baden-Württemberg, wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich keine Gewässer I. Ordnung und keine Grundwassermessstellen des Landes. Wir sind somit von dem Vorhaben nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Wittemann