

Bauleitplanung
Stadt Heidelberg

Bebauungsplan

Bahnstadt
Fachmarktzentrum
Nr. 61.32.15.01.00

Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stand: Fassung vom 10.10.2023
(Entwurf zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss)

1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 20.05.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung – beide in der Fassung vom 03.04.2009 – zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Unterlagen konnten in der Zeit vom 04.06.2009 bis einschließlich 06.07.2009 im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg und im Internet eingesehen werden.

1.1 Ingenieurbüro, Schreiben vom 18.06.2009

Der Geh und Radweg muss auch als Feuerwehrezufahrt für das ausgewiesene Sondergebiet, als Zufahrt für Pflegearbeiten der Versickerungsanlage (Fläche E1) und langfristig auch als Zufahrt zur Abstellanlage der DB-Netz AG dienen.

Detailliertere Forderungen in Bezug auf die Versickerungsfläche E1 sollen festgesetzt werden.

In den textlichen Festsetzungen sollen ausführlichere Formulierungen zur Dachbegrünung entsprechend übernommen werden.

Hinweis auf Widerspruch zwischen eingetragenen Grundstückszufahrten und vorgesehenen Bäumen sowie bereits nicht mehr vorhandene Bestandsgebäude.

Erläuterung:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der entsprechende Hinweis zur Funktion des Geh- und Radweges und die Festsetzung zur Versickerungsfläche E 1 werden konkretisiert und ergänzt.

2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 29.05.2009 eingeleitet. Es bestand die Gelegenheit, den städtebaulichen Entwurf, den Entwurf zum Bebauungsplan, die Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht und vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen in der Zeit vom 04.06.2009 bis einschließlich 06.07.2009 im Technischen Bürgeramt einzusehen und zur Planung aus dem jeweils wahrzunehmenden Aufgabenbereich Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden folgende Behörden beteiligt:

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Geschäftsbereich Verwaltungsaufgaben, Bismarckallee 18-20, 79098 Freiburg		X	-	-

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, 76247 Karlsruhe	X		02.07.2009, 15.07.2009. 17.12.2009	2.1, 2.2
Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 26 – Denkmalpflege, 76247 Karlsruhe		X	06.07.2009	
Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 55 – Naturschutz/Recht, 76247 Karlsruhe	X		29.06.2009	2.3
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstr. 5, 79104 Freiburg	X		08.06.2009	2.4
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV – Technisches Dezernat, Kurfürsten-Anlage 38-40, 69115 Heidelberg		X	05.06.09	-
Untere Immissionsschutzbehörde, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31)		X	08.07.2009	2.5
Untere Naturschutzbehörde, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31)		X	08.07.2009	2.5
Untere Wasserbehörde, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31)		X	08.07.2009	2.5
Gewerbeaufsicht, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie (Amt 31)		X	08.07.2009	2.5
Untere Denkmalschutzbehörde, Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Amt 63)		X	-	-
Untere Landwirtschaftsbehörde - Landschafts- und Forstamt (Amt 67)		X	-	-
Untere Forstbehörde- Landschafts- und Forstamt (Amt 67)		X	-	-
Metropolregion Rhein-Neckar P 7, 20-21, 68161 Mannheim	X		29.07.2009 21.08.2009	2.7

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Collinistr.1, 68161 Mannheim	X		22.06.2009	2.8
Naturschutzbeauftragter Dr. Karl-Friedrich Raqué, Gutleuthofweg 32/5, 69118 Heidelberg	X		05.07.2009	2.9
Landesnaturenschutzverband Baden-Württemberg e.V., Olgastraße 19, 70182 Stuttgart		X	-	-
BUND Umweltzentrum, Hauptstraße 42, 69117 Heidelberg	X		24.06.2009	2.10
NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.), Naturschutzzentrum Heidelberg Schröderstr. 24, 69120 Heidelberg		X	-	-
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Abt. ERNN-H-LP, Freistuhl 7, 44137 Dortmund		X	-	-
Stadtwerke Heidelberg AG, Kurfürstenanlage 42-50, 69115	X		06.07.2009	2.11
Deutsche Telekom AG T-Com, TI Niederlassung Südwest Seckenheimer Landstr. 210-220 68163 Mannheim		X	-	-
Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co KG, Im Breitspiel 2-4, 69126 Heidelberg		X	26.06.2009	2.12
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (RNV) Kommunikation, Möhlstr. 27, 68165 Mannheim	X		14.07.2009	2.13
MVV OEG AG, Luisenring 49 68159 Mannheim		X	-	-
Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN), B 1, 3-5, 68159 Mannheim	X		04.06.2009	2.14
Heidelberger Straßen- und Bergbahn AG, Bergheimer Str.155, 69115 Heidelberg		X	-	-
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK), Hans-Böckler-Str.4, 69115 Heidelberg	X		06.07.2009	2.15

Stelle und Anschrift	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Einzelhandelsverband Nordbaden e.V., Hauptstraße 113, 69117 Heidelberg		X	-	-
Handwerkskammer B1, 1, 68159 Mannheim		X	-	-
Polizeidirektion Heidelberg, Führungs- und Einsatzstab, Dienstgebäude Rohrbacher Str.11, 69115 Heidelberg	X		29.06.2009	2.16

Die wesentlichen Stellungnahmen können wie folgt zusammengefasst werden:

2.1 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau- und Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom 02.07.2009

Maßnahmen am Kulturdenkmal „Wasserturm“ bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Hinweis: Das Bahnbetriebswerk befindet sich außerhalb des B-Planbereiches, allerdings nicht nordöstlich (S. 28 der Begründung), sondern nordwestlich des Planbereiches.

Es bestehen Unklarheiten bezüglich der Adressen der beiden Kulturdenkmale – bei neueren Informationen wird um Weiterleitung der Daten gebeten.

Erläuterung:
Die nachrichtliche Übernahme zum Denkmalschutz wird diesbezüglich ergänzt. Die Begründung wird korrigiert.

2.2 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom 15.07.2009 und 17.12.2009

Es besteht ein Widerspruch der Größe der Verkaufsfläche zwischen Begründung (20000 m²) und textliche Festsetzung (15400 m²). Es wird um die Bereinigung gebeten.

Raumordnerische Regelungen des Landesentwicklungsplanes 2002 sowie des Plansatzes 2.2.5 Regionalplan Einzelhandel des Verbandes Region Rhein-Neckar zu Einzelhandelsgroßprojekten greifen.

Die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben ist heranzuziehen.

Das Integrationsgebot ist vorliegend erfüllt.

Zur Wirkungsanalyse sind der VRRN, die IHK, der Einzelhandelsverband e.V. sowie der Nachbarschaftsverband zu beteiligen. Die Stellungnahmen der Wirkungsanalyse sind der VRRN und dem Regierungspräsidium vorzulegen. Die Raumverträglichkeit wird auf Grundlage der Wirkungsanalyse bewertet.

Ein eigenständiges Raumordnungsverfahren ist nicht notwendig.

Die planerischen Festsetzungen des Bebauungsplans (Stand Entwurf 03.04.2009) entsprechen den Zielen der Raumordnung zu Einzelhandelsgroßprojekten. Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot sind eingehalten.

Erläuterung:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

2.3 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5 - Umwelt, Schreiben vom 29.06.2009

Die erteilte Artenschutzrechtliche Ausnahme vom 6. April inkl. deren Ergänzung vom 14. April 2008 für das Gesamtvorhaben Bahnstadt hat weiterhin Gültigkeit.

Erläuterung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.4 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 08.06.2009

Es wird auf die Stellungnahmen vom 03.02.2009 und 18.03.2005 verwiesen.

Erläuterung:

Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.5 Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt, Gesundheitsamt, Schreiben vom 04.06.2009

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken

Erläuterung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.6 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, UVP-Leitstelle, Schreiben vom 06.07.2009

Es bestehen keine Bedenken.

Erläuterung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.7 Metropolregion Rhein-Neckar, der Verband, Schreiben vom 29.07.2009 und 21.08.2009

Der Verband schließt sich der Stellungnahme des Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen an.

Erläuterung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.8 Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim, Schreiben vom 17.06.2009 und 19.08.2009

Es gibt einige redaktionelle Änderungswünsche: Widerspruch der Größe der Verkaufsfläche zwischen Begründung (20000 m²) und textliche Festsetzung (15400 m²). Es wird um Klarstellung der Verkaufsflächenbilanz entsprechend der beigelegten Rahmenplanung gebeten. Ansonsten werden gegen die Dimensionierung des Vorhabens vor dem Hintergrund der Wirkungsanalyse keine Einwände erhoben.

Erläuterung:

Die Anregungen wurden berücksichtigt.

2.9 Naturschutzbeauftragter Dr. Karl-Friedrich Raqué, Schreiben vom 05.07.2009

Begrüßung der extensiven Dachbegrünung von mind. 66 % der Dachflächen, des Erstellens von Gabionen für Eidechsen in südexponierten Randflächen, der dauerhaften Erhaltung des Magergrünlands, der Baumpflanzungen an den Planstraßen 1 und 2 sowie des Geh- und Radwegs und der drei Nisthilfen auf dem Wasserturm.

Bitte um Prüfung der Baumart in den Planstraßen 1 und 2.

Bitte um Anbringen weiterer Nisthilfen auf dem Wasserturm.

Planung trägt zur ökologischen Aufwertung der Bestandssituation bei.

Erläuterung:

*Über die vom Naturschutzbeauftragten vorgeschlagenen Baumarten *Tilia platyphyllos* und *Tilia cordata* lässt sich sagen, dass sie gerne und häufig von Blattläusen befallen werden und dann sogenannten Honigtau absondern, der aufgrund seiner klebrigen Konsistenz auf parkenden Autos hartnäckige Verschmutzungen hinterlässt. Auch stellt *Tilia platyphyllos* hohe Ansprüche an den Boden bzw. verlangt gleichbleibend frische bis feuchte, nährstoffreiche Böden und ist anfällig gegen die Rote Spinne. Eine Pflanzung dieser Arten im Bereich des Parkplatzes bzw. im zu beparkenden Straßenraum scheidet daher aus.*

2.10 BUND / Arbeitskreis Mannheim, Heidelberg, Rhein- Neckar des LNV, Schreiben vom 22.06.2009

Die Wärmeversorgung über Fernwärme sowie der Baustandard „Passivhaus“ sind in der Begründung zum Bebauungsplan als wünschenswert/ verbindlich dargestellt. Diese Vorgaben sollen auch in die textlichen Festungen übernommen werden.

Es soll beim Thema Verkehr (Kapitel 5.1 der Begründung) die Anlage von Fahrradständern vorgeschrieben werden.

Im Bereich der Versickerungsfläche E1 soll zum Erhalt der lockeren Bodenbeschaffenheit generell und nicht nur während der Bauzeit das Befahren und die Ablagerung von Erdaushub und Baumaterial verboten sein (Punkt 6 der textlichen Festsetzungen der Planzeichnung). Die zu der Zeit (Mai/Juni 2009) ausgeübte Praxis des Bodenmanagements soll überprüft werden.

Auf der Eppelheimer Straße fährt nicht die Straßenbahnlinie 21 sondern 22 (Seite 39 Mitte).

Erläuterung:

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis dazu enthalten, dass das Plangebiet Teil des Geltungsbereiches der Energiekonzeption Bahnstadt, die unter anderem eine Bebauung im Passivhaus-Standard vorsieht, sowie des Geltungsbereichs der Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg ist, die insbesondere einen Anschluss- und Benutzungszwang festlegt. Eine Verpflichtung kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, kann jedoch vertraglich erfolgen.

Die Pflicht zur Anlage von Fahrradständern ergibt sich aus der Landesbauordnung Baden-Württemberg.

Die weiteren Hinweise werden berücksichtigt und in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.11 Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 02.07.2009

Es wird auf die Stellungnahme vom 25.03.2009 verwiesen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Versorgung des Fachmarktzentruns mit elektronischer Energie aus einer kundeneigenen 20 kV-Transformatorstation erfolgt, welche bereits im Planungsstadium abzustimmen ist.

Im Plangebiet befinden sich in der Planstraße 1 eine Vielzahl von Kabelanlagen. Diese müssen bis zum endgültigen Ausbau des gesamten Bebauungsplanes Fachmarktzentrum in Betrieb bleiben.

Für eine Umverlegung der vorhandenen 110 kV-Kabelanlage werden mindestens 18 Monate nach Auftragseingang benötigt.

Die Kostenschätzung wurde bereits mit Schreiben vom 21.11.2007 und 25.04.2008 genannt.

Mit den geplanten Baumstandorten ist innerhalb des Grundstückes Bauhaus, entlang der Planstraße 1, ein Abstand von mindestens 2,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Ist dies nicht möglich, ist ein Wurzelschutz einzubauen.

In der Planstraße 2 und im geplanten Geh- und Radweg ist für Kabelanlagen Trassenraum vorzusehen. Die geplanten Baumstandorte sind so auszuwählen, dass dies auch möglich ist, ggf. ist ein Wurzelschutz vorzusehen.

Das Gebiet liegt im Fernwärmeversorgungsgebiet. Fernwärmetrassen und die Schachtanlagen sind jederzeit zugänglich zu halten.

Verweis auf Schreiben vom 25.04.2008 hinsichtlich ggf. Umverlegung Fernwärmehaupttrasse.

Die Versorgung mit Wasser für das geplante Gebäude (Bauhaus) ist möglich.

Erläuterung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.13 Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG, Schreiben vom 25.06.2009

Es bestehen keine Einwände.

Erläuterung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.14 Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (RNV), Schreiben vom 02.07.2009

Es wird auf Ausführungen im Anhörungstermin am 29.01.2009 sowie das Schreiben vom 17.02.2009 verwiesen.

Durch die Realisierung des Fachmarktzentrums vor Verlegung der Straßenbahntrasse in die „Grüne Meile“ der Bahnstadt werden im Bereich der Eppelheimer Straße erhebliche Beeinträchtigungen des Straßenbahnbetriebes durch den die Gleise querenden MIV erwartet. Auch zusätzliche Signalisierung wird zur Behinderung beitragen.

Es wird um Aufnahme folgender Punkte in den B-Plan gebeten:

- Das Ein- und Ausfahren zum/ aus dem Fachmarktzentrum in die Eppelheimer Straße wird nur durch ein „Rechts rein/ Rechts raus“ ermöglicht, um die Behinderungen der Straßenbahn zu minimieren.
- Die zusätzlichen Signalanlagen (auch Eppelheimer Straße / Henkel-Terosonstraße) werden mit einer Vorrangschaltung für die Straßenbahn betrieben.

Erläuterung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Regelung über den Bebauungsplan ist nicht möglich.

2.15 Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN), Schreiben vom 04.06.2009

Es wird auf die Stellungnahme zu den Schreiben vom 06.04.2005 und 06.04.2006 verwiesen.

Erläuterung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.16 Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK), Schreiben vom 06.07.2009 und 04.08.2009

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Verkaufsfläche im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente ist auf maximal 800 m² zu beschränken.

Erläuterung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sieht eine Beschränkung der Verkaufsfläche im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 800 m² vor.

2.17 Polizeidirektion Heidelberg, Führungs- und Einsatzstab, Schreiben vom 29.06.2009

Es wird auf die Stellungnahme vom 31.03.2009 verwiesen.

Erläuterung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.