



Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM MANNHEIM
FÜHRUNGS- UND EINSATZSTAB

Polizeipräsidium Mannheim · Postfach 10 00 29 · 68149 Mannheim

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt

69117 Heidelberg

Datum 09.11.2015
Stabsbereich Einsatz
Sachbereich Verkehr
Name Herr Stegmaier
Durchwahl 0621 – 174-2290
LVN 7-742-2290
Aktenzeichen VK/1132.6-2/1615-St

(Bitte bei Antwort angeben)

Stellungnahmen in Raumordnungsverfahren;

Hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schlierbach – Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2

Schreiben des Büros MODUS CONSULT, Karlsruhe vom 21.09.2015

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollten die Voraussetzungen geschaffen werden, dass ein Lebensmittel-Nahversorgungsmarkt auf dem Gelände Am Grünen Hag 2 in Heidelberg-Schlierbach entstehen kann.

In diesem Verfahren ist aus verkehrspolizeilicher Sicht die Verkehrserschließung, die Unterbringung von Kraftfahrzeugen auf dem Gelände, die Anlieferung von Waren sowie die Erschließung inklusive der Leistungsfähigkeit der Signalanlage Am Grünen Hag/Schlierbacher Landstraße zu beurteilen.

Zur Errichtung von insgesamt 100 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in einer Tiefgarage sowie in einer Parkierungsanlage auf dem Außengelände bestehen keine Bedenken. Die Erreichbarkeit der Tiefgarage durch eine Zufahrtsrampe ist ausreichend gewährleistet. Die Einfahrt zu den Parkflächen westlich des Einkaufsmarktes sollte insofern verändert werden, als die westliche Einfahrt weiter vom signalisierten Knotenpunkt Schlierbacher Landstraße/Am Grünen Hag abgesetzt werden sollte. Ansonsten steht zu befürchten, dass durch eine unvorhergesehene Rückstauauswirkung sich die Behinderungen auf die B 37 verlagern können.

Die der Leistungsfähigkeit des signalgeregelten Knotenpunktes Schlierbacher Landstraße (B 37)/Am Grünen Hag wurde im Fachbeitrag Verkehr des Büros MODUS CONSULT Karlsruhe mit einer Gesamtbewertung mit Qualitätsstufe D bereits nachgewiesen. Insofern bestehen hierzu keine weiteren Einwände. Es sind keine Veränderungen an der Signalsteuerung notwendig.

In der Beurteilung der Verkehrssicherheit im Straßenraum Am Grünen Hag wurde im Fachbeitrag Verkehr bereits festgestellt, dass sich durch wartende Lkw an der Lichtsignalanlage in einem Bereich von ca. 20 m bis 45 m abgesetzt von der B 37 Behinderungen im Begegnungsverkehr ergeben können.

Die vom Ingenieurbüro angeregte Beschilderung inklusive einer Haltlinie entspricht nicht unbedingt den Vorgaben der Straßenverkehrsordnung. Weiterhin ist die Freihaltung des kritischen Bereiches dem Verkehrsverhalten der Lkw-Fahrer überlassen.

Insofern wäre eine Lösung anzustreben, die den Behinderungsfall im Begegnungsverkehr ausschließt. Dies ist nach unserer Einschätzung nur durch die Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche um ca. 1 m im kritischen Bereich denkbar.

Es wird somit empfohlen, die bauliche Verbreiterung bereits während der Bauphase des Marktes durchführen zu lassen. Damit können eventuell gravierende Verkehrsbehinderungen bzw. Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit im Begegnungsverkehr vermieden werden.

Gez. Stegmaier

81 - Amt für Verkehrsmanagement
81.2 Abteilung Konzeptionelle Verkehrsplanung/ÖPNV

Heidelberg, 27.10.2015

Kristin Götze



58-30 534



58-30 590

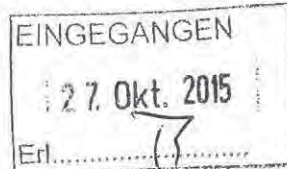
An
Amt 61 Frau Sachtlebe

**Stellungnahme von Amt 81 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1
Baugesetzbuch zum vorhabensbezogenen Bebauungsplans Schlierbach –
Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2**

Auf Seite sechs des Vorentwurfs der Begründung mit Umweltbericht heißt es, dass der Hochbord im Bereich der Zufahrten punktuell abgesenkt wird. Im Erschließungsplan wird ersichtlich, dass dies an sieben Stellen passieren müsste. Aus gestalterischen Gründen und um die Bewegungsqualität für Fußgänger nicht einzuschränken, empfehlen wir den Bord auf der gesamten Länge abzusenken.

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass als Konsequenz des Vorhabens, ein absolutes Haltverbot auf der Straße Am Grünen Hag in Höhe des Vorhabens von der unteren Straßenverkehrsbehörde anzuordnen ist.

Alexander Thewalt
Amtsleiter Amt für Verkehrsmanagement



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

MODUS CONSULT
Herrn Martin Müller
Pforzheimer Straße 15b
76227 Karlsruhe

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

Mannheim,
20. Oktober 2015

Bebauungsplan Schlierbach - Nahversorgungsmarkt am Grünen Hag 2 Hier: Stellungnahme der rnv GmbH (rnv) zum Bebauungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 21.09.2015 zum oben genannten Bebauungsplan und nehmen hierzu wie folgt Stellung.

Gegen die Planung des Nahversorgungsmarktes als solches bestehen Seitens der rnv keine Einwände. Jedoch bestehen verschiedene Zusammenhänge zu den auf der Schlierbacher Landstraße verkehrenden Buslinien 35 und 36. Daher bitten wir Sie um Kenntnisnahme der nachfolgenden Hinweise.

Der Nahversorgungsmarkt wäre durch die Haltestelle „Im Grund“ erschlossen. Die Zuwegung von dieser Haltestelle zur Straße „Am grünen Hag“ erfolgt zum einen über eine an die Haltestelle unmittelbar angrenzende nicht barrierefreie Fußgängerunterführung und zum anderen über den barrierefreien Knoten „Schlierbacher Landstraße“ / „Am grünen Hag“. Die Entfernung zwischen der Haltestelle „Im Grund“ und Nahversorgungsmarkt beträgt über diese Fußgängerführung ca. 180 m. Eine barrierefreie Zuwegung ist hingegen nur über den Knoten „Schlierbacher Landstraße“ / „Am grünen Hag“ möglich. Über diesen Weg beträgt die Entfernung zwischen Haltestelle und Nahversorgungsmarkt ca. 350 m.

Die heutige Position der Haltestelle „Im Grund“ hat die Funktion, das südlich angrenzende Wohngebiet zu erschließen und ist dafür günstig gelegen. Es ist zu erwarten, dass der Wunsch geäußert wird, in der Nähe zum neuen Nahversorgungsmarkt eine weitere Haltestelle einzurichten (analog REWE Rohrbach). Wir stehen gerne für Vorschläge zur Verfügung – schließen aber einschränkend die Bedienung zusätzlicher Haltestellen auf der Schlierbacher Landstraße aus fahrplantechnischen Gründen aus. Hierzu empfehlen wir ausdrücklich, frühzeitig in Gespräche mit der Stadt Heidelberg und ggf. dem Investor zu treten.

Eine weitere Betroffenheit besteht an der Lichtsignalanlage am Knoten „Schlierbacher Landstraße“ / „Am grünen Hag“. Diese Anlage ist mit einer Busbeschleunigung ausgerüstet. Wir erwarten durch den neuen Nahversorgungsmarkt deutliche Veränderungen der Verkehrsstärken an diesem Knoten. Es muss sichergestellt sein, dass dadurch für den Busverkehr keine Nachteile entstehen.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass im Zusammenhang mit dem Betrieb des ÖPNV, hier der Busverkehre der rnv mit erhöhten Abgas- und Schallimmissionen zu rechnen ist. Die rnv geht davon aus, dass dies bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurde.

Mit freundlichen Grüßen

Rhein-Neckar-Verkehr GmbH

ppa.

i. V.

Norbert Buter 

Sebastian Reißk



EINGEGANGEN
26. Okt. 2015
Erl.....

Empfänger: 26.10.2015 11:55:18

Fax

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

To MODUS CONSULT
Pforzheimer Straße 15b
76227 Karlsruhe
Bearbeiter: Herr Müller

Fax No. 0721 / 9 40 06 11

From Hans-Jürgen Harreus
Fax No. 0721 938- 2877
Tel./Mobile 0721 938- 5802
E-Mail Hans-juergen.harreus@deutschebahn.com
Date/Ref 26.10.2015/ FRI- KAR-I 1 Ha, TÖB-KAR-15-9631
Copy to
Pages 6

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Schlierbach – Nahversorgungsmarkt am Grünen Hag 2**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Einhaltung unserer Frist senden wir Ihnen hiermit die Stellungnahme der DB AG zum o.g. Verfahren vorab per Fax zu.

Das Originalschreiben wird in den nächsten Tagen per Post bei Ihnen eintreffen.

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG

i.
Hans-Jürgen Harreus

Anlage: Stellungnahme



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien
Bahnhofstraße 5 • 76137 Karlsruhe

MODUS CONSULT
Pforzheimer Straße 15b
76227 Karlsruhe

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

Gerda Heimbürger
Telefon 0721 938-5801
Telefax 0721 938-2877
gerda.heimburger@deutschebahn.com
Zeichen FRI-SW-L(A) He
TÖB KAR 15-9631

26.10.2015

Ihr Zeichen / Schreiben vom: Hr. Müller vom 21.09.2015

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Schlierbach – Nahversorgungsmarkt am Grünen Hag 2**

hier:

1. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Absatz 1 BauGB i.V.m. §3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB
2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Absatz 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TÖB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

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.

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen ...

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. Rüdiger Grube,
Vorsitzender

Gerd Becht
Dr.-Ing. Heike Hanagarth
Dr.-Ing. Volker Kefer
Dr. Richard Lutz
Ulrich Weber



Mobility
Networks
Logistics

Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.

Die Einfriedung kann auch als Lebendhecke ohne Baugenehmigung nach LBO gepflanzt werden.

Durch die vorgesehene Bebauung wird eine Gefahrenquelle gegenüber dem Eisenbahnbetrieb geschaffen, für deren Abwehr nach den Grundsätzen des § 823 BGB derjenige, welcher diesen Zustand schafft, zuständig ist. Konkret bedeutet dies, dass der jeweilige Bauherr verkehrssicherungspflichtig ist.

Die Baulast zur Erstellung und der Unterhalt liegt beim jeweiligen Grundstückseigentümer. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes und vermeidet das Entstehen „wilder Bahnübergänge“.

Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.

Als besonders gefährlich wird dabei der südöstliche Bereich des Geländes angesehen, wo der Fluchtweg nahezu direkt an den Gleisen entlang führt.

Ebenso kritisch wird der Parkplatz betrachtet, der über die Böschung direkten Zugang zu den Gleisen bietet. Dieser muss ebenso geschützt werden.

Es ist sicherzustellen, dass ein Einfahren (auch unfreiwillig) ins Betriebsgelände mit geeigneten Mitteln, wie z.B. einem Zaun, einer Mauer oder/und einer Leitplanke baulich verhindert wird.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“.

Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei der folgenden Stelle bezogen werden:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste
Logistikcenter (T.CVM 4)

Kriegsstraße 136

76133 Karlsruhe

Tel.: 0721-938-5965

Fax: 0721-938-5509

dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Des weiteren verweisen wir darauf, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden muss.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Bei der Erstellung des Nahversorgungsmarktes sind folgende Hinweise zu beachten:



Mindestens 3 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme ist unser Netzbezirk Karlsruhe mit Sitz in 76137 Karlsruhe, DB Netz AG, Mittelbruchstraße 4 schriftlich zu verständigen. Mit ihm sind ggf. zusätzliche Bedingungen für die Baudurchführung abzustimmen. Der hierfür zuständige Bezirksleiter Herr Hummel ist unter der Telefon-Nr. 0721/938-4870 oder (0160-97446037) zu erreichen.

Dieser Abteilung obliegt die allgemeine bahnseitige Überwachung. Den Weisungen dieser Abteilung ist unbedingt Folge zu leisten.

Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten.

Für den Zeitraum der Bauausführung ist als Betretungsschutz zum Gleisbereich, entlang der Bahngrenze, ein Bauzaun oder eine feste Absperrung anzubringen. Der Bauzaun ist evtl. zu erden und gegen Windlast zu verankern.

Sollte für die Ausführung der Arbeiten eine Betriebs- und Bauanweisung (Betra) erforderlich werden, ist die Betra mindestens 8 Wochen vor Beginn der Arbeiten schriftlich bei der bauüberwachenden Stelle zu beantragen.

Der Eisenbahnbetrieb darf nicht behindert noch gefährdet werden. Das Betreten und Überschreiten des Bahnbetriebsgeländes, zum Zwecke der Bauausführung, ist nicht gestattet. Muss hiervon abgewichen werden, ist die Zustimmung des Netzbezirkes (Fahrbahn) einzuholen.

Sollte Bahngelände für die Bauarbeiten beansprucht werden, muss vor Baubeginn mit der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Ansprechpartner Frau Pfisterer (Tel.: 0721/938-1205) ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen werden.

Eine zukünftige Betretung des Bahngeländes nach Beendigung der Baumaßnahme (z.B. zu Reparaturarbeiten am Gebäude) darf nur nach vorheriger Zustimmung des verantwortlichen Netzbezirksleiters sowie unter der Absicherung von bei der DB AG zugelassenen Sicherungspersonals erfolgen.

Werden bei dem Bauvorhaben Großgeräte (Baukräne, Bagger usw.) eingesetzt, so sind diese so aufzustellen, dass das Bahnbetriebsgelände mit dem Ausleger und angehängten Transportteilen nicht überschwenkt werden kann. Gegebenenfalls sind Schwenkbegrenzungen einzubauen. Der Gefahrenbereich beträgt horizontal 3,50 m von der nächstgelegenen Gleisachse und reicht bis in eine Höhe von $\geq 3,00$ m über dem höchstgelegenen unter Spannung stehendem Teil der Oberleitungsanlage. Dieses Abstandsmaß ist auch von allen unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitungsanlage einzuhalten, die sich außerhalb des Gefahrenbereichs befinden. Ist diese Forderung aus technischen Gründen nicht erfüllbar, so ist mit der DB Netz AG, eine kostenpflichtige Kranvereinbarung aufzustellen. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig (mind. 14 Tage vor Erstellung des Kranes) an folgende Anschrift zu richten:
DB Netz AG, Niederlassung Südwest, I.NP-SW-D KAR, Herr Lauber,
Mittelbruchstraße 4, 76137 Karlsruhe, Tel.: 0721-938 4341, 0160/97454316
Der Antrag muss den Schwenkradius des Kranes (Baustelleneinrichtungsplan) sowie die Höhe des Auslegers beinhalten.

Beim Abbruch der vorhandenen Baulichkeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Es ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen nicht eingeschränkt wird.



Mobility
Networks
Logistics

Bei einem möglichen Einsatz eines Spritzgerätes verweisen wir auf die Gefahren (z.B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15 000 Volt) ausgeht.

Bauschutt darf nicht auf Bahngelände gelagert oder zwischengelagert werden.

Die Baugruben müssen außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten liegen. Ist dies nicht möglich, muss rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung für den Baugrubenverbau vorgelegt werden. Der Verbau ist gem. dieser Berechnung auszuführen.

Erdarbeiten im Druckbereich von Gleisen dürfen nur in Abstimmung mit der Bauüberwachung der DB Netz AG ausgeführt werden.

Ggf. ist das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) als die Überwachungsbehörde der Deutschen Bahn AG zu beteiligen. Hierzu ist die Planung über einen Planvorlageberechtigten beim EBA einzureichen und genehmigen zu lassen. Alle hieraus anfallenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Sollte ein notwendiger Verbau auf das angrenzende Bahngelände rückverankert werden, muss hierzu ein Gestattungsvertrag mit der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Ansprechpartner Frau Sterklow (Tel.: 0721/938-8216) abgeschlossen werden.

Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt.

Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden.

Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.

Eine erforderlich werdende Bahnerdung ist 3 Wochen vor Baubeginn schriftlich bei der DB Netz AG, Niederlassung Südwest Netzbezirk Karlsruhe (Oberleitungsanlagen), Oskar-Vongerichten-Straße 7 a in 67071 Ludwigshafen, Ansprechpartner Herr Lauth (Tel.: 0621/830 4317 oder 0160/97450075) zu bestellen und wird von dieser Außenstelle durchgeführt.

Der Leistungsumfang wird gesondert erfasst und in Rechnung gestellt.

Baumaschinen, die im 4 m-Bereich der Bahn-Oberleitung (15 000 Volt) arbeiten, sind bahnzuerden. Davon betroffen sind auch Baumaschinen, die sich zwar außerhalb des Gefahrenbereiches befinden, deren Ausleger bzw. Anhängelast sich aber in den Gefahrenbereich der Ober- und Speiseleitung bewegen können.

Die Einfriedung ist innerhalb eines Bereiches von 4,00 m von mit Oberleitung bespannten Gleisen (gemessen von Gleismitte bis zur Einfriedung) gemäß DB-Richtlinie 997.0204 (20) mit Kunststoffbeschichtung und bahngeerdetem Prelldraht zu versehen.

Die erforderlich werdende Bahnerdung ist mind. 3 Wochen vor Baubeginn beim zuständigen Netzbezirk Karlsruhe (Oberleitungsanlagen) schriftlich zu bestellen.

Die Standsicherheit der angrenzenden Gleisanlagen, Fahrleitungsmaste (6-1; 6-3; 6-5) darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden.

Dies gilt insbesondere bei Rammarbeiten (zur Baugrubensicherung). Diese dürfen (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Der Netzbezirksleiter ist daher rechtzeitig über den Termin zu benachrichtigen.

- 5 -



Laut beiliegendem Lageplan ist eine Grenzbebauung vorgesehen.
An der Bahnseite der geplanten Baumaßnahme dürfen nur feststehende Fenster eingebaut werden.

Dachvorsprünge, Außenputz, Teile der Entwässerung (z.B. Dachrinnen, Fallrohre etc.) usw. dürfen nicht über die Bahngrenze ragen.

Die Fundamente dürfen nicht auf Bahngelände ausgeführt werden.

Die anfallenden Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die Stabilität des Bahndamms ist zu gewährleisten und vor Baubeginn nachzuweisen. Intensiv zu betrachten ist hier auch der Bereich, in dem die Treppe gebaut werden soll, da hier vermutlich die vorhandene Böschung verändert wird.

Zuwegungen für das Notfallmanagement sind zu berücksichtigen.

Der Durchlass in Bahn - km 6,192 ist ohne Funktion und wird deshalb bis Jahresende zurückgebaut.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden. An weiteren Verfahren bitten wir um Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

I.V.

Cornelia Lorenz

I.A.

Hans-Jürgen Harreus



Heidelberg

Stadt Heidelberg Postfach 10 55 20 69045 Heidelberg

Modus Consult
Herrn Müller
Pforzheimer Str. 15b
76227 Karlsruhe

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen
63 we

Amt/Dienststelle
**Amt für Baurecht
und Denkmalschutz**

Verwaltungsgebäude
Prinz Carl, Kornmarkt 1

Bearbeitet von
Ursula Weiß

Zimmer
Technisches Bürgeramt

Telefon
06221 58-25300

Telefax
06221 58-25390

E-Mail
ulla.weiss@heidelberg.de

Datum
25. September 2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schlierbach - Nahversorgungsmarkt Am Grünen Hag 2

hier: Unterrichtung und Beteiligung der Behörden

Stadt Heidelberg
Postfach 10 55 20
69045 Heidelberg

Bürgerservice:
Telefon 06221 58-10580
Telefax 06221 58-10900
stadt@heidelberg.de

Konto: 24 007
Sparkasse Heidelberg
BLZ: 672 500 20

IBAN: DE14 6725 0020 0000 0240 07
BIC: SOLADES1HDB

Sehr geehrter Herr Müller,

das Bauvorhaben muss vollumfänglich den Anforderungen der barrierefreien Zugänglichkeit und Nutzung entsprechen.

Dazu wurde zusammen mit dem Planverfasser bereits am 27.08.2015 ein detailliertes Konzept erstellt, das Bestandteil des Vertrages werden wird.

Zu unserer Entlastung geben wir Ihnen die zur Begutachtung überlassenen Unterlagen zurück.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

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

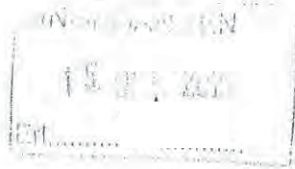
weiss /
Fachstelle
barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen



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

Modus Consult
Pforzheimer Straße 15 b
76227 Karlsruhe



Freiburg i. Br., 08.10.15
Durchwahl (0761) 208-3045
Name: Herr Deck
Aktenzeichen: 2511 // 15-08834

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schlierbach - Nahversorgungsmarkt am Grünen Hag 2", Stadt Heidelberg, Teilort Schlierbach, Lkr. Heidelberg (TK 25: 6518 Heidelberg-Nord)

Ihr Schreiben vom 21.09.2015

Anhörungsfrist 27.10.2015

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

Für die Projektfläche liegt ein geotechnisches Gutachten der Firma CMD Smith Consult vor.

Es 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

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes 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.

Allgemeine Hinweise

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

Im Original gezeichnet

Philipp Deck
Diplom-Forstwirt



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

TöB-Stellungnahmen des LGRB Merkblatt für Planungsträger

Stand: 31. März 2014

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 insbesondere von Flächennutzungsplänen, 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!

AV.:

An
Amt 61

Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schlierbach – Nahversorgungsmarkt am Grünen Hag 2

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. Die folgenden Punkte bitten wir in den Text aufzunehmen bzw. zu berücksichtigen:

Energie:

Wir schlagen vor, folgenden Absatz unter textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

Die Bebauung erfolgt gem. der Heidelberger Energiekonzeption im Passivhausstandard. Im vorliegenden Fall der Sondernutzung für das Gebäude mit dem Schwerpunkt Nahversorgungsmarkt wird davon ausgegangen, dass von einzelnen Kennwerten des in der Energiekonzeption geforderten Passivhausstandards abgewichen werden kann, da hier der Verbrauchsschwerpunkt nicht bei der Heizwärme sondern in der Stromanwendung zur Kühlung, Lüftung und Beleuchtung liegt. Das grundlegende Ziel eines ökologischen und wirtschaftlichen Energiekonzeptes bleibt jedoch bestehen. Eine Umsetzung der Maßnahme wird in Anlehnung an den Passivhausstandard und mit dem Nachweisverfahren des Passivhaus Instituts „PassivhausProjektierungsPaket“ erfolgen. Es wird für das Gebäude ein Energiekonzept entwickelt mit dem Ziel eine vergleichbare Umweltbilanz zu erzielen.“

(einen vergleichbaren Absatz haben wir auch für das Bauvorhaben „Medizinisches Versorgungszentrum Rohrbach - Dr. Limbach“ in den B-plan verankert)

Boden:

Das Planungsgebiet wird gegenwärtig als KFZ-Werkstatt genutzt. Für die beabsichtigte Nutzungsänderung wurden umweltechnische Erkundungen durchgeführt (vergleiche „geotechnischer und umweltechnischer Bericht“ der CDM Smith vom 17.03.2015). Im Zuge der Erkundung wurden im Bereich der Zapfsäulen der ehemaligen Betriebstankstelle und im Bereich der Abscheideranlage hohe Konzentrationen an Mineralölkohlenwasserstoffen angetroffen. Diese Bodenbelastungen konnten in der Tiefe hin abgegrenzt werden und ergeben keinen Handlungsbedarf hinsichtlich weiterer Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen. Aufgrund der jahrzehntenlangen Nutzung als KFZ-Werkstatt jedoch können weitere, bisher nicht erkannte, punktuelle Bodenbelastungen vorhanden sein, die bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahme angetroffen werden können.

Aufgrund der angetroffenen Kontaminationen und der möglicherweise weiteren vorhandenen punktuellen Bodenbelastungen ist der anfallende Erdaushub zum Teil nicht frei verwertbar.

Im Plangebiet besteht bei dem vorliegenden Kenntnisstand derzeit kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich einer Altlastenbearbeitung. Im Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt.

Wir empfehlen, auf die Problematik im B-Plan hinzuweisen.

In den Textlichen Festlegungen sollten daher die folgenden Änderungen erfolgen:

- Bei der Ziffer 3 (Seite 6) „Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln“ sollten die Absätze unter dem Begriff „Auffüllung der Grundstücke/Erdaushub“ vollständig gestrichen werden.
- In der Begründung zum Umweltbericht sollte bei der Ziffer 4.1.3 (Seite 5) der Begriff „Altlasten“ in „Bodenbelastungen“ umbenannt werden.
- Im ersten Satz „Ergebnis der orientierenden Erkundung ...“ ist der letzte Satzteil „ ..., dass sich an einem Messpunkt...“ zu streichen und wie folgt zu ändern:

„, dass anthropogene Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen nachgewiesen werden konnten. Diese Bodenbelastungen ergeben keinen Handlungsbedarf für weitere Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen. Aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung als KFZ-Werkstatt können weitere, bisher nicht erkannte, punktuelle Bodenbelastungen vorhanden sein, die bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahme angetroffen werden. Aufgrund der angetroffenen Kontaminationen und der möglicherweise weiteren vorhandenen punktuellen Bodenbelastungen ist der anfallende Erdaushub zum Teil nicht frei verwertbar. Im Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen erteilt“.

- Der zweite Absatz sollte gestrichen werden.

- Bei der Ziffer 3.1 „Schutzgut Boden“ (Seite 18); ersetzen durch den folgenden Satz:

Im Plangebiet liegen aufgrund der Nutzung größtenteils anthropogene Böden vor. Die Fläche ist größtenteils versiegelt.“

- Ziffer 6.1 „Auswirkungen auf Natur und Landschaft“ (Seite 21) für Boden; ersetzen durch den folgenden Satz:

„Keine erheblichen negativen Veränderungen zu erwarten.“

- Dementsprechend ist in der Ziffer 11 (Seite 23) „Allgemeine verständliche Zusammenfassung“ die Tabelle für Schutzgut Boden zu ändern.

Außerdem regen wir an, aus Rücksichtnahme auf benachbarte Wohnbebauungen und zum Schutz nachtaktiver Insekten sowie aus energetischen Erwägungen die Leuchtreklame hinsichtlich Leuchtkraft und Leuchtdauer zu begrenzen, z.B. über nächtliche Abschaltung ab einer Stunde nach Geschäftsschluss oder zumindest Dimmung nachts und an Sonn- und Feiertagen. Wir empfehlen die Verwendung von Leuchtmitteln, die für Insekten unattraktiv sind.

Die Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten liegt bei.

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

☎ 06221/ 808140

☎ 06221/ 7355979

✉ kf@raque-family.de

Stadtplanungsamt
Palais Graimberg
Kornmarkt 5
über Amt 31
69117 Heidelberg

Heideberg, 18.10.2015

Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schlierbach - Nahversorgungsmarkt am Grünen Haag 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Natur- und Artenschutzes habe ich nichts gegen die vorgesehene Planung einzuwenden, wenn die in den Unterlagen genannten ökologischen Maßnahmen erfüllt werden. Denn sie stellen eine Aufwertung gegenüber der bisherigen Nutzung des nahezu vollständig versiegelten Geländes als Autohaus mit KFZ- Werkstatt dar. Im einzelnen sind dies:

- Neupflanzung von 16 standortgerechten heimischen Laubbäumen der Art *Quercus petraea* (Traubeneiche) an den im Plan eingezeichneten Standorten.
- Fassadenbegrünungselemente mit *Clematis* sp. (Waldrebe), *Parthenocissus* (Wilder Wein) und/oder *Lonicera* sp. (Geißblatt) an der östlichen Gebäudefassade gegenüber der bestehenden Wohnbebauung.
- Anpflanzung einer durchgehenden Hecke entlang der östlichen Bebauungsgrenze. Hierbei ist ebenfalls auf einheimische, fruchttragende Arten zu achten.
- extensive Begrünung der Flachdächer, teilweise auch Photovoltaikanlagen. Letztere sind jedoch auf Effizienz zu prüfen, da in den Monaten Dezember und Januar wegen des im Süden befindlichen Bergrückens keine direkte Sonneneinstrahlung möglich ist. Dadurch ist der Standort für diese regenerative Energiequelle nicht optimal nutzbar.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Karl-Friedrich Raqué



Abwasserzweckverband Heidelberg Tiergartenstraße 55 69121 Heidelberg

Stadtplanungsamt Heidelberg
Palais Graimberg – Kornmarkt 5
69117 Heidelberg



Abwasserzweckverband
Heidelberg

Büro: Tiergartenstraße 55
Zimmer: 126
Bearbeitet von: Jürgen Feurer
Telefon: 0 62 21 / 417 443
e-mail: juergen.feurer@azv-heidelberg.de
Telefax: 0 62 21 / 41 18 68
Unser Zeichen: 3/fe

Ihr Schreiben vom: 03.08.2015
Ihr Zeichen:

Heidelberg, den 12. Okt. 2015

Stellungnahme Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlierbach - Nahversorgungsmarkt am Grünen Hag 2“

- Hier: 1. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB i.V.m. §3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB
2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken wenn folgende Punkte beachtet werden:

Auf Grundstücken, auf denen Fette, in das Abwasser gelangen können, sind Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe einzubauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. sein. Die ist bei der Planung von Gastronomischen Betrieben, Mensen, Verkaufskiosken, ... zu berücksichtigen.

Generell sind an der der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg, insbesondere die Grenzwerte nach § 5 Abs.2 einzuhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Feurer
Dipl.-Ing. (FH)
Abteilungsleiter, Abwasserüberwachung

zertifiziert nach

Telefon (0 62 21) 417-3
e-mail zentrale@azv-heidelberg.de
Internet www.azv-heidelberg.de
Steuer-Nr. 32082/02452



Bankverbindung
Sparkasse Heidelberg
BLZ 672 500 20 Konto-Nr. 299
USt-IdNr. DE 812030019



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

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
Helga Mahler
Postfach 10 55 20
69045 Heidelberg

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Gesundheitsamt
34.03 Gesundheitsschutz

Dienstgebäude 69115 Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 38 - 40

Aktenzeichen

Bearbeiter/in Frau Kleist
Zimmer-Nr. 289
Telefon +49 6221 522-1847
Fax +49 6221 522-91847
E-Mail Annette-Johanna.Kleist@Rhein-Neckar-Kreis.de

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Datum 09.11.2015

ANFORDERUNG EINER STELLUNGNAHME

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN SCHLIERBACH NAHVERSORGUNGSMARKT Am Grünen Hag 2

Sehr geehrte Frau Mahler,

gegen das o. a. Bebauungsplanverfahren bestehen zum derzeitigen Stand unsererseits grundsätzlich keine Bedenken, wenn die im Bodengutachten vom März 2015 und dem Schallgutachten vom Februar 2015 aufgeführten Vorgaben Beachtung finden.

Sollten sich im Verlauf der Planung Änderungen bzgl. der Nutzung i. S. v. Errichtung von Kindereinrichtungen, Spielplätze oder Wohnbebauung ergeben, so bitten wir um eine erneute Einbeziehung hinsichtlich der Bodenbeurteilung.

Wir bitten die Kollegen des Wasserrechtsamtes zu den Belangen des Wasserschutzes einzubeziehen, sowie zu gegebener Zeit die Kollegen des Veterinäramtes zur Einrichtung des Backshops und Cafes.

Wir gehen davon aus, dass wir zu gegebener Zeit zu den Bereichen die das „Schutzgut Mensch“ betreffen gehört werden, um entsprechend Stellung nehmen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Johanna Kleist

Stadt Heidelberg
Stadtplanungsamt
Postfach 105520
69045 Heidelberg

E-Mail: stadtplanung@heidelberg.de
margit.sachtlebe@heidelberg.de
m.mueller@modusconsult.net

Bearbeitet von / E-Mail
Stephan Häger
Stephan.Haeger@rhein-neckar.ihk24.de

Telefon
0621 1709-192
Telefax
0621 1709-5192

Mannheim, 27. Oktober 2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt am Grünen Hag 2“ in Heidelberg - Schlierbach

hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 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 des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines großflächigen Lebensmittelmarktes (1.700 Quadratmeter Verkaufsfläche) 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 und Stadtteilzentren.

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 oder Stadtteilzentren Entwicklungschancen genommen werden oder Kaufkraftabflüsse zu einem Verlust innerstädtischer Vielfalt, Nahversorgungslücken oder gar Verödung führen. Die IHK Rhein-Neckar setzt sich in ihren Stellungnahmen grundsätzlich für den Erhalt lebendiger und attraktiver Innenstädte und Stadtteilzentren ein. Maßstab für die Bewertung ist das gesamtwirtschaftliche Interesse, denn Innenstädte 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 des Vorhabens 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
- Beeinträchtungsverbot
- 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.

Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar

Besucheranschrift: L 1, 2 | 68161 Mannheim | Postanschrift: IHK Rhein-Neckar | 68016 Mannheim
Tel. (0621) 1709-0 | Fax (0621) 1709-100 | E-Mail: ihk@rhein-neckar.ihk24.de | Internet: www.rhein-neckar.ihk24.de

Die IHK Rhein-Neckar unterstützt die Feststellung, dass der Stadtteil Schlierbach rechnerisch unterversorgt ist und somit Potential für eine Neuansiedlung besteht. Die zu diesem Aspekt aufgeführten Zahlen in der Auswirkungsanalyse sind aus unserer Sicht nachvollziehbar.

Auch werden aus unserer Sicht ein Großteil der raumordnerischen Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung eingehalten.

Allerdings sind aber auch einige Aspekte in der Auswirkungsanalyse aus unserer Sicht noch nicht nachvollziehbar und somit zunächst kritisch zu hinterfragen:

- Abgrenzung der Zonen

Auf der Seite 21 und 22 der Auswirkungsanalyse wird das Einzugsgebiet in drei Zonen unterteilt. Die Unterscheidung insbesondere zwischen Zone II und Zone III ist unserer Meinung nach nicht in Gänze nachvollziehbar. Aus unserer Sicht spielt die Entfernung und Erreichbarkeit des Einzelhandelsmarktes die ausschlaggebende Rolle. Daher müssten aus unserer Sicht Zone II und Zone III weitestgehend identisch sein.

- Umsatzerwartung und Umsatzverteilung

Auf der Seite 30 ff wird dargelegt, was für Marktanteile und was für ein Umsatz zu erwarten sind. Entsprechend der Tabelle 4 ergibt sich somit, dass etwa 87 Prozent (5,3 Mio. Euro) des zu erwartenden Umsatzes aus dem Einzugsgebiet (Zone I-III) und etwa 13 Prozent (0,8 Mio. Euro) aus Streuumsätzen generiert werden.

Auf der Seite 32 wird dann die Umsatzumverteilung aufgezeigt. Hier wird für das Einzugsgebiet (Zone I bis III) nur noch knapp 15 Prozent Umsatz (ca. 0,9 Mio. Euro) angenommen und die Umsatzumverteilung außerhalb des Einzugsgebietes (Heidelberg und andere Städte/Kommunen) mit über 80 Prozent (ca. 4,9 Mio. Euro) angegeben. Aus unserer Sicht besteht noch Klärungsbedarf wie sich die Umsatzumverteilungszahlen ergeben. Da diese Zahlen direkten Einfluss auf die Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes haben, können wir nicht abschließend beurteilen, ob dieses Gebot eingehalten wird.

Bei der Anwendung der sogenannten „10 Prozent Marke“ des städtebaulich zumutbaren Kaufkraftabflusses (Umsatzumverteilung) weisen wir auch darauf hin, dass dieser Schwellenwert nicht pauschal anwendbar ist. Es sind vielmehr der Einzelfall und die Gegebenheit vor Ort zu prüfen. So ist es durchaus denkbar, dass sich auch bei „Nicht-Erreichen“ von 10 Prozent Umsatzumverteilung negative städtebauliche Auswirkungen ergeben und Geschäftsaufgaben drohen können. Gleichzeitig ist es auch

möglich, dass sich bei Umsatzumverteilungen von über 10 Prozent keine gravierenden Auswirkungen für bestehende Einzelhandelsstrukturen ergeben.

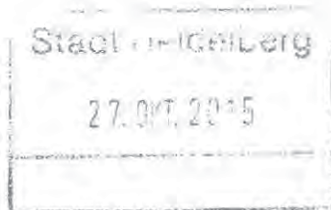
Die IHK Rhein-Neckar stimmt der vorliegenden Bauleitplanung nur unter der Voraussetzung zu, dass sich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ergeben und die raumordnerischen Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung eingehalten werden. Da aber noch einige Aspekte in der Auswirkungsanalyse nicht in Gänze nachvollziehbar sind, können wir keine abschließende Bewertung vornehmen.

Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.

Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.

Freundliche Grüße

Handel, Stadtentwicklung, Bauleitplanung



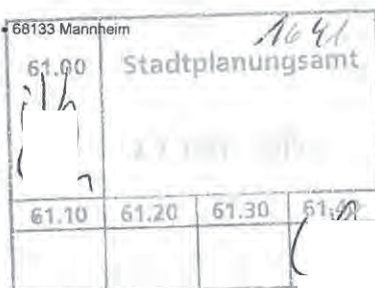
Nachbarschaftsverband
Heidelberg-Mannheim



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

Stadtplanungsamt Heidelberg
Palais Graimberg
Kornmarkt 5

69117 Heidelberg



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
21.09.2015 AZ 61.32.01.02.04

Sachbearbeitung / Geschäftszeichen
Seltmann / 06-171

Datum
21.10.2015

Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt Am Grünen Haag 2“, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren. Darin vorgesehen ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts mit insgesamt 1.700 m² Verkaufsfläche. Der Flächennutzungsplan stellt den überplanten Bereich als „Wohnbaufläche“ dar, so dass das sondergebietspflichtige Vorhaben nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Zentrale Grundlage für die Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist die Einzelhandelskonzeption des Nachbarschaftsverbandes, die durch die Verbandsversammlung vom 03.05.2006 beschlossen wurde: Demnach sind insbesondere folgende Kriterien und Ziele für Einzelhandelsvorhaben relevant:

- Die Nahversorgung bleibt in den Orten und Stadtteilen integriert.
- Die Flächenbereitstellung für den Einzelhandel ist so zu dimensionieren, dass die Nahversorgung in jeder einzelnen Stadt oder Gemeinde gesichert bleibt.

Diese Zielsetzungen stehen im Übrigen in Einklang mit den maßgeblichen Bestimmungen der Landes- und Regionalplanung (Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot).

Nächstgelegene Haltestelle für Stadtbahn:
Neckartor, Kurpfalzbrücke, Gewerkschaftshaus, Nationaltheater;
für OEG: Collini-Center, Nationaltheater; nächstgelegene 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 fern-
mündlich montags bis donnerstags von 9.00 - 12.00
und 14.00 - 15.00 Uhr, freitags von 9.00 - 12.00 Uhr.

Mit der vorliegenden Planung soll die Nahversorgung Schlierbachs an einem Standort abseits der Wohngebiete etabliert werden: Der Planstandort liegt kfz-orientiert an der B 37 und grenzt lediglich einseitig an einen kleineren Wohnbereich an. Insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit vom Haupt-siedlungsbereich des Stadtteils ist durch die trennende Wirkung der Bahnlinie Heidelberg - Neckar-gemünd deutlich eingeschränkt.

Das Vorhaben beeinträchtigt die im Flächennutzungsplan niedergelegte geordnete städtebauliche Entwicklung, insofern steht das Bebauungsplanverfahren nicht in Einklang mit § 13 A Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Eine Berichtigung nach § 13a BauGB kommt für großflächige Einzelhandelsplanungen in dieser Lage nicht in Frage. Vielmehr ist eine Änderung des FNP im Parallelverfahren erforderlich. Für die Abstimmung des weiteren Vorgehens stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Müller