

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan „Nahversorgung Nord/1. Änderung“
Beginn mit Schreiben vom 26.04.2017, befristet bis 29.05.2017**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
1.	Stadt Leimen Postfach 1320 69171 Leimen Schreiben vom 08.05.2017	Seitens der Stadt Leimen werden keine Anregungen zum o.g. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan vorgebracht.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
2.	Gemeindeverwaltung Sandhausen Ortsbauamt Bahnhofstraße 10 69207 Sandhausen Schreiben vom 02.05.2017	Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 26. April 2017. Seitens der Gemeinde Sandhausen werden zum obigen Bebauungsplan keine Anregungen vorgebracht.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
3.	Bürgermeisteramt Oftersheim Bauamt Postfach 1110 68735 Oftersheim Schreiben vom 08.05.2017	Die Gemeinde Oftersheim erhebt gegen die vorgenannten Verfahren keine Bedenken da unsere Aufgabenbereiche hiervon nicht betroffen sind.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
4.	Bürgermeisteramt Edingen-Neckarhausen Bau- und Umweltamt Postfach 1228 68528 Edingen-Neckarhausen Az: 621.41 G/Oe Schreiben vom 02.05.2017	Wir danken herzlich für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Da Belange der Gemeinde Edingen-Neckarhausen offensichtlich nicht berührt sind, erübrigt sich eine inhaltliche Stellungnahme. Weiterhin verzichten wir darauf, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
5.	Stadt Eppelheim VZ 60 Postfach 11 07 69208 Eppelheim Schreiben vom 08.05.2017	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorgung Nord/1. Änderung“ in Ilvesheim 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.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
6.	Gemeinde Brühl Rathaus, Hauptstraße 1 68782 Brühl Schreiben vom 02.05.2017	Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgung Nord/1. Änderung“ in Ilvesheim werden keine Belange der Gemeinde Brühl berührt. Aus diesem Grund werden keine Änderungen oder Einwände vorgetragen.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan „Nahversorgung Nord/1. Änderung“
Beginn mit Schreiben vom 26.04.2017, befristet bis 29.05.2017**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
7.	Bürgermeisteramt Hirschberg Frau Bärbel Probst Postfach 11 20 69489 Hirschberg Mail vom 16.05.2017	Dem Bebauungsplan sowie den Änderungen des FNP stimmen wir zu.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
8.	Gemeindeverwaltung Ketsch Frau Heike Notheisen Hockenheimer Straße 5 68775 Ketsch Mail vom 05.05.2017	Wir bedanken uns für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Seitens der Gemeinde Ketsch werden keine Anregungen vorgebracht.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
9.	Stadt Ladenburg Postfach 1128 68520 Ladenburg Az: Reh/Rst Schreiben vom 29.05.2017	Vielen Dank für die Beteiligung zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplans. Von Seiten der Stadt Ladenburg bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
10.	Stadt Mannheim FB Stadtplanung Postfach 10 00 35 68133 Mannheim Az: 61.13.1 Schreiben vom 22.05.2017	Wir bedanken uns für die erneute Beteiligung am Planungsverfahren durch das Schreiben der MW Regioplan GmbH vom 27.04.2017. In ihrer Gemeinde ist die Erweiterung eines bestehenden Lidl-Marktes von derzeit rund 1.000 qm auf zukünftig 1.300 qm Verkaufsfläche geplant. Der Lebensmittelmarkt liegt im Geltungsbereich des VEP „Nahversorgung Nord“ und ist als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ §11 BauNVO ausgewiesen. Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen sind Verkaufsflächen mit dem Schwerpunkt Lebensmittel, Haushaltswaren und Randsortimente für den täglichen Bedarf sowie Aktionswaren in geringem Umfang zulässig. Bei der geplanten Erweiterung des Marktes ist eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich. Der Lidl-Discounter ist am nordwestlichen Rand der Gemeinde Ilvesheim lokalisiert, östlich schließt unmittelbar Wohnbebauung an, die überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie vereinzelt eingestreute Reihen- und Punkthäuser geprägt wird. Der Standort ist damit als teilintegrierte Lage einzustufen. Die Gemeinde Ilvesheim grenzt im westlichen Siedlungsgebiet an das Oberzentrum Mannheim bzw. dessen Stadtteile Feudenheim, Seckenheim und Wallstadt, östlich lokalisiert ist das Unterzentrum Ladenburg. Die Gemeinde Ilvesheim weist keine zentralörtliche	Die Erläuterungen zu den möglichen Beeinträchtigungen der schützenswerten Lagebereiche und der Nahversorgungssituation in Mannheim und die daraus resultierende Zustimmung zur Bebauungsplanänderung werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung hierzu ist nicht erforderlich.

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan „Nahversorgung Nord/1. Änderung“
Beginn mit Schreiben vom 26.04.2017, befristet bis 29.05.2017**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Klassifikation auf.</p> <p>Die Stadt Mannheim sieht es als selbstverständlich an, dass jede Gemeinde die Möglichkeit haben muss, nach Art, Umfang und Lage ihre eigene Nahversorgung sicherzustellen.</p> <p>Daher hatte die Stadt Mannheim auch keine Bedenken gegen die damalige Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am nordwestlichen Ortsrand von Ilvesheim eingebracht, weil damit die Nahversorgung des nördlichen Teilraums von Ilvesheim gewährleistet werden kann - wohl wissend, dass dies zu Auswirkungen auf die Stadtteile Feudenheim und Walistadt führen kann.</p> <p>Deshalb ist es erforderlich zu prüfen, ob von der geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Die Gemeinde Ilvesheim hat dazu die bulwiengesa AG, Frankfurt mit der Erstellung einer entsprechenden Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse beauftragt.</p> <p>Unter Bezugnahme auf diese Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse der bulwiengesa AG nimmt die Stadt Mannheim zu dem Vorhaben „Nahversorgung Nord/1. Änderung“ wie folgt Stellung.</p> <p>Aus absatzwirtschaftlicher Sicht wird für das Projektvorhaben ein Zielumsatz von rund 8,3 Mio. Euro p. a. (inkl. der Non-Food-Randsortimente) bzw. rund 7,5 Mio. Euro p. a. im untersuchungsrelevanten Kernsortiment Periodischer Bedarf ermittelt. Dabei fließt der Ausgangsumsatz im Periodischen Bedarf (6,4 Mio. Euro) des bestehenden Lidl-Marktes in voller Höhe in die Berechnung ein.</p> <p>Der zusätzliche Gesamtumsatz des Projektvorhabens von rund 1,1 Mio. Euro generiert sich gemäß der vorgelegten Modellrechnung und im Sinne einer worst-case-Betrachtung überwiegend aus Umverteilungen im Bestandsnetz. Deutlich untergeordnet fallen die Kaufkraftneubindungen und die Erhöhung der externen Zuflüsse aus.</p> <p>In Feudenheim und Wallstadt kann durch den Ausbau des Lidl-Marktes von einer geringen Erhöhung (+0,4 %) der Marktdurchdringung in diesem Bereich auf 3,5 % ausgegangen werden bzw. einem Umsatzanteil von rund 27,4 %, da diese Stadtteile über keinen eigenen Lidl-Standort verfügen.</p>	

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan „Nahversorgung Nord/1. Änderung“
Beginn mit Schreiben vom 26.04.2017, befristet bis 29.05.2017**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Die errechneten vorhabeninduzierten Umverteilungsquoten fallen innerhalb des Marktgebietes insgesamt niedrig aus. Für die zentralen Versorgungsbereiche in Feudenheim und Wallstadt wurden Umsatzumverteilungen von jeweils rund 1,0 % ermittelt, so dass keine Bestandsgefährdungen von Anbietern in den schützenswerten Lagebereichen zu erwarten sein werden. Somit wird hinsichtlich möglicher erwarteter Umsatzumverteilungen das Projekt als marktverträglich angesehen.</p> <p>Selbst bei einer worst-case-Annahme, dass der zusätzliche Umsatz des Lidl-Marktes, der aus den Stadtteilen Feudenheim und Wallstadt generiert wird, ausschließlich zu Lasten des Stadtteilzentrums Feudenheim umverteilt würde, ergibt sich nur eine Umverteilungsquote von 2,6 % bzw. in Höhe von 0,3 Mio. Euro für das Stadtteilzentrum Feudenheim.</p> <p>Eine projektinduzierte Bestandsgefährdung einzelner Anbieter im zentralen Versorgungsbereich geht von diesem niedrigen Umsatzverteilungsvolumen nicht aus. Ein typgleicher Anbieter ist nicht vorhanden, daher ist davon auszugehen, dass sich die Umverteilungseffekte auf diverse Anbieter verteilen und insofern kaum spürbar sind. Bezogen auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ermittelt sich eine Umverteilungsquote von 3,5 %, die selbst unter dieser überhöhten Modellannahme nur sehr gering ausfällt und als verträglich einzustufen ist.</p> <p>Die weiteren wettbewerbsrelevanten Angebotsstandorte werden von der Erweiterung des Lidl-Marktes nur geringfügig tangiert. Mit einem Umsatzrückgang von -1,8 % fallen die Auswirkungen für die betrachteten Betriebe in den Streulagen in Feudenheim am höchsten aus. Eine Bestandsgefährdung der Anbieter ist aufgrund der geringen möglichen Umsatzumverteilungen für diese Lagebereiche und auch für die weiteren alternativen Angebotsstandorte in Mannheim auszuschließen.</p> <p>Als Fazit lässt sich festhalten, dass die Erweiterung der Verkaufsflächen des Lidl-Marktes aufgrund der geringen Umsatzumverteilungen zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der schützenswerten Lagebereiche und der Nahversorgungssituation in Mannheim führen wird.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass aus Sicht der Stadt Mannheim durch eine</p>	

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan „Nahversorgung Nord/1. Änderung“
Beginn mit Schreiben vom 26.04.2017, befristet bis 29.05.2017**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Erweiterung um 300 qm Verkaufsfläche der Bedarf der Gemeinde Ilvesheim abgedeckt ist und ein weitergehender Bedarf an Verkaufsflächen am westlichen Ortsrand von Ilvesheim derzeit nicht mehr erkennbar ist.</p> <p>Die Stadt Mannheim wird unter diesen Annahmen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken anmelden.</p>	
11.	<p>Verband Region Rhein-Neckar P7, 20-21 68161 Mannheim Mail vom 01.06.2017</p>	<p>In der o.g. Angelegenheit hat das Regierungspräsidium Karlsruhe mit Schreiben vom 29.05.2017 Stellung genommen. Die Ausführungen der Höheren Raumordnungsbehörde wurden/sind mit dem Verband Region Rhein-Neckar abgestimmt. Wir schließen uns diesen hiermit an.</p>	<p>Auf die Abwägung der Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde (RP Karlsruhe), lfd. Nr. 12, wird verwiesen.</p>
12.	<p>Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe Az 21-2511.3-27/9-12 Schreiben vom 29.05.2017</p>	<p>Aus raumordnerischer Sicht stehen der Planung keine raumordnerischen Belange entgegen, sofern folgende Aspekte umgesetzt bzw. eingehalten werden.</p> <p>1. Raumordnerische Bewertung des Erweiterungsvorhabens: Die in der „Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse – Erweiterung des Lidl-Marktes in Ilvesheim“ (im Folgenden kurz „Wirkungsanalyse“) der bulwiengesa AG von 2016 dargestellten Auswirkungen legen nachvollziehbar dar, dass die Erweiterung des Lidl-Marktes vorwiegend der Sicherung und Stabilisierung der Grundversorgung in Ilvesheim dient. Somit kann das Vorhaben abweichend vom Zentralitätsgebot auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion wie Ilvesheim in Betracht kommen.</p> <p>Nach dem im Landesentwicklungsplan 2002 BW - LEP - und im Einheitlichen Regionalplan - ERP RN - des Verbandes Region Rhein-Neckar verankerten Kongruenzgebot (vgl. LEP Plansätze 3.3.7 und 3.3.7.1 sowie ERP RN – Plansatz 1.7.2.3) muss ein Vorhaben nach seinem Umfang und seiner Zweckbestimmung der räumlich-funktionell zugeordneten Versorgungsaufgabe der jeweiligen Zentralitätsstufe entsprechen. Diese Begrenzung soll sicherstellen, dass die jeweiligen Gemeinden, die ihnen zugewiesene Aufgabe erfüllen können. Gleichzeitig wird dadurch verhindert, dass eine Gemeinde auch Aufgaben außerhalb ihres ihr zugewiesenen Versorgungsbereichs wahrnimmt und ggfs. umliegende Gemeinden in</p>	<p>Zu 1.: Die raumordnerische Bewertung des Erweiterungsvorhabens wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung hierzu ist nicht erforderlich.</p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan „Nahversorgung Nord/1. Änderung“
Beginn mit Schreiben vom 26.04.2017, befristet bis 29.05.2017**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>ihrer Aufgabenwahrnehmung beeinträchtigen könnte. Für Ilvesheim ist im ERP RN keine zentralörtliche Funktion festgelegt worden. Demnach ist die Daseinsvorsorge auf das Gemeindegebiet von Ilvesheim beschränkt.</p> <p>Nach der vorgelegten Wirkungsanalyse dehnt sich das Einzugsgebiet des bestehenden Marktes über das Gemeindegebiet von Ilvesheim hinaus aus. Der Kaufkraftzufluss für das Vorhaben mit Kunden von außerhalb der Gemeinde Ilvesheim wird (und liegt bereits heute vor der Erweiterung) bei rund 45% liegen.</p> <p>Nach dem zwar nicht mehr (verwaltungs-)verbindlichen aber dennoch als Auslegungshilfe von uns herangezogenen Einzelhandelserlass von 2001 für das Vorliegen einer möglichen Beeinträchtigung des Kongruenzgebotes wird ein Anhaltswert von mehr als 30% Kaufkraftzufluss von außerhalb des maßgeblichen Verflechtungsbereiches angegeben. Dieser wird lt. vorgelegter Wirkungsanalyse mit 45 % deutlich überschritten.</p> <p>Der größte Teil des Kaufkraftzuflusses wird mit Kunden aus Mannheimer Stadtteilen erzielt. Der Gutachter hat nachvollziehbar dargelegt, dass dieser Umstand dennoch zu keinen funktionalen Beeinträchtigungen bei den einschlägigen Mannheimer Versorgungsstrukturen führen wird. Dieser Einschätzung schließt sich die Stadt Mannheim auch selbst an. Angesichts dieser Bewertung kommen wir zu dem Ergebnis, dass die geplante Bebauungsplanänderung trotz der Überschreitung des Anhaltswertes mit dem Kongruenzgebot vereinbar ist.</p> <p>2. Planungsrechtliche Festsetzungen Bei der Durchsicht der bestehenden und geplanten planungsrechtlichen Festsetzungen ist uns aufgefallen, dass diese nicht den Anforderungen der aktuellen verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechen.</p> <p>Wir empfehlen, die textlichen Festsetzungen unter 1.2.1 wie folgt zu formulieren:</p>	<p>Zu 2.: Der Anregung wird gefolgt und die textlichen Festsetzungen in Ziffer 1.1.1 und 1.2.2 redaktionell geändert:</p> <p><i>1.1.1. Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (§ 11 BauNVO) Im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ ist ein Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m² zulässig. Neben den Verkaufsflächen sind dem Betrieb zugehörige Sozialräume, Sani-</i></p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan „Nahversorgung Nord/1. Änderung“
Beginn mit Schreiben vom 26.04.2017, befristet bis 29.05.2017**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ ist ein Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m² zulässig.“</p> <p>Nach unserem Verständnis könnte aus dem 2. Absatz unter 1.2.1 die Schlussfolgerung gezogen werden, dass der Bereich des Windfanges nicht auf die Verkaufsfläche anzurechnen ist. Dieser Auffassung könnten wir uns allerdings nicht anschließen und bitten daher darum, dass der Begriff „Windfang“ aus der Aufzählung herausgenommen wird. Gleiches gilt für die in der selben Auflistung genannten „Freiflächen für Aktionen“, sofern hier an „Aktionsflächen für Warenverkauf“ gedacht sein sollte.</p> <p>Wir empfehlen ferner, bei den textlichen Festsetzungen unter 1.2.2 den Begriff „SB-Marktes“ durch „Einzelhandelsbetriebes“ zu ersetzen.</p> <p>3. Geltungsbereich des Sondergebietes Nach der Auswertung von Luftbildern ergibt sich für uns, dass ein Teil der Stellplätze, die Zufahrt zum Lidl-Grundstück, die Zufahrt zur Anlieferung entlang der westlichen Gebäudeseite und ein untergeordnetes Bauteil des Gebäudeskörpers in dem Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ilvesheim Nord / Feudenheimer Straße“ liegen. Der vorgenannte Bebauungsplan setzt hierfür ein Gewerbegebiet fest. Zudem sind nach den einschlägigen Festsetzungen dort keine Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.</p> <p>Bei dem Lidl-Markt handelt es sich um einen sondergebietspflichtigen Einzelhandelsbetrieb. Alle Stellplätze, die im Zusammenhang mit dem sondergebietspflichtigen Betrieb stehen, sind entsprechend der Hauptnutzung planungsrechtlich nur in einem entsprechenden Sondergebiet zulässig. Um zu gewährleisten, dass die für den Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Stellplätze in einem Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO liegen, bitten wir zu überprüfen, ob die Gebietsabgrenzung des Bebauungsplangebietes „Nahversorgung Nord, 1. Änderung“ diesem Anliegen entsprechend richtig gewählt ist. Zudem bitten wir zu überprüfen, ob sich alle bestehenden und</p>	<p><i>tärräume, Lager- und Kühlräume sowie dem Betrieb dienende Nebenanlagen wie Laderampe, Vordächer sowie Einkaufswagenboxen zulässig.</i></p> <p><i>1.2.2 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) Die Grundfläche des Einzelhandelsbetriebes darf eine Fläche von 1.900 m² nicht überschreiten.</i></p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der redaktionellen Änderung der textlichen Festsetzungen wird zugestimmt.</p> <p>Zu 3.: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung wurde auf die baulichen Hauptnutzungen bzw. deren Erweiterung beschränkt. Die hergestellte Stellplatzanlage aus dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgung Nord“ ist bereits vorhanden, reicht baurechtlich auch für die Erweiterung aus und ist daher nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Die nicht geänderten Regelungen und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung Nord“ bleiben weiterhin gültig. Der angrenzende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ilvesheim-Nord/ Feudenheimer Straße“ hat unabhängig von seiner schwebenden Unwirksamkeit tatsächlich die Grünflächen und ein Teil der Stellplatzflächen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant. Für den Bereich der heutigen Stellplatzanlage unter der Höchstspannungs-Freileitung sind gewerbliche Nutzungen und ebenfalls Stellplätze möglich. Insofern bestehen hier grundsätzlich keine konkurrierenden Festsetzungen.</p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan „Nahversorgung Nord/1. Änderung“
Beginn mit Schreiben vom 26.04.2017, befristet bis 29.05.2017**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>geplanten Gebäudeteile und Lieferzufahrten für den Sondergebietspflichtigen Betrieb im Bereich des Sondergebietes befinden. Sollte dieses nicht der Fall sein, wäre der Geltungsbereich des Sondergebietes an die o.g. Erfordernisse anzupassen.</p> <p>Sollten Sie Erläuterungen zu unseren Ausführungen benötigen, stehen wir hierfür gerne in einem persönlichen Gespräch bereit.</p>	
13.	<p>Landratsamt Rhein-Neckar Kreis Amt für Flurneueordnung Herrn Eduard Lex Muthstraße 4 74889 Sinsheim Mail vom 04.05.2017</p>	<p>Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Nahversorgung Nord, 1. Änderung“ auf Gemarkung Ilvesheim und die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim beeinträchtigt keine laufenden Flurbereinigungsverfahren sowie das geplante Flurbereinigungsverfahren Ilvesheim (L597).</p> <p>Daher bestehen aus unserer Sicht unseres Amtes gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans keine Bedenken.</p> <p>Eine weitere Beteiligung an den oben genannten Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
14.	<p>Rhein-Neckar-Verkehr GmbH Möhlstraße 27 68165 Mannheim Schreiben vom 15.05.2017</p>	<p>Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 26.04.2017 zu dem oben genannten Bebauungsplan und nehmen hierzu wie folgt Stellung:</p> <p>Die Stellungnahme der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv) vom 05.09.2011 behält vollumfänglich ihre Gültigkeit. Wir bitten Sie um Beachtung der darin aufgeführten Anmerkungen.</p> <p>Aufgrund einer Untersuchung der rnv zur Verlängerung der Linie 2 (s. Anlage) über Ilvesheim und Ladenburg nach Schriesheim entlang der Feudenheimer Straße in Ilvesheim (nördlicher Bereich des o. g. Bebauungsplanes), möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass in Zukunft eine Realisierung der Stadtbahntrasse möglich ist. Bei einer Umsetzung der Stadtbahntrasse ist infolge des Stadtbahnbetriebs mit diversen Begleiterscheinungen entlang der Feudenheimer Straße zu rechnen. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher, Lätewerke, Weichen- insbesondere Herzstücküberfahrten und Kurvenquietschen hin.</p> <p>Wir bitten Sie die hier aufgeführten Anmerkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen einer Verlängerung der RNV-Stadtbahntrasse nach Ilvesheim auf die angrenzende Wohnbebauung in der Feudenheimer Straße und den Betrieb des Einzelhandelsbetriebs sind ggfls. im Rahmen des erforderlichen Planfeststellungsverfahrens zu berücksichtigen und zu prüfen.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung ist davon nicht betroffen. Eine Abwägung hierzu ist nicht erforderlich.</p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan „Nahversorgung Nord/1. Änderung“
Beginn mit Schreiben vom 26.04.2017, befristet bis 29.05.2017**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Unter der Beachtung der abgegebenen Hinweise bestehen Seitens der rnv keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Nahversorgung Nord/1. Änderung“ in Ilvesheim, Die rnv Planungsabteilung steht Ihnen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.</p> <p><i>Stellungnahme vom 05.09.2011 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ilvesheim-Nord/Feudenheimer Straße“ und Änderung Flächennutzungsplan 2015/2020: Wir haben keine Einwände gegen den Bauungs- und Flächennutzungsplan.</i></p>	
15.	<p>VRN GmbH Herrn Dominik Schaadt B1, 3-5 68159 Mannheim Mail vom 02.05.2017</p>	<p>Nach Prüfung der uns von MVV Regioplan zugesandten Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass von Seiten der VRN GmbH keine Einwände gegen das o. g. Vorhaben vorliegen.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>
16.	<p>Amprion GmbH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund Az: B-LB/4523/Hb/110.680/BN Schreiben vom 29.05.2017</p>	<p>Der Geltungsbereich der 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzstreifen unserer im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitungen. Die Leitungsführungen mit Leitungsmittellinien, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen haben Sie in die eingereichte Festsetzungskarte im Maßstab 1: 500 vom 23.03.2017 eingetragen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitungen ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt. Die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes Richtung Höchstspannungsmast 228 haben wir dem betreuendem Planungsbüro Götz Ingenieure GmbH bereits mit Schreiben vom 28.11.2015 bei Einhaltung bestimmter Bedingungen in Aussicht gestellt. Der o. g. Bauleitplanänderung stimmen wir unter folgenden Bedingungen zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgeschriebenen maximalen Bauhöhen im Schutzstreifen werden unverändert beibehalten. • Die Mastfreifläche des Mastes 228 wird im Bereich der geplanten Bebauung auf ein Maß von mindestens 10,0 m zu den sichtbaren 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die bisherigen Festsetzungen sowie die in der Vereinbarung vom 24.04.2015 zwischen der Amprion GmbH und dem Vorhabenträger vereinbarten Regelungen reichen aus, um die genannten Bedingungen zur maximalen Bauhöhe, zur Einhaltung der Mastfreifläche und der Zugänglichkeit der Maststandorte zu gewährleisten.</p> <p>Der Anregung zur Ergänzung des Textteils bezüglich der Zustimmungsbedürftigkeit von Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens wird gefolgt und in der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.10.1 entsprechend berücksichtigt:</p> <p><i>1.10.1 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.</i></p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan „Nahversorgung Nord/1. Änderung“
Beginn mit Schreiben vom 26.04.2017, befristet bis 29.05.2017**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Fundamenten des Höchstspannungsmastes reduziert. In allen anderen Bereich bleibt die Mastfreifläche mit einem Radius von 25,00 m gemessen vom Mastmittelpunkt unverändert erhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt. Dies gilt insbesondere auch während der Bauphase der Markterweiterung. • Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.“ <p>Wir bitten Sie, unsere v. g. Auflagen in den Bebauungsplan zu übernehmen und uns weiter am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der redaktionellen Änderung der textlichen Festsetzungen wird zugestimmt.</p>
17.	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 10 73 00 68123 Mannheim PTI 21-PPB 6, Frau Annegret Kilian; Az: 2017B/20 Schreiben vom 23.05.2017</p>	<p>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: Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (Hauszuführung zum Lidl-Markt). Bei Baumaßnahmen ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten und die Telekommunikationsleitung entsprechend zu sichern. Einer Überbauung der Telekommunikationslinie der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie verhindert wird und ein erhebliches</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Stellen bzw. den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Berücksichtigung und Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und technischer Anweisungen erfolgen in den nachfolgenden öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren.</p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan „Nahversorgung Nord/1. Änderung“
Beginn mit Schreiben vom 26.04.2017, befristet bis 29.05.2017**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht. Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Für die Erweiterung des Lidl-Marktes ist die Verlegung der Hauszuführung erforderlich. Bitte informieren Sie den Bauherrn, dass er sich zur Erstellung eines Kostenangebotes rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	
18.	<p>Abwasserzweckverband Heidelberg Tiergartenstraße 55 69121 Heidelberg Schreiben vom 18.05.2017</p>	<p>Gegen die oben aufgeführten Bebauungspläne bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>
19.	<p>Terranets bw GmbH Postfach 80 04 04 70504 Stuttgart Az: Dp-BUR DW 170428_1 Schreiben vom 28.04.2017</p>	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Parallelverfahren. Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes u. Flächennutzungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>
20.	<p>Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar L 1,2 68161 Mannheim Schreiben vom 09.06.2017 (Fristverlängerung beantragt)</p>	<p>Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar bedankt sich für die Beteiligung am Planverfahren und die Zusendung der Planungsunterlagen. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes zu schaffen. <u>Die Rolle der IHK Rhein-Neckar im Planungsprozess und ihre Grundsatzpositionen mit Blick auf den Einzelhandel:</u> 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</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Das Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Raumordnungsbehörde hat in seiner Stellungnahme bestätigt, dass das Vorhaben abweichend vom Zentralitätsgebot auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion wie Illvesheim in Betracht kommen kann. Auch wurde in der Stellungnahme bestätigt, dass das Vorhaben trotz der Überschreitung des Anhaltswertes (Kaufkraftzufluss) mit dem Kongruenzgebot vereinbar ist. Die Stadt Mannheim bestätigt, dass die Erweiterung der Verkaufsflächen des Lidl-Marktes aufgrund der geringen Umsatzumverteilungen zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der schützenswerten Lagebereiche und der Nahversorgungssituation in Mannheim führen wird.</p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan „Nahversorgung Nord/1. Änderung“
Beginn mit Schreiben vom 26.04.2017, befristet bis 29.05.2017**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p><u>Einschätzung und Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar :</u></p> <p>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,</p>	<p>Auf die Abwägung der Stellungnahmen der höheren Raumordnungsbehörde (RP Karlsruhe), lfd. Nr. 12, und der Stadt Mannheim, lfd. Nr. 10, wird verwiesen.</p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan „Nahversorgung Nord/1. Änderung“
Beginn mit Schreiben vom 26.04.2017, befristet bis 29.05.2017**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>dass bei Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung (raumordnerischen Gebote) eine hohe Planungssicherheit bei Genehmigungsverfahren für den großflächigen Einzelhandel erreicht wird.</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar prüft als Trägerin öffentlicher Belange bei großflächigen Einzelhandelsprojekten grundsätzlich die Einhaltung der raumordnerischen Ziele der Landes- und Regionalplanung. 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.</p> <p>An diesem teilintegrierten Standort (Randlage) soll die zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von 1.000 Quadratmeter auf 1.300 Quadratmeter erhöht werden. Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind zunächst kritisch zu betrachten. Eine mögliche eingetretene Fehlentwicklung sollte nicht zu Lasten der innerstädtischen Versorgungsstrukturen weiter verfestigt werden. In diesen Fällen sind die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung explizit zu prüfen und die städtebaulichen Auswirkungen zu untersuchen.</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir aber auch darauf hin, dass bestehenden Einzelhandelsunternehmen ein „dynamischer Bestandschutz“ gewährt werden sollte, der es erlaubt, im Wettbewerb ausreichend Anpassungs- und Reaktionsmöglichkeiten zu haben. Insofern muss es im Einzelfall möglich sein, zum Beispiel im Rahmen einer Modernisierung eine verträgliche Verkaufsflächenerweiterung auch an diesen Standorten zu ermöglichen.</p> <p>Entsprechend dem „Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“ kann es zudem für spezifische Einzelfälle gerechtfertigt sein, von der geltenden Bindung an das Zentrale-Orte-System abzuweichen und ausnahmsweise in Kommunen ohne zentralörtliche Funktion Einzelhandelsgroßprojekte zuzulassen, soweit diese mit der Erforderlichkeit für die verbrauchernahe Grundversorgung begründet ist. Gleichzeitig muss in diesen Fällen die Einhaltung der übrigen Zielvorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels</p>	

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan „Nahversorgung Nord/1. Änderung“
Beginn mit Schreiben vom 26.04.2017, befristet bis 29.05.2017**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>(Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot, Integrationsgebot) belegt werden.</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar kann daher der vorliegenden Bauleitplanung nur zustimmen, wenn sich keine negativen Auswirkungen ergeben und die raumordnerischen Vorgaben grundsätzlich eingehalten werden. Das Gutachterbüro „Bulwiengesa AG“ kommt in ihrer Auswirkungsanalyse zum Ergebnis, dass für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes die raumordnerischen Vorgaben als erfüllt betrachtet werden können. Eine negative Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche sei durch die Erweiterung nicht zu erwarten.</p> <p>Da es sich um einen etablierten Einzelhandelsstandort für Lebensmittel handelt und dieser eine wichtige Nahversorgungsfunktion einnimmt und die raumordnerischen Vorgaben offensichtlich eingehalten werden, haben wir keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.</p>	
21.	<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt Postfach 10 46 80 69036 Heidelberg Az: 605.7172:Ilvesheim 5 Schreiben vom 13.06.2017 (Fristverlängerung beantragt)</p>	<p>Fachliche Stellungnahmen:</p> <p><u>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</u> SB:H.Svenson Tel.:522-1736 Aus der Sicht der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><u>Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht</u> <u>Kommunalabwasser</u> SB: Fr. Henrich Tel.: 522-1734 Aus der Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Folgende Hinweise und Nebenbestimmungen sind zu beachten:</p> <p>Abwasser: 1. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1.+2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.</p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan „Nahversorgung Nord/1. Änderung“
Beginn mit Schreiben vom 26.04.2017, befristet bis 29.05.2017**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>sicherzustellen. Die Entwässerung findet im Trennsystem statt.</p> <p>2. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:</p> <p>3. Nach der Überprüfung des und vorliegenden Luftbilds, wurde u. E. die geforderte Dachbegrünung nicht umgesetzt. Bei der Erweiterung ist darauf zu achten, dass diese Forderung aus dem Bebauungsplan umgesetzt wird.</p> <p>4. Da sich durch die Erweiterung des Marktes die zu versickernde Niederschlagswassermenge erhöht, ist durch den Bauherr dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt diese Änderung anzuzeigen, ggf. wird ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.</p> <p>5. Die bestehende Versickerungsmulde liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ilvesheim Nord/Feudenheimer Str.“ und teilweise im Sondergebiet „Nahversorgung Nord“. Da die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers des Sondergebiets dauerhaft gewährleistet bleiben muss, sollte die Fläche für die Versickerung bauplanungsrechtlich in beiden Bebauungsplänen verbindlich ausgewiesen werden</p> <p><u>Gewässeraufsicht</u> SB: H. Frenzel Tel.: 522-1732 Aus der Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><u>Altlasten / Bodenschutz</u> SB: Fr. Sartorius Tel.:522-1742 Eine Stellungnahme des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung</p>	<p>Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.</p> <p>Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Bauherrn/Vorhabenträger weitergeleitet. Die Anzeige der Änderungen der zu versickernden Niederschlagsmenge an das Wasserrechtsamt erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Zu 5.: Die Versickerungsmulde liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplanes und ist durch die Änderung nicht betroffen. Während die Mulde im bestehenden Bebauungsplan „Nahversorgung Nord“ planungsrechtlich festgesetzt ist und auch durch das Vorhaben umgesetzt wurde, wird sie im überlagernden Bebauungsplan GE „Ilvesheim-Nord/Feudenheimer Straße“ am nordwestlichen Rand an der Feudenheimer Straße vorgesehen. Ungeachtet der schwebenden Unwirksamkeit des Bebauungsplanes GE Ilvesheim-Nord ist die Versickerungsmulde damit bauplanungsrechtlich gesichert.</p> <p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan „Nahversorgung Nord/1. Änderung“
Beginn mit Schreiben vom 26.04.2017, befristet bis 29.05.2017**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		wird separat angefertigt und zu einem späteren Zeitpunkt an die Gemeinde Ilvesheim geschickt.	
22.	<p>Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz Postfach 10 46 80 69036 Heidelberg Az: 42.20.02 Schreiben vom 23.05.2017</p>	<p>Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans bestehen von Seiten des Amtes für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung keine prinzipiellen Bedenken.</p> <p>Unter Punkt 4.3 des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird festgehalten, dass die im gültigen Bebauungsplan „Nahversorgung Nord“ festgesetzten aktiven und passiven Maßnahmen zum Schallschutz auch für den Änderungsbebauungsplan gelten.</p> <p>Es wird weiter argumentiert, dass bei der Erweiterung der Marktfläche bei gleichzeitiger Reduzierung der Stellplatzanzahl mit keiner wesentlichen Veränderung bzw. Erhöhung des Kundenaufkommens und damit des Kfz-Verkehrs zu rechnen ist.</p> <p>Im Allgemeinen wird bei der Lärmprognose von Supermarktplätzen auf die Stellplatzanzahl und die Nettoverkaufsfläche abgestellt. Bei weniger Stellplätzen ist mit einem erhöhten „Parkplatzsuchverkehr“ zu rechnen. Die geplante Reduktion der Stellplätze und die Erhöhung der Nettoverkaufsfläche führen in der Regel zu einer Erhöhung der Schallemissionen, die vom Supermarktparkplatz ausgehen.</p> <p>Wir regen daher an zu überprüfen, ob die bestehenden Schallschutzmaßnahmen auch nach der Änderung ausreichend sind.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze auf der verbleibenden Fläche reicht nach Angaben des Vorhabenträgers für den reibungslosen Marktbetrieb aus. Gemäß dem Plankonzept verbleiben 88 Stellplätze. Dies entspricht dem Mittelwert der gemäß VwV Stellplätze vorgegebenen Stellplatzrichtzahl (1 je 10-30 m²) für Verkaufsstätten mit mehr als 700m² Verkaufsnutzfläche. Die derzeitige Zahl von ca. 110 Stellplätzen (bei einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m²) überschreitet sogar den oberen Richtwert (1 je 10 m² Verkaufsfläche) und damit den aktuellen Bedarf deutlich. Durch die ausgedehnten Öffnungszeiten (7.00 bis 21.00 Uhr) entzerrt sich bereits heute das Kundenaufkommen, sodass auch bei reduzierter Stellplatzanzahl nicht von Engpässen auszugehen ist.</p> <p>Solche Engpässe, die tatsächlich zu einem erhöhten Parkplatzsuchverkehr führen könnten, liegen nicht im (wirtschaftlichen) Interesse des Vorhabenträgers. Daher ist davon auszugehen, dass es durch die Reduzierung der Stellplatzanzahl zu keiner wesentlichen Erhöhung der Schallmissionen aufgrund von Parkplatzsuchverkehr kommen wird.</p>
23.	<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Stabsstelle Wirtschaftsförderung Postfach 10 46 80 Schreiben vom 23.05.2017</p>	<p>Mit Schreiben vom 26.04.2017 hat uns die MW Regioplan GmbH um Stellungnahme zur geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans „Nahversorgung Nord“ gebeten.</p> <p>Der Wirtschaftsförderung des Rhein-Neckar-Kreises liegen derzeit keine Informationen über Sachverhalte vor, die einen Einwand gegen die geplante Bebauungsplanänderung begründen würden.</p>	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
24.	<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Baurechtsamt Postfach 10 46 80 69036 Heidelberg Az: Referat Bauleitplanung</p>	<p>Stellungnahme:</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe: a.) Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen:</p>	

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan „Nahversorgung Nord/1. Änderung“
Beginn mit Schreiben vom 26.04.2017, befristet bis 29.05.2017**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
	<p>Schreiben vom 10.05.2017</p>	<p>Hier: Einzelhandelsgroßprojekte sind nach Ziff. 1.7.3.1 Abs. 1 des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ (ERP) nur in den ausgewiesenen „zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig.</p> <p>b.) Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln:</p> <p>Hier: der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar - hier sind Einzelhandelsgroßprojekte nicht zulässig.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage: zu a.): § 1 Abs. 4 BauGB zu b.): § 8 Abs. 2 BauGB</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen): zu a.): Bestätigung der höheren Raumordnungsbehörde, dass mit der vorliegenden Planung ein Einzelhandelsgroßprojekt ermöglicht wird, dass gem. Ziff. 1.7.3.1 Abs. 2 des ERP ausnahmsweise auch an einem anderen integrierten Standort außerhalb der festgelegten Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte in Betracht kommt und dass somit kein raumplanerischer Zielkonflikt vorliegt. zu b.): Fortschreibung/Änderung des Flächennutzungsplans im sog. Parallelverfahren. (Hinweis: Verfahren ist bereits eingeleitet.)</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: -/-</p> <p>3. Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 zu Ziff. 1.2.2 S. 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen - Anrechnung wasserdurchlässiger Stellplätze: Die Festsetzung, wonach wasserdurchlässige PKW-Stellplätze bei der Ermittlung der Grundfläche nur mit 50 % mitgerechnet werden dürfen, ist u. E. mit der Berechtigung gem. § 19 Abs. 4 S.3 BauNVO nicht gedeckt, wonach im Bebauungsplan von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden können. Die Bestimmung, dass Stellplätze bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, ist jedoch in Satz 1 geregelt, (vgl. Ziegler in Brügelmann. Komm.</p>	<p>Zu 1.3a): Das Regierungspräsidium hat in seiner Stellungnahme (Ifd. Nr. 12) bestätigt, dass das Vorhaben abweichend vom Zentralitätsgebot auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion wie Ilvesheim in Betracht kommen kann.</p> <p>Zu 1.3b): Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.</p> <p>Zu 3.1: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplanes führen die Festsetzungen der zulässigen Grundfläche für die Hauptanlage auf 1.900 m² rechnerisch zu einer Überschreitung der für Sondergebiete bestimmten Obergrenze des Maßes der Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 (GRZ). Da der Wert für das Gesamtgrundstück jedoch eingehalten werden kann, ist die Überschreitung der Dichtewerte für den Änderungsbereich (GRZ ca. 0,9) im vorliegenden Fall städtebaulich vertretbar. Insofern könnten u. E. abweichende Regelungen gemäß § 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO getroffen werden. Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung sind jedoch gemäß Vorha-</p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan „Nahversorgung Nord/1. Änderung“
Beginn mit Schreiben vom 26.04.2017, befristet bis 29.05.2017**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>BauNVO. Rn. 57 zu § 19: „Die Ermächtigung des Satz 3 hat nur Satz 2 zum Gegenstand..... Das Mitrechnen nach Satz 1 steht nicht zur Disposition“).</p> <p>Insofern können Privilegien für wasserdurchlässige Stellplätze nur durch die Zulassung erhöhter Grundflächenzahlen (oberhalb des in § 19 Abs. 4 s. 2 BauNVO genannten GRZ-Zuschlages von 50%) sowie Änderung der Kappungsgrenze von 0,8 festgelegt werden (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn et. al. Komm. BauNVO. Rn. 21 zu § 19: „Die Befugnis nach Satz 3 bezieht sich [nur] auf Abweichungen zu den genannten Ober- und Kappungsgrenzen“).</p> <p>Es wird daher angeregt, diese Festsetzung entsprechend zu ändern.</p> <p>Schlussbemerkungen: Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans (möglich erst nach Wirksamkeit der FNP-Fortschreibung) ist die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO anzuzeigen. Nach Abschluss des Verfahrens sind uns zwei Planfertigungen, Satzungen, Begründungen etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen.</p>	<p>benplanung keine Stellplätze vorgesehen. Zur Klarstellung wird daher der Passus „Sie sind dann nur mit 50 % auf die Grundfläche anzurechnen“ in den textlichen Festsetzungen, Ziff. 1.2.2, gestrichen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag</u>: Der redaktionellen Änderung der textlichen Festsetzungen wird zugestimmt.</p> <p>Zu Schlussbemerkungen: Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans (nach Wirksamkeit der FNP-Fortschreibung) wird die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis angezeigt.</p>
25.	<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt Postfach 10 46 80 69036 Heidelberg Schreiben vom 03.05.2017</p>	<p>Nach Durchsicht der uns überlassenen Unterlagen (CD: 1.Änderung Bebauungsplan Nahversorgung Nord „Ilvesheim- Fassung 23.03.2017) bestehen gegen das o.a. Bebauungsplanverfahren aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken, wenn die in der Begründung aufgeführten Punkte:</p> <p>3.3 Schallimmissionen - 4.3 Schallschutz - 4.4.5 Lärmschutz</p> <p>Beachtung finden.</p> <p>Bei der sich im Planungsbereich befindlichen Hochspannungsleitungen ist darauf zu achten, dass unter dem Vorsorgeaspekt der Einfluss der elektromagnetischen Felder auf die Bebauung und Nutzung berücksichtigt wird.</p>	<p>Die Hinweise zum Lärmschutz und der elektromagnetischen Strahlung werden zur Kenntnis genommen und deren Auswirkungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz im VEP „Nahversorgung Nord“ bleiben auch für den Änderungsbebauungsplan bestehen und dienen der Wahrung von gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen innerhalb und außerhalb des Plangebiets.</p>

**Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan „Nahversorgung Nord/1. Änderung“
Beginn mit Schreiben vom 26.04.2017, befristet bis 29.05.2017**

Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
26.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenverkehrsamt Adelsförsterpfad 7 69168 Wiesloch Az: 41.01.01 Schreiben vom 22.05.2017	Von Seiten der Straßenverkehrsbehörde werden im derzeitigen Verfahrensstand keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
27.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsamt Muthstraße 4 74889 Sinsheim Az: 2411-1 Ilvesheim Schreiben vom 24.05.2017	Von der Aufstellung des o.a. Bebauungsplans werden Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamts des Rhein-Neckar-Kreises nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
28.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Ordnungsamt „Untere Jagdbehörde“ Herrn Julian Meyer Kurfürsten-Anlage 38-40 69115 Heidelberg Mail vom 18.05.2017	Wir als „Untere Jagdbehörde“ im Rhein-Neckar-Kreis wurden mit den Schreiben vom 26.04. und 27.04.2017 als Behörde und Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme zuden Bebauungsplänen „Nahversorgung Nord/1. Änderung“ und „Ilvesheim-Nord/Feudenheimer Straße“ gebeten. Diesbezüglich besteht von unserer Seite kein Bedarf eine Stellungnahme abzugeben.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
29.	Polizeipräsidium Mannheim Postfach 10 00 29 68149 Mannheim Az: 1132.6-1 Schreiben vom 15.05.2017	In vorbezeichneter Angelegenheit bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht derzeit keine Bedenken.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
30.	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim Postfach 10 00 35 68133 Mannheim Az: Seltmann/08-012 Schreiben vom 24.05.2017	Die Änderung des oben genannten Bebauungsplans erfolgt abgestimmt und parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans. Die Zielsetzung des Bebauungsplans steht in Einklang mit den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim. Der Bebauungsplan ist aus den vorgesehenen zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.