Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften - ENTWURF -

Bahnstadt "Versorgungszentrum"

Anlage 1.2 des Durchführungsvertrages

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschriebe wird gemäß

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 70 der VO vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 GBl. S.581, ber. S.698, zuletzt geändert durch Art. 28 der VO vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68).

festgesetzt:

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung:
"Versorgungszentrum"

Baugrenze

Baulinie

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußgängerzone einschl. Straßenbahntrasse

Zufahrtsbereich

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
Betarfbarkeit für Anlieferung der Eirdgeschossnutzungen zulässig

Fläche für Nebenanlagen
eingehauste Technikaufbauten auf dem obersten Dachgeschoß

Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Trafostation, baulich integriert

Anpflanzen von Bäumen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

II a Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung: "Versorgungszentrum"**

Durch das Vorhaben soll der zentrale Versorgungsbereich der Bahnstadt mit Einzelhandels-, Wohn-, Geschafts- und Büronutzungen sowie einer Kinderbetreuungseinrichtung entstehen.

Zulässig sind:

- ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortiment-Markt
- ein großflächiger Lebensmittel-Discount-Markt
- ein Drogerie-Fachmarkt
- eine Apotheke
- sonstiger, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Geschafts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- soziale Einrichtungen (z.B. eine Kinderbetreuungseinrichtung),
- Wohnen, ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses,
- sowie Stellplatz-, Technik- und Lagerflächen in den Untergeschossen

Die zulässigen **Verkaufsflächen** (VK) werden wie folgt begrenzt.
- großflächiger Lebensmitteleinzelhandel mit insgesamt max. 6.700 m² VK
- Drogerie-Fachmarkt mit insgesamt max. 700 m² VK
- sonstiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel mit insgesamt max. 1.000 m² VK

Innerhalb der Kategorie "sonstiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel" sind auch Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels und des zentrenrelevanten Einzelhandels entsprechend der Sortimentsliste der Einzelhandelsstrukturuntersuchung der Stadt Heidelberg, 1997, mit Ausnahme der o.g. Apotheke, vgl. Anlage Nr. 2) bis jeweils max. 150 m² Verkaufsfläche pro Betrieb zulässig. Soweit durch Einzelnachweis belegt wird, dass keine negativen Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel zu erwarten sind, können auch Verkaufsflächen größer als 150 m² zugelassen werden.
Die genannten Obergrenzen der Verkaufsflächen beinhalten Außenverkaufs-, Mall- und Windfangflächen.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die Hochbauten beträgt max. 0,85
Die zulässige Grundflächenzahl einschließlich der Grundfläche der Tiefgarage beträgt max. 1,0

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Im Bebauungsplan sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag, der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt.

Bezugspunkt ist die Höhe des angrenzenden Gehweges in der Da-Vinci-Straße entsprechend Planeintrag.

Eine Überschreitung der obersten Außenwandbegrenzung ist in folgendem Umfang zulässig:

- Technikaufbauten (eingehaust), Treppenhaus- und Aufzugsüberbauten auf einer Gesamtfläche bis zu max. 3,00 m Höhe. Die Technikaufbauten sind entsprechend Planeintrag von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses abzurücken. Die Gesamtfläche der genannten Anlagen darf ein Drittel der darunterliegenden Geschossfläche nicht überschreiten.
- Photovoltaikanlagen, Solarmodule und deren Aufbauten bis zu max. 0,5 m Höhe. Diese Anlagen sind von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mind. 1,0 m abzurücken.

Technikaufbauten sind einheitlich "einzuhausen" bzw. mit Sichtschutzwänden (z.B. Metallgitter, Steckmetall, Lamellen o.ä.) zu umfassen. Eine Überdachung ist nicht erforderlich

3. **Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Flächen sind durch Planeintrag von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

- Die Baulinie am südlichen Baukörper kann an den Gebäudeseiten zur Grünen Meile und zur Galileistraße durch Auskragung der Balkone in den Obergeschossen um max. 0,5 m überschritten werden. Im Erdgeschoss kann die Baulinie auf der gesamten Länge durch einen Rücksprung von max. 0,5 m unterschritten werden.
- Die Baulinie am nördlichen Baukörper kann im Erdgeschoss durch Rücksprünge bis zu 0,5 m unterschritten werden.

4. **Mit Geh- und Fahrrechten belastete Flächen, Zufahrten**

Im Quartiersinnenbereich zwischen der Galileistraße und der Da-Vinci-Straße ist ein Gehrecht von mind. 10 m Breite zugunsten der Allgemeinheit durch Planeintrag festgesetzt.
Die Befahrbarkeit des Quartiersinnenbereichs einschließlich der Gehrechtflächen ist für Anlieferungsfahrzeuge der Erdgeschossnutzungen und für einen Kleinbus im Sinne des § 39 LBO ist zulässig.

Grundstücks-, Anlieferungs- und Tiefgaragenzufahrten sind entsprechend Planeintrag ausschließlich an der Da-Vinci-Straße zulässig.

5. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sind nur unterhalb der Erdoberfläche zulässig. Die geplante Tiefgarage ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Ein ebenerdiger Stellplatz / Haltepltaz für einen Kleinbus im Sinne des § 39 LBO ist zulässig.

6. **Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Anpflanzungen sind gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplan durchzuführen.

6.1 Bäume im öffentlichen Straßenbereich der Galileistraße und der Grünen Meile
Im Bereich des öffentlichen Straßenraums sind großkronige Baumarten wie z. B. Linde, Ahorn, Eiche, entsprechend Planeintrag als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m³ durchwurzelbares Baumsubstrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft-Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.)- Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen.

6.2 Bäume auf ebenerdigen Privatflächen
Im zentralen Platzbereich und an der Grundstückecke Eppelheimer Straße / Galileistraße sind insgesamt 13 Bäume entsprechend Planeintrag als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18 - 20 cm Stammumfang. Die Pflanzarten sind aus der Pflanzliste des Vorhaben- und Erschließungsplanes auszuwählen. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m³ durchwurzelbares Baumsubstrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft-Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.)-Richtlinie 2010, mit Wurzellockstoff, Tiefenbelüftung und Baumbewässerung bereitzustellen.

6.3 Freibereiche auf der Dachebene Erdgeschoss
Die Anpflanzungen in diesem Bereich dienen insbesondere dem wohnungsbezogenen Aufenthalt, der geplanten Kindertagesstätte sowie der baurordnungsrechtlich erforderlichen Spielplatzflachen.
Es sind insgesamt mind. 20 Bäume als Hochstämme oder Heister anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang mit einer Mindeststubstrathöhe von 80 cm. Mit Ausnahme der erforderlichen Wege-, Eingangs- und Terrassenflachen sind die Dachflachen in diesem Bereich als Pflanz-, Hecken- oder Rasenflächen anzulegen mit einer Mindeststubstrathöhe für Hecken und Sträucher von 55 cm und einer Mindeststubstrathöhe für Pflanz- und Rasenflachen von 35 cm. Die Pflanzarten sind aus der der Pflanzliste des Vorhaben- und Erschließungsplanes auszuwählen.

6.4 Dachbegrünung auf den obersten Geschosse
Die Dachflachen in diesem Bereich sind zu mind. 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung unter Berücksichtigung des "Handlungsleitfadens extensive Dachbegrünung in Heidelberg" anzusäen oder zu bepflanzen. Die Substrathöhe muss durchschnittlich mindestens 10 cm betragen. Eine Teilüberdeckung durch Photovoltaikanlagen / Solarmodule ist entsprechend des Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg zulässig.

7. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

7.1 Schallschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Außenbauteile von Aufenthaltsraumen sind entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 auszubilden.

Lärm-pegel-bereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R'w,ges in dB) nach DIN 4109 *	
nach DIN 4109	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräumen, Beherbergungs-stätten und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II (hellgrün)	30	30
III (dunkelgrün)	35	30
IV (gelb)	40	35
V (beige)	45	40
VI (rot)	50	45

Die Zuordnung der Lärmpegelbereiche bzw. der erforderlichen Schalldämmmaße zu den betroffenen Fassadenabschnitten sind den beigefügten Anlagen zu entnehmen.

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109 ist gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Die erforderlichen Schalldämm- Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen. Sowelt per Einzelnachweis belegt wird, dass aufgrund der unterschiedlichen Geschosslagen, Gebäudeseiten, Fensterantellen etc. geringere Lärmpegelbereiche gegeben sind, gelten die hieraus resultierenden Anforderungen an den Schallschutz.

7.2 Boden- und Grundwasserschutz

Dachflächen, Dachabdeckungen und Entwässerungselemente aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

II b Örtliche Bauvorschriften

1. **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind ausschließlich gemäß den Darstellungen im Vorhaben-und Erschließungsplan zulässig:
- Auf den im Werbekonzept rosa markierten Flächen in Form von Firmenlogos und / oder Firmennamen in Einzelbuchstaben.
- Auf den im Werbekonzept lila markierten Flächen der Erdgeschoßzone nur am Ort der Leistung in Form von Firmenlogos und / oder Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer Schriftgröße von max. 60 cm. Die unterschiedlichen Werbeanlagen sind auf einer in Höhe und Farbgebung einheitlichen Trägerplatte / Trägersystem zu montieren. Eine Hinterleuchtung ist zulässig.

2. **Antennen / Sendeanlagen**

Antennen und / oder Sendeanlagen sind nur zulässig, wenn sie in die unter Punkt IIa, 2.2 genannten "Technikaufbauten" integriert sind und die genannte Höhe nicht überschreiten.

III. HINWEISE

1. **Erdgeschossfassade zur Eppelheimer Straße**
Der Vorhaben-und Erschließungsplan stellt für die Erdgeschossfassade zur Eppelheimer Straße eine städtebauliche Gestaltungsabsicht dar, die derzeit noch nicht die Anforderungen des künftigen Marktes berücksichtigt.
Die genannte Fassade ist daher im weiteren Verfahren zu konkretisieren und mit dem Marktbetreiber und dem Stadtplanungsamt abzustimmen. Dabei soll das Grundprinzip eines "Sockelgeschosses" mit einer Klinkerfassade und einem Wechsel von geschlossenen und geöffneten Wandanteilen beibehalten werden.

Desweiteren ist die Gestaltung der Lüftungsanlagen / Lüftungsabdeckungen / Lüftungsgitter entlang der Gehweghinterkante im weiteren Verfahren zu konkretisieren und mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.

2. **"Qualitätsbausteine" / Rahmenplan**
Die "Qualitätsbausteine" der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt, Version 3.0 vom März 2013 sind zu berücksichtigen.

3. **Denkmalschutz**
Bei den vorgesehenen Erdarbeiten können bisher unbekannte Kulturdenkmale oder Teile davon
entdeckt werden, an deren Erhaltung gem. § 20 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Ein derartiger Fund ist unverzüglich dem Kurpfälzischen Museum Heidelberg (06221-58341160) anzuzeigen und bis zu vier Werktagen in unverändertem Zustand zu belassen. Zuwiderhandlungen stellen gem. § 27, Abs. 1 und 2 einen Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz dar, der mit einer Geldbuße bis zu 50.000,– €, in besonders schweren Fällen bis 250.000,– € geahndet werden kann."

4. **Wehrbereichsverwaltung / US-Flugplatz Heidelberg**
Das vorgesehene Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des US-Flugplatzes Heidelberg. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Beilästigungen durch den Flugfärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.
Für das Aufstellen und den Betrieb von Baukränen ist die vorherige Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde erforderlich.

IV ANLAGEN

1. **Für den Schallschutz maßgeblicher Außenlärmpegel** (Anlagen 10-14 aus Schallgutachten Ingenieurgesellschaft Bill vom 02.09.2013)

Lärmpegelbereiche in 2,8 m Höhe

Lärmpegelbereiche in 7,1 m Höhe

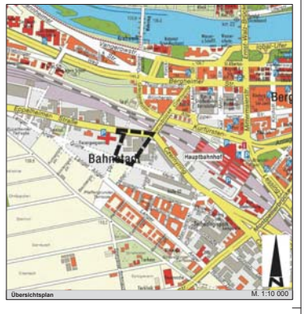
Lärmpegelbereiche in 10,2 m Höhe

Lärmpegelbereiche in 13,3 m Höhe

Lärmpegelbereiche in 16,4 m Höhe

2. **Sortimentsliste der Einzelhandelstrukturuntersuchung der Stadt Heidelberg, 1997**

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
Bastel-, Geschenkartikel und Kunstgewerbe	Bade-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Bekleidung aller Art	Bauelemente, Baustoffe
Beschläge, Eisenwaren	Beleuchtungskörper
Blumen	Bodenbeläge, Teppiche
Bücher, Zeitschriften	Boote und Zubehör
Computer	Campingartikel
Drogeriewaren, Reinigungsmittel	Farben, Lacke
Elektroartikel	Fliesen
Foto, Video	Gartenbedarf
Gardinen und Zubehör	Gartenhäuser, -geräte
Glas, Porzellan, Keramik	(Elektro-) Installationsmaterial
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Zweiräder, Kfz und Zubehör
Hohl- und Stahlwaren	Küchen
Hausrat, Küchenkleingeräte	Möbel
Kosmetika	Pflanzen
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Rollläden, Markisen
Lederwaren	Werkzeuge
Musikalien	
Nahrungs- und Genussmittel	
Optik und Akustik	
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	
Pharmazeutika	
Reformwaren	
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	
Sportartikel, Sportgeräte	
Uhren, Schmuck	
Unterhaltungselektronik, Tonträger	
Waffen, Jagdbedarf	
Zooartikel	



B E B A U U N G S P L A N

Bahnstadt
Versorgungszentrum

Nr. B-Plan
61.32.15.04.00

Entwurf

Plan vom 10. Januar 2014

Erster Bürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt

Präambel
Auf Grund des § 1 Abeatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.07.2000 (GBl. S. 581; ber. GBl.S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen

Aufstellungsbeschluss

Die im Geltungsbereich dargestellten Flur-stücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom __.__.200_)

Vermessungsamt

Der Gemeinderat hat am 25.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

OB-Referat

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 07.11.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Stadtplanungsamt

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 02.05.2013 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.05.2013 bis 03.06.2013 durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am 16.05.2013 statt.

Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat am ___.___200_ dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.200_ zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

OB-Referat

Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung mit Umweltbericht sowie vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am __.__.200_ in der Zeit vom __.__.200_ bis __.__.200_ öffentlich ausgelegen.

Stadtplanungsamt

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am __.__.200_ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i. V. mit § 4 GemO als Satzung und die Begründung beschlossen.

OB-Referat

Anzeige / Genehmigung

Ausgefertigt:
Heidelberg, den ____200_

Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am ___.___200_ ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am __.__.200_ in Kraft getreten.

Stadtplanungsamt

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2 BauGB oder Mängel nach § 214 Abs. 3 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden.
Heidelberg, den __.__.200_

Stadtplanungsamt

Bearbeitung
KLAUS NACHTREB
Städtebau, Umweltplanung
Tel. +49 6221 6778-0
info@stadtplanung.com

Dateiname: H:\Bp\bei-Klaus\1_Bahnstadt_CS_130715.dwg Printdatum: 23.01.2014