

**Bauleitplanung  
Stadt Heidelberg**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** und örtliche Bauvorschriften

## **Wieblingen** **"In der Gabel 7-9"**

Nr. 61.32.09.19.01

**Begründung**  
nach § 9 Abs. 8 BauGB

**Entwurf zum Satzungsbeschluss**  
in der Fassung vom 29.10.2019

<b>1.</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Geltungsbereich.....	3
1.2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.3	Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele .....	3
1.4	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	4
<b>2.</b>	<b>Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen .....</b>	<b>4</b>
2.1	Regionalplan Rhein-Neckar.....	4
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
<b>3.</b>	<b>Einordnung in bestehende informelle Planungen .....</b>	<b>5</b>
3.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP).....	5
3.2	Modell räumliche Ordnung (MRO).....	5
3.3.	Stadtteilrahmenplan Wieblingen .....	5
<b>4.</b>	<b>Städtebau und Planungskonzeption .....</b>	<b>6</b>
4.1	Nutzung und Struktur .....	6
4.2	Verkehr .....	7
4.3	Ver- und Entsorgung.....	7
4.4	Grünflächen und Außenanlagen.....	7
<b>5.</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ..</b>	<b>10</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.3	Bauweise .....	14
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	14
6.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	14
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
6.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	15
6.8	Örtliche Bauvorschriften .....	17
<b>7.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>Durchführung und Kosten .....</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>Gutachten .....</b>	<b>18</b>

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1 Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "In der Gabel" aus dem Jahr 2000 und betrifft eine Fläche zwischen der Erschließungsstraße "In der Gabel" und der südlich angrenzenden Bahntrasse. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangeltungsbereichs umfasst ca. 4.780 m<sup>2</sup>. Davon sind ca. 4.232 m<sup>2</sup> als Baugrundstück und ca. 550 m<sup>2</sup> als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen vorgesehen. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die privaten Flurstücke 32995/2, 32995/3, 32995/13, 32998/1 sowie eine Teilfläche der angrenzenden Erschließung mit der Flurstücksnummer 32998. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung im Entwurf des Bebauungsplans vom 27.05.2019.

### 1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Vorhaben umfasst ein 5-geschossiges Gebäude zur Unterbringung von privaten Kraftfahrzeugen sowie dazugehörigen Fahrzeugpflege- und Serviceeinrichtungen. Im Erdgeschoss ist eine Ausstellungsfläche sowie ein Montage-, Reparatur- und Pflegebereich einschließlich Umkleide, WC, Büro und Teeküche vorgesehen. An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Selbstbedienungswaschanlage mit 3 überdachten Pkw-Waschplätzen vorgesehen. Außerhalb des Gebäudes sind ca. 20 nicht überdachte Stellplätze geplant.

Die Gebäudenutzung "Private Garage" ist nicht mit einem Parkhaus oder einer Parkgarage im klassischen Sinn zu vergleichen. Die Standplätze werden fest vermietet und sind über 2 Aufzüge zu erreichen. Im Unterschied zu normalen, öffentlich zugänglichen Parkgaragen ist ein häufiger Wechsel nicht zu erwarten. Die Unterbringung ist für hochwertige Kraftfahrzeuge gedacht, für die auf privaten Grundstücken oder in öffentlichen Parkgaragen in der Regel keine oder keine sicheren Abstellmöglichkeiten bestehen. Insgesamt können ca. 220-240 Fahrzeuge untergebracht werden.

Die geplante Nutzung entspricht der bisher bereits festgesetzten gewerblichen Nutzung und ergänzt die bereits vorhandenen, kraftfahrzeugaffinen Nutzungen (Autohäuser) in der Nachbarschaft.

### 1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 6; 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bezogen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, sowie
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch "Nachverdichtung" und Inanspruchnahme einer bereits erschlossenen, befestigten Fläche.

## 1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "In der Gabel" Nr. 09.19.00 aus dem Jahr 2000. Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung "Gewerbegebiet" mit Einschränkungen für Einzelhandelsbetriebe und dem Ausschluss von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke fest.

Das Vorhaben entspricht in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie in der geplanten Bauweise den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Aufgrund der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze ist das Vorhaben jedoch derzeit nicht genehmigungsfähig. Der Vorhabenträger hat daher auf Anraten der Stadtverwaltung einen Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren gestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplanung (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zusätzlich wird zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der insbesondere Regelungen zur Realisierung und Kostenübernahme beinhalten wird.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt:

- der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 BauGB),
- die in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird deutlich unterschritten,
- die Pflicht zur Hinzurechnung von Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen ("Kumulationsverbot") liegt nicht vor,
- der Bebauungsplan unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung,
- eine raumbedeutsame Planung im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz liegt nicht vor,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (zum Beispiel FFH-Richtlinie, Flächen nach Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) liegen nicht vor.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB waren die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Die betroffenen Baugrundstücke waren in der Vergangenheit bereits bebaut und überwiegend befestigt. Derzeit sind die Flächen geräumt, befestigt und frei von Vegetation.

Die Umweltbelange werden im Rahmen der vorliegenden Begründung ermittelt, bewertet und in die Planung eingestellt. Eine eigenständige Umweltprüfung/Umweltbericht ist entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich.

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

## 2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

### 2.1 Regionalplan Rhein-Neckar

Der seit dem 15.12.2014 verbindliche "Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar" stellt für das Plangebiet "Regionale Siedlungsstruktur – Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe" dar. Weiterhin sind das Plangebiet und die Umgebung zwischen der Bahn und der B37 als "Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte" dargestellt.

## 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, rechtswirksam seit dem 15.07.2006, letzter Stand der Aktualisierung vom 25.03.2019, ist die betroffene Fläche als "gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Mit der Festsetzung "Gewerbegebiet" ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3. Einordnung in bestehende informelle Planungen

### 3.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)

Der Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 vom November 2006 zeigt für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg Leitlinien und Ziele auf. Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Zielsetzungen in den Zielbereichen "städtebauliches Leitbild" relevant:

- Bauland ist sparsam zu verwenden,
- Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale,
- dem Trend zur Zersiedelung soll entgegengesteuert werden,
- Flächeninanspruchnahme bremsen,
- Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern.

Das Vorhaben entspricht den genannten Zielen. Es werden überwiegend bisher bereits bebaute und erschlossene Grundstücksflächen in Anspruch genommen.

### 3.2 Modell räumliche Ordnung (MRO)

Das Modell räumliche Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den Stadtentwicklungsplan und zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Planungspotenziale auf. Es zeigt die Entwicklung für bestehende und neu auszuweisende Wohn- und Gewerbegebiete, für Versorgungszentren und Freiflächen und war damit Grundlage für die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans. Bei den Zielen des MRO hat "eine nachhaltige Stadtentwicklung und [...] die Wiedernutzung städtischer Brachflächen höchste Priorität".

In der Plandarstellung des MRO ist die Fläche des Bebauungsplans überwiegend als "Sonstige Siedlungsfläche-Bestand" gekennzeichnet. Weiterhin ist im Erläuterungsplan Arbeitsstätten der gesamte Bereich der Umgebung als "Bestandsentwicklung, überwiegend sekundärer und tertiärer Sektor" dargestellt.

### 3.3 Stadtteilrahmenplan Wieblingen

Der Stadtteilrahmenplan Bergheim besteht aus einem Teil I (Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung) aus dem Jahr 1998. Er ist die Beurteilungsgrundlage für die künftige räumliche und strukturelle Entwicklung von Wieblingen und zeigt sowohl Entwicklungspotenziale als auch Entwicklungsgrenzen auf.

Vorrangige Ziele des Stadtteilrahmenplans sind insbesondere die Bewahrung der Eigenständigkeit, der Ausbau der Nahversorgung, die Lage am Neckar, ein Stadtteil der kurzen Wege, ein stadt- und umweltverträglicher Verkehr, die Stärkung der Innenentwicklung, die Bewahrung des Ortsbildes, die Sicherung von Naherholungs- und Freiflächen, die

Weiterentwicklung von Landschafts- und Naturschutz sowie die Begrenzung der Außenentwicklung.

Im Erläuterungstext und den Plandarstellungen sind für den Bereich des Bebauungsplans und dessen Umgebung keine Zielsetzungen dargelegt. In der Plandarstellung "Nutzungs-Struktur" ist die Fläche des Bebauungsplans als "Gewerbe-Bestand" dargestellt.

Das Vorhaben entspricht damit den Zielsetzungen des Stadtteilrahmenplans.

## 4. Städtebau und Planungskonzeption

### 4.1 Nutzung und Struktur

Das geplante Vorhaben und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans greifen die ursprüngliche Planungskonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2000 auf und sehen einen, dem Grundstückszuschnitt entsprechenden, straßenbegleitenden Baukörper vor. Wie bereits bei dem zuvor errichteten und zwischenzeitlich abgebrochenen Betriebs- und Lagergebäude soll eine Raumkante zur Erschließungsstraße mit Zufahrten und entsprechender Vorzone, sowie eine weitgehend abschirmende und abriegelnde Wirkung zur Bahn entstehen.

Mit Ausnahme der rückwärtigen Baugrenze zur Bahn werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Flächen übernommen und Vorgaben zur Grünordnung, zum Boden- und Artenschutz sowie zur Gestaltung berücksichtigt bzw. weiterentwickelt.

Das geplante Gebäude ist etwa 80 m lang, 20 m tief und 5 Geschosse hoch. Im Erdgeschoß sind Hausmeisterbüro, Toiletten, Technikräume sowie eine Ausstellungsfläche einschließlich Teeküche untergebracht. Im westlichen Teil des Erdgeschosses ist ein Montage-, Reparatur-, Aufbereitungs- und Pflegebereich für Kraftfahrzeuge geplant. Dieser Bereich beinhaltet auch die dazugehörigen Büro- und Sozialräume und wird durch einen eigenen Zugang und Zufahrt an der Westseite des Gebäudes erschlossen.

In den Obergeschossen sind ausschließlich Standplätze für Kraftfahrzeuge. Die Obergeschosse sind mit 2 PKW-Aufzügen, einem innenliegenden Treppenhaus mit Personenaufzug sowie einem an der Südfassade liegenden Fluchttreppenhaus erschlossen.

Der Haupteingang wird durch einen ca. 8,50 m breiten und 0,8 m tiefen Gebäudevorsprung markiert und liegt etwa mittig zum Bogen des Straßenverlaufs "In der Gabel". Dieser Bereich ist Eingang, Zu- und Vorfahrt und "Adresse" und wird zur Vermeidung von ungünstig gelegenen und unverhältnismäßig großen Zufahrtsflächen hier axial angeordnet. Dies bedeutet, dass der mittlere Teil der Verkehrsgrünfläche mit ca. 50 m<sup>2</sup> in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt werden muss. Als Kompensation sind eine adäquate Herrichtung der bisher vernachlässigten Grünfläche sowie die Anpflanzung der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Bäume vorgesehen. Regelungen zur Herstellung dieser Fläche sowie der genannten Kompensation sind Gegenstand des Durchführungsvertrags.

Im Vorzonen- und Eingangsbereich sind insgesamt 4 Stellplätze geplant. Die Zufahrts-, Stellplatz- und Wegeflächen werden versickerungsfähig hergestellt. Vor dem Gebäude ist ein Streifen mit ca. 2 m tiefen Pflanzflächen geplant. Durch das Abrücken der Einfriedung entsteht ein Grün- und Pflanzstreifen entlang des öffentlichen Gehwegs. Am westlichen Zufahrtsbereich sind 2 weitere Stellplätze und ein großkroniger Baum vorgesehen.

Die Fassaden zum öffentlichen Straßenraum und zu den Stirnseiten des Gebäudes sind durch den bereits genannten Gebäudevorsprung und Eingangsbereich sowie durch einen Wechsel von geschlossenen Fassadenabschnitten mit unterschiedlich langen Fensterbändern gegliedert. Die Erdgeschosszone ist mit einem weitgehend durchgehenden, boden-tiefen

Fensterband offen und transparent gestaltet. Die Rückseite zur Bahn ist entsprechend weniger repräsentativ gestaltet und durch das vor der Fassade liegende Fluchttreppenhaus, den vertikalen Bändern von Rauch- und Wärmeabzugsfenstern und den Fenstern des Montagebereichs im Erdgeschoss gegliedert. Diese Gebäudeseite wird annähernd vollflächig begrünt. Zur Gestaltung des rückwärtigen Bereichs ist auch eine Baumreihe entlang der Grundstücksgrenze vorgesehen. Werbeanlagen am Gebäude sind in das Fassadenkonzept integriert und sind ausschließlich unterhalb der Attika angeordnet.

Neben dem Gebäude der "Private Garage", sind an der westlichen Grundstücksgrenze eine Selbstbedienungswaschanlage mit 3 überdachten Waschplätzen und eine Technikbox geplant. Für diesen Bereich und den im Erdgeschoß der "Private Garage" angesiedelten Reparatur- und Aufbereitungsbetrieb besteht hier eine separate Zufahrt und 2 Stellplätze. Auch die rückwärtigen Stellplätze sind über diesen Bereich angeschlossen.

#### **4.2 Verkehr**

Der Vorhabenstandort ist verkehrsgünstig gelegen. Über den Kurpfalzring sind die A 656 und die A5 gut zu erreichen, ohne Wohngebiete oder schützenswerte Nutzungen zu tangieren. Die interne Erschließung des vorhandenen Gewerbegebietes "In der Gabel" erfolgt über eine Stichstraße parallel zur Bahn.

Das Vorhaben wird aufgrund der besonderen, privaten Nutzung nur einen geringen Fahrzeugwechsel und im Verhältnis zur Stellplatzanzahl nur ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen generieren. Zu Grundstückszufahrten und Stellplätzen vgl. Pkt. 4.1.

Die Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad ist gegeben. Die ÖPNV-Anbindung zum S-Bahn Haltepunkt "Pfaffengrund/Wieblingen" ist mit einer Entfernung von ca. 300 m hervorragend, angesichts der Nutzung des Vorhabens aber von untergeordneter Bedeutung.

#### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Das Grundstück ist durch die vorhandene Infrastruktur in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche vollständig erschlossen. Das Regenwasser wird überwiegend auf dem Grundstück zurückgehalten und zur Versickerung gebracht.

#### **4.4 Grünflächen und Außenanlagen**

Die öffentliche Grünfläche im Straßenverlauf wird in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen. Ebenso der dazwischenliegende öffentliche Gehweg. Zum Zwecke einer zentralen Zufahrt wird der mittlere Teil der Grünfläche mit insgesamt ca. 50 m<sup>2</sup> zu einer öffentlichen Verkehrsfläche umgewidmet und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt (vgl. Pkt. 4.1). Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Straßenbäume in diesem Bereich wurden bisher noch nicht gepflanzt. Dies soll im Rahmen des Vorhabens nachgeholt werden. Zudem ist eine Herichtung und Aufwertung der verbleibenden Grünfläche beabsichtigt.

Der angrenzende öffentliche Gehweg bleibt erhalten. Hier sind mit Ausnahme von Bordsteinabsenkungen in den Zufahrtsbereichen keine Änderungen vorgesehen.

Die privaten Grünflächen bestehen insbesondere aus einem gehwegbegleitenden Pflanzstreifen entlang der vorderen Grundstücksgrenze, aus Pflanzbeeten entlang der vorderen Gebäudefront, einer rückwärtigen Grün- und Pflanzfläche mit großkronigen Bäumen sowie einer weitgehenden Begrünung des Daches. Mit Ausnahme des Bereichs der geplanten SB-Waschanlage werden alle Zufahrts-, Stellplatz- und Wegeflächen versickerungsfähig gestaltet.

## 5. Umweltbelange

Im vorliegenden Verfahren nach § 13a BauGB sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind mit Ausnahme der öffentlichen Grünfläche befestigt und vollständig vegetationsfrei. Die Fläche des Baugrundstücks wurde bis zum Jahreswechsel 2018/2019 baulich genutzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die bereits erschlossenen und baulich genutzten Flächen entspricht somit in besonderem Maße den "ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz" entsprechend § 1a BauGB:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung
- Durch die "Wiedernutzbarmachung" und "Nachverdichtung" werden vorhandene Ressourcen genutzt.
- Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle wird vermieden.

Der Bebauungsplan folgt damit dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Aufgrund der Bestandssituation und der Art und Lage des Vorhabens sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

Eine Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (§ 2a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche sowie des rückwärtigen Grundstücksteils der ehemaligen Bahnfläche sind die betroffenen Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Baugebiet festgesetzt. Eingriffe im Bereich des festgesetzten Baugebietes liegen nicht vor, da die komplette Fläche befestigt und vegetationsfrei ist. Durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit einer GRZ von 0,6 waren die geplanten "Eingriffe" zudem entsprechend § 1a Abs. 3, Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig.

Für die künftige Hauptzufahrt des Grundstücks wird eine ca. 50 m<sup>2</sup> große Teilfläche, der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche, in Anspruch genommen. Zur Kompensation werden die verbleibenden Flächen entsprechend aufgewertet und 2 großkronige Laubbäume angepflanzt. Durchführung und Kostenregelung für diese Maßnahme wird Gegenstand des Durchführungsvertrages sein.

- **Artenschutz**

Aufgrund des bereits dargelegten Zustands der Grundstücksflächen ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung nicht erforderlich. In unmittelbarer Umgebung sind keine gesetzlichen Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope, die zu berücksichtigen wären, vorhanden. Der Bebauungsplan berücksichtigt artenschutzrechtliche Belange im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen. Hier sind insbesondere Festsetzungen zur Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Grünflächen, Vermeidung von Versiegelung und insektenschonende Beleuchtung zu nennen.

Aufgrund einer Anregung im Rahmen der Offenlage wurde eine artenschutzrechtliche Nachuntersuchung hinsichtlich des Vorkommens von Eidechsen von einem Fachbüro durchgeführt. Im Ergebnis wurde bestätigt, dass auf den Baugrundstücken keine Eidechsen vorhanden waren und auf diesen Flächen insgesamt, angesichts der vollständigen Versiegelung und Verdichtung, kein geeigneter Lebens- oder Fortpflanzungsraum zur Verfügung steht.

- **Klima**

Bei Klima und Luftschadstoffen ist nicht mit signifikanten Änderungen zu rechnen. Im Rahmen des Vorhabens sind keine klimaschädigenden Nutzungen vorgesehen. Zur Minderung der CO<sub>2</sub>- und Schadstoffemissionen werden die Gebäude entsprechend den aktuellen gesetzlichen Vorschriften gedämmt. Durch die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen und versickerungsfähigen Flächen bzw. der Zurückhaltung von Regenwasser auf dem Grundstück wird eine sommerliche Aufheizung und Wärmespeicherung vermieden bzw. reduziert. Von den genannten Maßnahmen sind somit auch kleinklimatisch positive Effekte zu erwarten.

Insgesamt sind aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße und der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes sowie der vorausgegangenen baulichen Nutzung keine negativen klimaökologischen Auswirkungen zu erwarten.

- **Boden/Bodenschutz**

Die natürlichen Funktionen des Bodens sind durch die vorangegangene bauliche Nutzung und die damit verbundene anthropogene Überformung und Auffüllung bereits stark eingeschränkt bzw. verloren gegangen. Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden daher insgesamt sehr gering sein. Mit der geplanten Bebauung kommt es insgesamt zu keinen (erneuten) Eingriffen in Grund und Boden.

Durch die Wiedernutzbarmachung einer öffentlichen Fläche entspricht der Bebauungsplan dem Gebot des Baugesetzbuches hinsichtlich eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden in hohem Maße.

- **Wasser/Grundwasser**

Fließende oder stehende Gewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das Vorhaben liegt außerhalb von Flächen mit Hochwassergefährdung. Die Höhe des Grundwassers liegt etwa 10 m unterhalb des Geländes. Die Gebäude des Vorhabens sind nicht unterkellert. Durch die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Stellplatz- und Zufahrtsflächen sowie zur Dachbegrünung und zur Zurückhaltung und Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück wird die Grundwasserneubildungsrate nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf das Grundwasser oder Beeinträchtigungen der Gebäude durch das Grundwasser sind daher nicht zu erwarten.

- **Schallschutz**

Der Bebauungsplan dient wie bisher vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Das konkret geplante Vorhaben liegt voraussichtlich deutlich unterhalb dieser Einstufung. Gewisse Störungen sind allenfalls von zufahrenden und parkenden Fahrzeugen sowie dem Betrieb der Selbstbedienungswaschanlage zu erwarten.

Durch den Ausschluss von jeglichen Wohnungen sowie den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind Auswirkungen aus der Umgebung auf das Vorhaben nicht relevant.

Die südliche Gebäudewand zur Bahn reflektiert einen Teil des Schienenverkehrslärms. Aufgrund der Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze wurde daher gutachterlich geprüft, ob dies zu einer signifikanten Veränderung an den nächstgelegenen Immissionspunkten im Bereich des Aternwegs führt. Insgesamt stellt das Gutachten fest, dass auch im ungünstigsten Fall nur eine geringfügige

Pegelerhöhung im nicht hörbaren Bereich und damit erst recht keine kritische Erhöhung des Beurteilungspegels zu erwarten ist.

## 6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

### Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

#### *Festsetzung:*

*Im Rahmen der zeichnerisch und textlich festgesetzten Nutzungen sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.*

#### **Begründung:**

Durch diese Regelung soll über die konkrete Hochbauplanung der Vorhaben- und Erschließungsplanung hinaus eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben. Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung bezieht sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf ein breiteres Spektrum an möglichen Vorhaben. Hierdurch soll über die konkrete Hochbauplanung hinaus eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben. Gleichzeitig bleibt die städtebauliche Ordnungsvorstellung, ausgehend von dem rechtskräftigen Bebauungsplan des Jahres 2000 erhalten. Mögliche Änderungen sind auch weiterhin nur in Übereinstimmung mit der Gemeinde möglich.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### *Festsetzung:*

*Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO. Zulässig sind alle nach § 8 BauNVO genannten Vorhaben mit Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen 6.1 und 6.2*

#### **Begründung:**

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans orientieren sich

- an den städtebaulichen Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplans und der vorhandenen Festsetzungssystematik,
- an der bisherigen Entwicklung des Gewerbegebietes "in der Gabel",
- an der konkreten Erschließungs- und Grundstückssituation sowie
- an dem Bedarf des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Gemeinde.

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet (GE) entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung fest. Mit dieser Festsetzung wird dem geplanten Nutzungskonzept des Vorhabens, der Bestandssituation sowie den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans Rechnung getragen.

Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes, der bisherigen baulichen Entwicklung, der begrenzten Leistungsfähigkeit der Erschließungsanlagen, sowie der Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnitts ist eine Einschränkung der künftigen Nutzungsmöglichkeiten erforderlich. Der Bebauungsplan setzt daher differenziert fest, welche Nutzungen über die allgemeine Zulässigkeit des § 8 Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig oder unzulässig sind (§ 1 Abs. 5,6 und 9 Baunutzungsverordnung). Mit der beabsichtigten Gliederung bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes erhalten. Durch die gewählte Differenzierung der zulässigen Nutzungen soll im Grundsatz die städtebauliche Ordnung der Umgebung berücksichtigt und weiterentwickelt werden.

**Festsetzung:****6.1 Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Lagerplätze soweit sie Bestandteil eines der allgemein zulässigen Vorhaben sind
- Tankstellen soweit sie Bestandteil eines der allgemein zulässigen Vorhaben sind
- Schank- und Speisewirtschaften
- Einzelhandel, soweit er Bestandteil eines der allgemein zulässigen Vorhaben ist und es sich im Sinne eines Werksverkaufs um die Veräußerung standortproduzierter Erzeugnisse handelt. Ergänzende Randsortimente dürfen dabei auf bis zu 10% der Verkaufsfläche angeboten werden.
- Einzelhandel in Verbindung mit Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben (z. B. Installateure, Schlosser), sofern die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.
- Einzelhandel für Fahrzeuge jeglicher Art (Kfz, Motorräder, Fahrräder) einschließlich zugehörigem Zubehör

**Begründung:**

- Mit der Etablierung von Lagerplätzen geht in der Regel ein hoher Flächenbedarf einher, der auf der vergleichsweise geringen Fläche des Bebauungsplans nicht gedeckt werden kann. Ebenso geht mit diesen Nutzungen zum Teil eine hohe Anlieferfrequenz mit Lastkraftwagen einher, für die die vorhandene Erschließungssituation im Einzelfall nicht geeignet ist. Lagerplätze sind daher nur ausnahmsweise, etwa in Verbindung mit einem allgemein zulässigen Vorhaben, zulässig.
- Tankstellen bedürfen in der Regel einer hochfrequenten Lage an übergeordneten Straßen oder hochfrequentierten Haupterschließungsstraßen. Das entsprechende Verkehrsaufkommen würde dem vorhandenen Gebietscharakter und der vorhandenen Erschließung entgegenstehen. Tankstellen sind daher nur ausnahmsweise, etwa in Verbindung mit einem allgemein zulässigen Vorhaben, einer "Kfz-nahen" Nutzung oder einer kleineren Selbstbedienungsanlage, denkbar. Tankstellen waren nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans nicht zulässig.
- Schank- und Speisewirtschaften sind ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig, da die Flächen im Gewerbegebiet vorrangig für Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen sollen.
- Einzelhandelsnutzungen sind nur im Sinne eines "Werksverkaufs", in Verbindung mit Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben oder in Verbindung mit Fahrzeugen jeglicher Art einschließlich Zubehör ausnahmsweise zulässig. Darüber hinausgehender, sonstiger Einzelhandel ist unzulässig. Die Festsetzungen greifen die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auf. Hier waren Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Warensortiment nicht zulässig. Aufgrund der Weiterentwicklung der städtebaulichen Zielvorstellungen zum Einzelhandel, ausgehend vom "Zentrenkonzept für die Universitätsstadt Heidelberg" vom März 2006 sowie der vorliegenden Grundstückssituation ist eine weitere Differenzierung und Einschränkung erforderlich. Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sollen entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Heidelberg in Gewerbe- und Industriegebieten ausgeschlossen werden. Weiterhin ist die Lage und Größe des Grundstücks sowie die vorhandene Erschließungssituation für sonstige Einzelhandelsnutzungen mit "nicht-zentren-relevanten Sortimenten" ungeeignet. Im vorliegenden Fall ist in Verbindung mit dem geplanten Vorhaben, etwa der Verkauf von Fahrzeugzubehör auf einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche denkbar.

**Festsetzung:**

**6.2 Unzulässig sind:**

- *Sonstiger Einzelhandel, außer den in Nr. 6.1 genannten Einzelhandelsnutzungen*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Wohnungen einschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke*
- *Anlagen für sportliche Zwecke*
- *Vergnügungsstätten*
- *Sonstige Gewerbebetriebe, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist*
- *Bordellbetriebe*

**Begründung:**

- Zum Ausschluss von sonstigen Einzelhandelsnutzungen siehe oben.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig, da sie dem bisherigen Gebietscharakter und der Typik des Gewerbegebietes widersprechen würden.
- Weiterhin sind Wohnungen, einschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter aufgrund des Gebietscharakters und der unmittelbar angrenzenden Verkehrsstrassen mit entsprechenden Lärmemissionen unzulässig.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sind ebenfalls unzulässig. Diese Anlagen sollen vorzugsweise in Verbindung mit Wohngebieten errichtet und im Sinne einer "Stadt der kurzen Wege" besser erreichbar sein. Der etwas abgelegene Standort ist für diese Art der Anlagen weitgehend ungeeignet.
- Anlagen für sportliche Zwecke sind im Sinne einer Flächensicherung für gewerbliche Nutzungen nicht zulässig. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und dem vorhandenen Gebietscharakter.
- Vergnügungsstätten, sonstige Gewerbebetriebe mit einem Angebot, das auf eine "sexuelle Animation" zielt sowie Bordellbetriebe sind unzulässig, da von diesen, städtebauliche negative Auswirkungen, sogenannte "Trading-Down-Effekte" ausgehen. Bei diesem Effekt handelt es sich um eine Entwertung von Gebieten, die sich nicht ausschließlich auf monetäre Effekte beschränkt sondern insbesondere in der allgemeinen Wahrnehmung und Wertschätzung eines Quartiers nieder-schlägt. Unterstützt wird diese Wirkung einer sinkenden Wahrnehmung und Wertschätzung meistens durch eine spezifische Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch beispielsweise aus dem Rahmen fallende Gewerbeanlagen und geschlossene, nicht einsehbare Fassaden. Insgesamt entstehen dadurch ein abweisender Charakter und eine Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheits-gefühls. Aufgrund dieser negativen Auswirkungen kann es zu Beeinträchtigung und Abwanderung von Betrieben im Umfeld, dem Ausbleiben von Mietern, Kunden und Besuchern oder dem Schließen ansässiger Betriebe kommen, was zu einem weiteren Attraktivitätsverlust führt.

**6.2 Maß der baulichen Nutzung***Festsetzung:*

*Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag festgesetzt und wird bestimmt durch die Festsetzungen zur*

- *Höhe der baulichen Anlagen*

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Baumassenzahl (BMZ)

### 6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

*Festsetzung:*

*Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag der Wandhöhe entsprechend den Regelungen der LBO festgesetzt. Sie beträgt max. 16 m.*

*Die Bezugshöhe beträgt 109 m ü.NN.*

*Eine Überschreitung durch maschinentechnischen Anlagen und Anlagen für die solare Energienutzung ist bis zu 2,0m zulässig. Der Abstand der entsprechenden Anlagen zur Außenwand muss dem Höhenmaß der Anlagen, mind. jedoch 1,0 m entsprechen.*

### 6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

*Festsetzung:*

*Die zulässige Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt max. 0,6.*

*Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.*

*Weitere Überschreitungen sind bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,85 zulässig, wenn die entsprechenden Grundflächen versickerungsfähig gestaltet sind.*

### 6.2.3 Baumassenzahl (BMZ)

*Festsetzung:*

*Die zulässige Baumassenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt max. 7,0.*

### Begründung:

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung greift der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auf. Städtebauliches Ziel ist es, dass das Nutzungsmaß und die Gebäudekubatur im Einklang mit den bereits errichteten Gebäuden der Umgebung und der Zulässigkeit in der Nachbarschaft steht. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt maximal 16 m. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Grundstück und dessen Umgebung. Eine Überschreitung durch technische Anlagen und Anlagen für solare Energienutzung ist bis zu 2 m zulässig, wenn die Anlagen von der Außenwand zurückspringen. Damit sollen technisch notwendige bzw. energetisch sinnvolle Aufbauten ermöglicht werden ohne das Gesamtbild der Höhenentwicklung und der Dachlandschaft zu beeinträchtigen.

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht ebenfalls den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Grundstück und dessen Umgebung. Diese Größe entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung. Die Ausnutzung der Obergrenze der Baunutzungsverordnung hat eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung und Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung zum Ziel. Für die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist eine geringfügige Überschreitung der "Kappungsgrenze" nach § 19 Abs. 4 Satz 2 zulässig. Hier ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,85 zulässig, wenn die entsprechenden Grundflächen versickerungsfähig gestaltet sind. Mit der Festsetzung soll insbesondere eine ebenerdige Unterbringung der Stellplätze sowie eine zweckmäßige und wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden. Angesichts der geringfügigen Überschreitung, der Festsetzungen zur Versickerungsfähigkeit von Zufahrten und Stellplätzen, den kompensatorisch wirkenden begrünten Dachflächen und

Baumpflanzungen sowie der bisher bereits bebauten und erschlossenen Flächen, sind keine negativen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten.

Mit der Festsetzung der Baummassenzahl (BMZ) wird die Kubatur des künftigen Gebäudes begrenzt. Die festgesetzte Baummassenzahl mit maximal 7,0 entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Baugrundstück und dessen Umgebung und liegt deutlich unterhalb der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze.

### 6.3 Bauweise

*Festsetzung:*

*Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf über 50 m betragen. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.*

**Begründung:**

Die festgesetzte Bauweise entspricht ebenfalls dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Festgesetzt ist, dass die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen darf. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Im vorliegenden Fall ist die Gesamtlänge des Gebäudes mit ca. 83 m geplant. Diese grundsätzliche Form des langgestreckten Baukörpers entspricht auch der vorausgegangenen, inzwischen abgebrochenen Bebauung als auch dem speziellen Grundstückszuschnitt.

### 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

*Festsetzung:*

*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch den Planeintrag und Baugrenzen festgesetzt.*

**Begründung:**

Die Festsetzung der vorderen Baugrenze entspricht der bisherigen Festsetzung. Die rückwärtige Baugrenze wird um ca. 8 m in südliche Richtung verschoben. Die Vergrößerung der Bautiefe ist erforderlich, um das geplante Vorhaben, einschließlich des vor der rückwärtigen Fassade liegenden Treppenhauses, abzubilden. Die Vergrößerung der Bautiefe in Richtung Bahngelände wird durch die Hinzunahme des rückwärtigen Grundstücks mit der Flurstücksnummer 32995/13 möglich. Mit dem durchgängigen Baufenster wird eine straßenbegleitende Bebauung entsprechend der umliegenden Gebäudestruktur ermöglicht.

### 6.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

*Festsetzung:*

- *Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig*
- *Zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind max. 10 Stellplätze zulässig. Garagen und Nebengebäude sind in diesem Bereich unzulässig.*
- *Zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht zulässig.*
- *Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit versickerungsfähiger Oberfläche (z.B. Drainagepflaster, Fugenpflaster) herzustellen. Der zulässige Abflussbeiwert beträgt max. 0,4.*
- *Die Zufahrt zu Kfz-Stellplätzen ist ausschließlich über max. 2 Zu- und Abfahrtsbereiche mit je max. 6,5 m Breite zulässig. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.*

**Begründung:**

Mit den Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen, deren Zufahrten sowie Nebenanlagen soll dem Bedarf an privaten Stellplätzen Rechnung getragen werden. Gleichzeitig dienen die Festsetzungen der Gestaltung der "Vorzone" zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie. Um eine vollständige Befestigung in diesem Bereich zu vermeiden, wird die Anzahl der Stellplätze begrenzt und überdachte Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Um Überfahrten des Gehwegs mit entsprechenden Gefährdungen der Fußgänger zu vermeiden, werden die Zufahrten auf 2 Stellen begrenzt. Direktzufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück werden gleichfalls ausgeschlossen, um Konflikte mit Fußgängern und dem fahrenden Verkehr zu minimieren und gleichzeitig Stellplatzmöglichkeiten für Längsparker im Straßenraum zu erhalten.

**6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft***Festsetzung:*

- *Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit versickerungsfähiger Oberfläche (z.B. Drainagepflaster, Fugenpflaster) herzustellen. Der zulässige Abflussbeiwert beträgt max. 0,4.*
- *Niederschlagswasser ist zu mind. 60% auf dem Grundstück zurückzuhalten, als Brauchwasser zu nutzen oder zu versickern.*
- *Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.*
- *Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, 1.800 bis max. 3.000 Kelvin) zulässig. Eine nach oben gerichtete Beleuchtung und eine Abstrahlung oberhalb der Horizontale sind unzulässig.*

**Begründung:**

Zur Rückhaltung und Versicherung des Regenwassers auf dem Grundstück sind sämtliche Stellplatz-, Zufahrts- und Wegeflächen mit versickerungsfähiger Oberfläche und definiertem Abflussbeiwert herzustellen. Damit soll auch die öffentliche Kanalisation entlastet werden. Versickerungsfähige Oberflächen und die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück mit entsprechender Nutzung oder Versickerung dienen der Grundwasserneubildung, entlasten die Kanalisation und haben durch feuchte Oberflächen geringere Oberflächentemperaturen und somit positive Effekte auf das Kleinklima. Die Festsetzungen zu Dacheindeckungen sollen das Ausschwemmen von Metallen in den Boden und in das Grundwasser vermeiden. Zum Insektenschutz werden entsprechende Leuchten und Leuchtmittel festgesetzt. Dies wirkt sich positiv auf die Lebensbedingungen von Insekten, Vögeln und Fledermäusen aus.

**6.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen****6.7.1 Dachbegrünung***Festsetzung:*

*Dachflächen sind vollständig - mit Ausnahme von Technikaufbauten und Dachüberständen - extensiv entsprechend dem "Heidelberger Dach(g)arten – Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg" zu begrünen.*

*Zusätzlich ist die Nutzung der Dachflächen für die Strom- und/oder Wärmeerzeugung aus Solarenergie zulässig.*

### 6.7.2 Baumpflanzungen

**Festsetzung:**

*Für Stellplatzflächen mit mehr als 5 zusammenhängenden Stellplätzen sind für je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger, gebietsheimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20 - 25 cm Stammumfang, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m<sup>3</sup> großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.*

*Innerhalb des Geltungsbereichs sind insgesamt mind. 10 Laub- oder Obstbäume der oben genannten Qualität zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m<sup>3</sup> großer durchwurzelbarer Raum herzustellen.*

*Baumstämme sind vor dem Anfahren, Baumscheiben vor dem Überfahren zu schützen.*

### 6.7.3 Fassadenbegrünung

*Insgesamt sind mind. 30% der Fassadenflächen zu begrünen.*

**Begründung:**

Die festgesetzte Dachbegrünung und die Anpflanzung von Bäumen haben positive Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Heimische Baum- und Gehölzarten bieten Lebens- und Nahrungsbereiche und dienen Mikroorganismen, Insekten, Vögeln und Fledermäusen. Durch die Verschattung und Wasserverdunstung verbessern Bäume das Kleinklima und dienen auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Nicht zuletzt tragen Bäume in hohem Maß zur Gliederung und Gestaltung des Vorhabens bei.

Die Festsetzungen zur Art und Qualität der Bäume sowie zu den Baumstandorten sollen eine gesunde Entwicklung der Bäume und den langfristigen Erhalt sicherstellen. Zur Kompensation des Befestigungsgrades wird eine Begrünung von Dachflächen festgesetzt. Damit werden positive Effekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und die Fauna (Lebensraum für Insekten) erzeugt. Während sich versiegelte Flächen im Sommer aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünte Flächen zur Abkühlung bei, was sich nicht zuletzt positiv auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet auswirkt.

Die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung erfolgt entsprechend der Beschlusslage des Gemeinderates auf insgesamt 30 % der Fassadenflächen und ist im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend dargestellt und nachgewiesen. Aufgrund der Fassadenstruktur und Fassadengestaltung, insbesondere der Tür- und Fensteröffnungen, erfolgt die erforderliche Fassadenbegrünung auf der Südwestseite des Gebäudes in Richtung Bahn.

Die Selbstbedienungswaschanlage an der nördlichen Grundstücksgrenze eignet sich aufgrund der Leichtkonstruktion und der Dachneigung nicht für eine Dachbegrünung. Fassaden bzw. Wände zur Begrünung sind mit Ausnahme einer Technikbox hier nicht vorhanden. Eine Fassadenbegrünung mit entsprechenden Pflanzbeeten und "offenem" Bodenanschluss scheidet hier auch aufgrund des Boden- und Grundwasserschutzes aus. Die Flächen im Bereich der Waschanlage müssen aufgrund der Waschvorgänge versiegelt werden.

Die geplante Fassadenbegrünung ist neben der Dachbegrünung, den Baumpflanzungen, der Rückhaltung von Regenwasser etc. ein Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel. Die Fassadenbegrünung hat positive kleinklimatische Effekte indem die sommerliche Aufheizung der Fassade verringert wird, Stickoxide und CO<sub>2</sub> absorbiert und Feinstaub gebunden wird.

Weiterhin kann die Fassadenbegrünung einen Beitrag zum Artenschutz, insbesondere für Vögel und Insekten leisten.

Um die Nutzung der Sonnenenergie und sonstigen technischen Einrichtungen auf den Dächern nicht auszuschließen, werden diesbezüglich Ausnahmen getroffen. Damit wird der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie Rechnung getragen.

## 6.8 Örtliche Bauvorschriften

### 6.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

*Festsetzung:*

*Bei der Farbgebung der Außenfassaden sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Grelle Farben und Materialien sind unzulässig.*

*Maschinentechnische Anlagen auf dem Dach (Lüftungen, Aufzugsüberfahrten etc.) sind allseitig einzuhausen.*

### 6.8.2 Werbeanlagen

*Festsetzung:*

- *Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.*
- *Größe und Anbringungsort der Werbeanlagen sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.*
- *Eine Hinterleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig.*
- *Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Werbeanlagen in grellen Farben und Ausführungen, die mit amtlichen Verkehrszeichen und Hinweisschildern verwechselt werden können, sind nicht zulässig.*
- *Werbeanlagen oberhalb der Attika sind unzulässig*

### 6.8.3 Einfriedungen

*Festsetzung:*

*Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,60 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Fläche. Zulässig sind Hecken und offene Einfriedungen (z.B. Metallgitterzaun) mit Strauch- oder Heckenhinterpflanzung. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.*

*Mauern entlang öffentlicher Flächen sind bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig, wenn sie von der öffentlichen Fläche mindestens 0,5 m abrücken. Die Fläche zwischen der Mauer und der Grundstücksgrenze ist zu begrünen. Eine Kombination mit o.g. Einfriedungen ist bis zu einer Gesamthöhe von 1,60 m zulässig.*

#### **Begründung:**

Die örtlichen Bauvorschriften beinhalten Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zu Werbeanlagen sowie zu Einfriedungen.

Mit den Festsetzungen zur Farbgebung der Außenfassaden und zu maschinentechnischen Anlagen auf dem Dach sollen eine gestalterische Einbindung in das vorhandene Gewerbegebiet und visuell störende Elemente auf dem Dach vermieden werden.

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll dem oben genannten Gestaltungsanspruch sowohl des Gewerbegebietes als auch des geplanten Projektes Rechnung getragen werden. Die festgesetzten Werbeanlagen sollen Teil des architektonischen Konzeptes und auf die Fassaden abgestimmt sein. Damit soll eine visuelle Dominanz der Werbeanlagen,

Überformungen der Fassaden und Störungen durch besondere Lichteffekte oder grelle Farben vermieden und eine gestalterisch schlüssige Gesamtkonzeption gesichert werden.

Mit den Festsetzungen werden zudem die Sicherheitsbelange des südlich angrenzenden Bahnbetriebs berücksichtigt.

Die Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind in Höhe und Art der Einfriedung festgesetzt. Damit soll dem Sicherheitsbedarf des Vorhabens Rechnung getragen werden, ohne die künftige Nutzung von den öffentlichen Flächen optisch abzuriegeln und abzuschotten. Ziel ist es, in Verbindung mit der Einfriedung, eine gehwegbegleitende Begrünung in Form einer Heckenhinterpflanzung oder eines Pflanzstreifens zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund ist die Zulässigkeit von Mauern an ein maximales Maß von 0,8 m Höhe und dem Ab-rücken von der öffentlichen Fläche um mindestens 0,5 m vorgesehen.

## **7. Verfahren**

*wird im Zuge der Ausfertigung ergänzt*

## **8. Durchführung und Kosten**

Zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger wurde ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens regelt.

## **9. Gutachten**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende gutachterliche Stellungnahmen eingeholt:

- Gutachterliche Stellungnahme zur Schallreflexion aufgrund der Verschiebung der Baugrenze, Bayer Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH, Fellbach, 23.05.2019
- Gutachterliche Stellungnahme zum Vorkommen von Reptilien, Bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg, E-Mail vom 23.10.2019