

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnstadt –
Versorgungszentrum,,
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über
die öffentliche Auslegung**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 20. März 2014

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt	05.02.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	11.02.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	13.03.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Weststadt / Südstadt und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnstadt – Versorgungszentrum“ (Anlage 01 zur Drucksache) einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 02 zur Drucksache) und der Entwurfsbegründung (Anlage 03 zur Drucksache) zu.

Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraf 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung dieser Unterlagen (Anlagen 01, 02, 03 zur Drucksache) sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den Themen Bodenschutz, Naturschutz, Immissionsschutz, Energie, Baumpflanzungen und Nahversorgung (Anlage 04 zur Drucksache), der artenschutzrechtlichen Untersuchung (Anlage 05 zur Drucksache), des Schallgutachtens (Anlage 06 zur Drucksache) und der städtebaulichen Wirkungsanalyse (Anlage 07 zur Drucksache).

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	0,00
Die Durchführung des Verfahrens verursacht für die Stadt keine Kosten, da diese vom Vorhabenträger übernommen werden.	
Einnahmen:	0,00
Finanzierung:	0,00

Zusammenfassung der Begründung:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bahnstadt – Versorgungszentrum“ dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine Genehmigung und Realisierung des Vorhabens. Nachdem die Anregungen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf als Grundlage für die Erarbeitung des Entwurfs dienen, soll nunmehr der Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und öffentlich ausgelegt werden.

Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt/Südstadt vom 05.02.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt/Südstadt vom 05.02.2014

4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnstadt – Versorgungszentrum“ hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung. Beschlussvorlage 0029/2014/BV

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Pläne im Sitzungssaal ausgehängt.

Herr Schmidt stellt zu dieser Thematik Herrn Czolbe vom Stadtplanungsamt vor, der anhand der Pläne (Anlagen A01 und A02 zur Drucksache 0029/2014/BV) das Bauvorhaben der Firma Unmüßig Bauträgersgesellschaft Baden mbH auf dem Baufeld C 5 der Bahnstadt erläutert.

In der anschließenden Diskussion melden sich zu Wort:

Die Bezirksbeiräte Schön, Schweighöfer, Wagner, Dr. Keyl und Mattes, die Bezirksbeirätinnen Niroomand, Füller und Glitscher sowie Stadträtin Spinnerler und Stadtrat Rothfuß

In der Aussprache geht es hauptsächlich um folgende Fragen und Anmerkungen:

- Sei im Vorfeld ermittelt worden, ob überhaupt Bedarf an solch einem großen Versorgungszentrum bestehe (in der Südstadt sei schließlich ein identisches Zentrum geplant)?
- Seien in der Bahnstadt außer diesem großen Versorgungszentrum auch kleinere Geschäfte geplant?
- Sei der geplante Standort für eine Kindertagesstätte wirklich günstig (an der Epelheimer Straße)?
- Beim beschriebenen Konzept des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) (Anlage A03 zur Drucksache 0029/2014/BV, Seite 8 oben), sei man irritiert durch den Absatz „der östliche Teil der Bahnstadt wird über eine Buslinie im Verlauf Güteramtsstraße / Czernyring / Czernybrücke bedient“. Zu dieser Buslinie habe es bisher keine Informationen gegeben.

Herr Czolbe geht wie folgt auf die Fragen und Anmerkungen ein:

- Die Dimensionierung des Einzelhandels gehe über den benötigten Bedarf der Bahnstadt hinaus. Die als Anlage A07 zur Drucksache 0029/2014/BV beigefügte Verträglichkeitsanalyse habe jedoch ergeben, dass dadurch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten seien.
- Es seien in der Bahnstadt zusätzlich zum Nahversorgungszentrum auch kleinere Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen, zum Beispiel im Bereich der Terrassenplätze, vorgesehen.

- Die im Baukomplex enthaltene Kindertagesstätte sei vom Bauträger gewünscht.
- Eine Buslinie fahre derzeit schon auf der beschriebenen Strecke. Im Mobilitätsnetz sei die Einrichtung einer Straßenbahnlinie vorgesehen. Der Passus in der Begründung gebe das in der Rahmenplanung Bahnstadt formulierte Erschließungskonzept für den öffentlichen Personennahverkehr wieder.

Stadtrat Rothfuß sowie einige der Bezirksbeirätinnen und Bezirksbeiräte verweisen darauf, dass die in der Anlage A03 angesprochene Buslinie bisher kein Thema gewesen sei und man Überlegungen zu dieser im derzeitigen Planungsstand noch offen lassen könne.

Daraufhin stellt Bezirksbeirat Wagner den **Antrag:**

Der letzte Abschnitt beim Punkt ÖPNV-Konzept in der Anlage A03 zur Drucksache 0029/2014/BV (Seite 8 oben) wird ersatzlos gestrichen.

Neue Version des Absatzes zum Thema 3.3.2 Verkehr, Punkt „ÖPNV-Konzept“ (Beginn Seite 7 unten):

- ÖPNV-Konzept:
 - direkte Anbindung an den Schienennah- und –fernverkehr durch Öffnung des Bahnhofes nach Süden
 - Stadtbahnlinie wird von der Eppelheimer Straße in die Grüne Meile verlegt
 - ~~der östliche Teil der Bahnstadt wird über eine Buslinie im Verlauf Güteramtsstraße / Czernyring / Czernybrücke bedient.~~

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 12:0:1 Stimmen

Anschließend lässt Herr Schmidt über die Beschlussvorlage der Verwaltung unter Maßgabe des beschlossenen Antrages abstimmen:

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 6:5:2 Stimmen

Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Weststadt/Südstadt

Der Bezirksbeirat Weststadt / Südstadt empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

*Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnstadt – Versorgungszentrum“ (Anlage 01 zur Drucksache) einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 02 zur Drucksache) und der Entwurfsbegründung (Anlage 03 zur Drucksache) **mit Änderung des Absatzes zum Thema 3.3.2 Verkehr, Punkt „ÖPNV-Konzept“ in der Anlage 03 wie folgt** zu:*

- ÖPNV-Konzept:
 - direkte Anbindung an den Schienennah- und –fernverkehr durch Öffnung des Bahnhofes nach Süden
 - Stadtbahnlinie wird von der Eppelheimer Straße in die Grüne Meile verlegt
 - ~~der östliche Teil der Bahnstadt wird über eine Buslinie im Verlauf Güteramtsstraße / Czernyring / Czernybrücke bedient.~~

Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraf 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung dieser Unterlagen (Anlagen 01, 02, 03 zur Drucksache) sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den Themen Bodenschutz, Naturschutz, Immissionsschutz, Energie, Baumpflanzungen und Nahversorgung (Anlage 04 zur Drucksache), der artenschutzrechtlichen Untersuchung

(Anlage 05 zur Drucksache), des Schallgutachtens (Anlage 06 zur Drucksache) und der städtebaulichen Wirkungsanalyse (Anlage 07 zur Drucksache).

gezeichnet

Hans Joachim Schmidt

Vorsitzender

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung/en
Ja 6 Nein 5 Enthaltung 2

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 11.02.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 11.02.2014

6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnstadt – Versorgungszentrum“ hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung Beschlussvorlage 0029/2014/BV

Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt hängen aus.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt die Frage nach Befangenheit. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Das Ergebnisblatt aus der Sitzung des Bezirksbeirats Weststadt/Südstadt vom 05.02.2014 liegt als Tischvorlage vor. Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel informiert darüber, dass der Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt eine Streichung in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wünschte. Eine Streichung habe jedoch keinerlei Wirkung, da an dieser Stelle lediglich ein Passus aus dem Verkehrskonzept Bahnstadt zitiert werde.

Herr Czolbe vom Stadtplanungsamt informiert anhand einer Power-Point-Präsentation über das Vorhaben. Eine Veränderung zum Einleitungsbeschluss habe sich insoweit ergeben als statt eines ursprünglich geplanten Parkhauses nun eine Tiefgarage entstehen solle. Zudem seien die Fassaden mit dem Ziel weiterentwickelt worden, zwar alle Baukörper differenziert zu behandeln, aber dennoch eine gestalterische Einheit sicherzustellen. Es hätten 2 Bürgerveranstaltungen stattgefunden, wesentliche Bedenken seien dabei nicht vorgetragen worden, es sei eher kritisiert worden, dass das Versorgungszentrum nicht schon früher zur Verfügung stehen könne.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Marggraf, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadträtin Dr. Meißner, Stadtrat Wetzel, Stadtrat Gund

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Die Tiefgarage werde begrüßt.
- Wo solle sich die Außenfläche der Kindertagesstätte befinden? Könne hier noch ein anderer Standort als an der Eppelheimer Straße überlegt werden?
- Wie sei die Dimensionierung des Versorgungszentrums zu sehen. Warum entstehe ein Versorgungszentrum, das mehr als den Bedarf der Bahnstadt abdecke? Wie viele kleinere Geschäfte werde es außerhalb des Versorgungszentrums geben. Sind die Planungen durch den Druck, auch in den Erdgeschosszonen Wohnungen zu bauen, gefährdet?
- Dieses Nahversorgungszentrum werde auch Versorgungsfunktion für den nahe gelegenen Teil Bergheims übernehmen.
- Wo sind Photovoltaikanlagen vorgesehen, würden alle Dachflächen überstellt?
- Je schneller das Versorgungszentrum gebaut werde, desto besser.
- Die für die Dachebene auf Höhe der ersten Etage vorgesehenen Pflanzenarten seien teilweise mediterrane Pflanzen, z. B. Korkeiche. Könnten hier nicht besser geeignete Pflanzen Verwendung finden?

Herr Erster Bürgermeister Stadel erläutert, dass das Versorgungszentrum Einfluss auf andere Stadtteile habe, eine durchgeführte Auswirkungsanalyse aber negative Auswirkungen auf die anderen Stadtteile ausgeschlossen habe. Es sei ein Markt der Firma Edeka, genauer ein Scheck-In-Markt geplant, ein Markt, den es in dieser Qualität in Heidelberg noch nicht gebe. Nach Auskunft der EGH seien in der Bahnstadt derzeit bereits 13 kleinere Läden platziert, teilweise seien diese bereits vorhanden, teilweise würden sie in Kürze eröffnen.

Herr Czolbe informiert dass Photovoltaikanlagen nur auf den fünfgeschossigen Gebäudeteilen vorgesehen seien und auch dort nicht das gesamte Dach einnehmen würden. Das Außengelände der privaten Kindertagesstätte sei durch den Investor im 1. Obergeschoss zur Eppelheimer Straße geplant.

Herr Erster Bürgermeister Stadel sagt zu, die Frage, einen anderen Standort für die Außenfläche der Kindertagesstätte zu überlegen, an den Investor weiter zu leiten. Er sagt weiter zu, dass die Anregung zu den Pflanzarten geprüft werde.

Er stellt nunmehr den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

gezeichnet

Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit
Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Gemeinderates vom 13.03.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 13.03.2014:

7 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnstadt – Versorgungszentrum“ hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung** Beschlussvorlage 0029/2014/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff fragt nach der im Bau- und Umweltausschuss angesprochenen Dachbegrünung. Oberbürgermeister Dr. Würzner sagt zu, dies beim Satzungsbeschluss aufzugreifen.

Er stellt die Beschlussempfehlung der Verwaltung zur Abstimmung:

Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnstadt – Versorgungszentrum“ (Anlage 01 zur Drucksache) einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 02 zur Drucksache) und der Entwurfsbegründung (Anlage 03 zur Drucksache) zu.

Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraf 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung dieser Unterlagen (Anlagen 01, 02, 03 zur Drucksache) sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den Themen Bodenschutz, Naturschutz, Immissionsschutz, Energie, Baumpflanzungen und Nahversorgung (Anlage 04 zur Drucksache), der artenschutzrechtlichen Untersuchung (Anlage 05 zur Drucksache), des Schallgutachtens (Anlage 06 zur Drucksache) und der städtebaulichen Wirkungsanalyse (Anlage 07 zur Drucksache).

Die Anregung zu den Pflanzenarten der Dachbegrünung wird geprüft und im Satzungsbeschluss aufgegriffen.

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: einstimmig beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Begründung:

Beschreibung des Vorhabens

Südlich der Czernybrücke soll auf dem von bestehender Eppelheimer Straße und den geplanten Straßen Galileistraße, Da-Vinci-Straße und Grüne Meile begrenzten Baufeld C5 ein gemischt genutzter Gebäudekomplex entstehen, der neben Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss auch Wohnungen und Büros beinhaltet.

Die Firma Unmüssig Bauträgersgesellschaft Baden mbH hat für dieses Vorhaben eine Planung entwickelt, die die städtebaulichen Vorgaben der Rahmenplanung berücksichtigt: um einen zentralen Platz gruppieren sich drei Baukörper, die im Erdgeschoss neben einem Vollsortimenter, einem Discounter und einem Drogeriemarkt kleinere Ladenlokalflächen und Gastronomieeinheiten beinhalten. In den vier Obergeschossen befinden sich vorrangig Wohnungen. Im zur Czernybrücke orientierten Gebäudeteil sollen Büroflächen und im ersten Obergeschoss eine Kindertagesstätte entstehen.

Das Baufeld wird mit einer zweigeschossigen Tiefgarage unterbaut, die über eine Zufahrt von der westlich gelegenen Da-Vinci-Straße erschlossen wird. Entlang dieser Straße werden auch die Anlieferungszone für die Einzelhandelsbetriebe liegen.

Die Planung ist umfassend im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 02 zur Drucksache) dargestellt, der neben den Grundrissen und Fassaden ein Konzept für Werbeanlagen beinhaltet. Das Werbeanlagenkonzept sieht neben den in die Sockelzone integrierten Firmennamen vor, an vier Fassaden auch in den Obergeschossen Flächen mit direkt leuchtenden Werbetafeln für die großflächigen Einzelhandelsnutzungen zu belegen. Diese Werbetafeln entsprechen den Anforderungen dieser Betriebe.

In einer vom Büro Junker + Kruse erstellten städtebaulichen Wirkungsanalyse wurde festgestellt, dass durch die vorgesehene Einzelhandelsnutzung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und raumordnerische Verbote und Gebote nicht verletzt werden.

Verfahrensstand

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen dient der vollständigen Ermittlung dieses Abwägungsmaterials und versetzt die Gemeinde in die Lage, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan die von der Planung berührten privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Gesetzgeber sieht für die Ermittlung des Abwägungsmaterials ein mehrstufiges Verfahren vor, welches mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beginnt.

Einleitungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

Nach der Vorstellung des Vorhabens in einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung am 18.09.2012 hat die Firma Unmüssig mit Schreiben vom 20.09.2012 die Einleitung eines

vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt. Die Einleitung des Verfahrens wurde am 25.10.2012 vom Gemeinderat beschlossen (Drucksache 0411/2012/BV).

In der Zeit vom 06.05.2013 bis 03.06.2013 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Paragraf 3 Absatz 1 Baugesetzbuch statt. Zeitgleich erfolgte gemäß Paragraf 4 Absatz 1 Baugesetzbuch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Eine öffentliche Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 16.05.2013 durchgeführt.

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurden, sind detailliert in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Anlage 03 zur Drucksache) dargestellt.

Vertiefungen und Änderungen der Planungsinhalte gegenüber dem Vorentwurf

Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Planung ausdifferenziert und durch Darstellungen von Fassaden, Frei- und Dachflächen sowie der Werbeanlagen im Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt.

Aus der vertiefenden Planung ergaben sich Ergänzungen und Anpassungen einzelner Festsetzungen. So wurde die Planzeichnung zum Bebauungsplan durch Planeinträge zu Baumstandorten, eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche und Bereichen für technische Dachaufbauten ergänzt. Die Höhen der Bebauung wurden um circa 1 m nach oben korrigiert, da die vertiefte Hochbauplanung entsprechende Änderungen erforderte. Die geplante Büronutzung des nordöstlichen Gebäudeteils bedingt durch die notwendigen Geschosshöhen eine Attikahöhe von maximal 21,50 m.

Auf Grundlage eines Schallgutachtens wurden Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen ergänzt.

Durchführungsvertrag

Als wesentlicher Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag verpflichten (vergleiche Paragraf 12 Baugesetzbuch). Der Vertragsentwurf wird dem Gemeinderat mit einer gesonderten Vorlage zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Wesentliche Regelungen sollen zu folgenden Punkten Bestandteil des Vertrags werden:

- Verfügbarkeit der für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Grundstücke,
- Tragung der Planungs- und Gutachterkosten durch den Vorhabenträger,
- Durchführung des Vorhabens nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans unter Einhaltung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt innerhalb einer definierten Frist,
- detaillierte Abstimmung der Fassaden, der Freiflächengestaltung und des Werbekonzepts,
- Einhaltung des Passivhausstandards,
- Sicherstellung der vereinbarten Begrünung,
- Sicherung eines öffentlichen Wegerechts zur Querung des Baufelds

Die Verhandlungen sind noch nicht abgeschlossen, vorgesehen sind weitere Regelungen:

- zur Herstellung der öffentlichen Straßen, die das Baufeld erschließen werden,
- zu Ordnungsmaßnahmen, die für die Baureifmachung der Flächen erforderlich sind, sowie deren Kostentragung

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 12	+	Stärkere Funktionsmischung
SL 13	+	Dichtere Bauformen
		Begründung: Mit dem Vorhaben soll gemäß den Zielen der Rahmenplanung Bahnstadt auf dem Baufeld C5 eine mehrgeschossige, nutzungsgemischte Bebauung mit groß- und kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnungen und Büros realisiert werden.
		Ziel/e:
MO 7	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern
		Begründung: Die Integration von Einzelhandelsnutzungen in den zentralen Bereich der Bahnstadt ermöglicht kurze Wege zwischen Wohnen und Einkaufen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 01	Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
A 02	Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans
A 03	Entwurf der Begründung
A 04	wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen
A 05	artenschutzrechtliche Untersuchung
A 06	Schallgutachten
A 07	städtebauliche Wirkungsanalyse