

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften - ENTWURF -

Bahnstadt "Versorgungszentrum"

Anlage 1.2 des Durchführungsvertrages

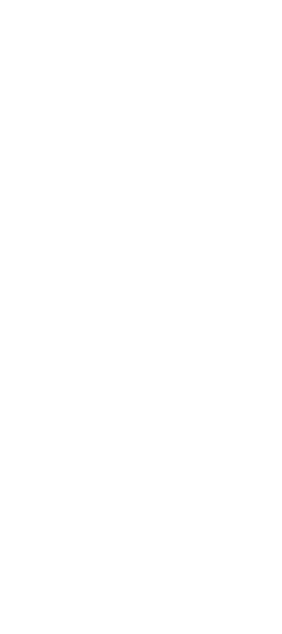


GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.
 In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planerschriften 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 Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Vereinbarung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 37), zuletzt geändert durch Art. 79 der VO vom 22.07.2012 (GBl. S. 65, 71)
Planischenverordnung 1996 (PlanVO 96) vom 18.12.1990 (GBl. S. 1991) (Seite 56), 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 Neukonzeption vom 24.07.2005 (GBl. S. 581), bei 1.698, zuletzt geändert durch Art. 26 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
- Zufahrtsweg
- Gelände zugunsten der Allgemeinheit
- Flächen für Nebenanlagen
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Anpflanzen von Bäumen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudedeckungen



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

II a Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung: "Versorgungszentrum"
 Durch das Vorhaben soll der zentrale Versorgungsbereich der Bahnstadt mit Einzelhandel, Wohn-, Geschäfts- und Büroutnutzungen sowie einer Kinderbetreuungseinrichtung entstehen.
 Zulässig sind:
 • ein großflächiger Lebensmittel-Discount-Markt
 • ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortiment-Markt
 • ein Drogerie-Fachmarkt
 • eine Apotheke
 • sonstige, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel
 • Schrank- und Speiseverzehranlagen
 • Geschäfte, Büro- und Verwaltungsnutzungen
 • sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 • soziale Einrichtungen (z.B. eine Kinderbetreuungseinrichtung).
 • Wohnen, ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses.
 • sowie Betriebs-, Technik- und Lagerflächen in den Untergeschossen.
 Die zulässigen Verkaufsflächen (VK) werden wie folgt begrenzt:
 • großflächiger Lebensmittelhandel mit insgesamt max. 6.700 m² VK
 • Drogerie-Fachmarkt mit insgesamt max. 700 m² VK
 • sonstige, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel mit insgesamt max. 1.000 m² VK

Innenhalb der Kategorie "sonstiger, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel" sind auch Betriebe des Lebensmittelhandels 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. 100 m² Verkaufsfläche pro Betrieb zulässig. Soweit durch Einzelhandelsbetriebe wird, dass keine negativen Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel zu erwarten sind, können auch Verkaufsflächen größer als 100 m² zugelassen werden.
 Die genannten Obergrenzen der Verkaufsflächen beinhalten Außenverkäufe, Markt- und Wochenmärkte.

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 Planearbeit der oberen Außenwandbegrenzung (OAW) festgesetzt.
 Bezugspunkt ist die Höhe des angrenzenden Geländes in der Da-Vinci-Straße entsprechend Planearbeit.
 Eine Überschreitung der oberen Außenwandbegrenzung ist in folgendem Umfang zulässig:
 • Technikaufbauten (eingehaust), Treppenhäuser und Aufzügebauten auf einer Gesamthöhe bis zu max. 3,00 m Höhe. Die Technikaufbauten sind entsprechend Planearbeit von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses abzutrennen. Die Gesamthöhe der gesamten Anlagen darf ein Drittel der darunterliegenden Geschosshöhe 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 abzutrennen.
 Technikaufbauten sind einseitig "einzuhaufen" bzw. mit Sichtschutzblenden (z.B. Metallgitter, Steckmaße, Lamellen etc.) zu umhüllen. Eine Überhöhung ist nicht erforderlich.

3. Überbaubare Flächen
 Die überbaubaren Flächen sind durch Planierung von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
 • Die Baulinie am südlichen Baugrenze kann an den Gebäudeseiten zur Grün-Meile und zur Galieistraße durch Auskragung der Balkone in den Obergeschossen um max. 0,5 m überschritten werden. Im Erdgeschoss kann die Baulinie auf der gesamten Länge durch eine Rückspiegelung von max. 0,5 m unterschritten werden.
 • Die Baulinie am nördlichen Baugrenze kann im Erdgeschoss durch Rücksprünge bis zu 0,5 m unterschritten werden.

4. Mit Geh- und Fahrradwegen belastete Flächen, Zufahrten
 Im Querschnittsbereich zwischen der Galieistraße und der Da-Vinci-Straße ist ein Gehweg von mind. 10 m Breite zugunsten der Allgemeinheit durch Planearbeit festgesetzt.
 Die Belastbarkeit des Querschnittsbereiches einschließlich der Gehwegflächen ist für Anliegerfahrzeuge der Erdgeschossnutzungen und für einen Kleinbus im Sinne des § 39 LBO ist zulässig.
 Grundriss-, Anlieferungs- und Tiefgaragenzufahrten sind entsprechend Planearbeit ausschließlich an der Da-Vinci-Straße zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind nur unterhalb der Erdoberfläche zulässig. Die gesamte Tiefgarage ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 Ein oberirdiger Stellplatz / Halteplatz für einen Kleinbus im Sinne des § 39 LBO ist zulässig.
6. Bedingungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Anpflanzungen sind gemäß den Darstellungen des Vorhabens- und Erschließungsplans durchzuführen.

6.1 Bäume im öffentlichen Straßenbereich der Galieistraße und der Grünen Meile
 Im Bereich des öffentlichen Straßenraums sind großstämmige Baumarten wie z.B. Linde, Ahorn, Buche, entsprechende Bäume als Hochstämme anzupflanzen, darunter zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verjüngt, mit Distanzierung, 20-26 cm Stammumfang. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind großstämmige Bäume an der Distanzierung zu pflanzen. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind großstämmige Bäume an der Distanzierung zu pflanzen. Die Pflanzungen sind der Planstelle des VLL (Forstwissenschaftlich-Landschaftsentwicklungs-Landschaftsbau e.V.) Richtlinie 2010, mit Wurzelstock, Teilenebung und Baumbeurteilung vorzulegen.

6.2 Bäume auf oberirdigen Privatflächen
 Im privaten Straßenbereich sind in der Querschnittsfläche Eppelheimer Straße / Galieistraße insgesamt 13 Bäume entsprechend Planearbeit als Hochstämme anzupflanzen, darunter zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verjüngt, mit Distanzierung, 18 - 20 cm Stammumfang. Die Pflanzungen sind der Planstelle des VLL (Forstwissenschaftlich-Landschaftsentwicklungs-Landschaftsbau e.V.) Richtlinie 2010, mit Wurzelstock, Teilenebung und Baumbeurteilung vorzulegen.

6.3 Freizeitanlagen auf der Dachfläche des Erdgeschosses
 Die Anforderungen in diesem Bereich dienen insbesondere dem wohnumfeldbezogenen Aufenthalt der geplanten Kindertagesstätte sowie der bauordnungsrechtlich erforderlichen Spielplatzflächen.
 Es sind insgesamt mind. 20 Bäume als Hochstämme oder Heide anzupflanzen, darunter zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: 3 x verjüngt, 16-18 cm Stammumfang mit einer Mindeststammhöhe von 80 cm. Mit Ausnahme der erdbeerischen Weiden, Erdbeere- und Farnen sind die Dachflächen in diesem Bereich als Platz-, Hecken- oder Rasenflächen anzulegen mit einer Mindeststammhöhe für Hecken und Sträucher von 50 cm und einer Mindeststammhöhe für Platz- und Rasenflächen von 35 cm. Die Pflanzungen sind aus der der Planstelle des Vorhabens- und Erschließungsplans auszuweisen.

6.4 Dachbegrünung auf den obersten Geschossen
 Die Dachflächen in diesem Bereich sind zu mind. 65 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu ummanteln. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Grün-Anlage Mischung unter Berücksichtigung des Handlungsfeldbereiches extensive Dachbegrünung in Heidelberg anzulegen oder zu begrünen. Die Substratstärke muss durchschnittlich mindestens 10 cm betragen. Eine Teilbegrünung durch Photovoltaikanlagen / Solarmodule ist entsprechend des Handlungsfeldbereiches zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg zulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
7.1 Schallschutz
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Außenbauteile von Außenbauteilen sind entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 auszubilden.

Lärm- bereich	erforderliches Gesamtschallschutzniveau (gerf. R _{W,ges} in dB) nach DIN 4109 *
nach DIN 4109	Außenbauteile von Wohnungen, Untergeschossen, Bahnhöfen und ähnliches
II (hellgrün)	30
III (dunkelgrün)	35
IV (gelb)	40
V (beige)	45
VI (rot)	50

Die Zuordnung der Lärmpegelbereiche bzw. der erforderlichen Schallschutzniveaus zu den betroffenen Fassadenabschnitten sind den beigefügten Anlagen zu entnehmen.
 * Einbindung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109 ist gewährleistet, dass die nach VDI 2719 Schalldämmung von Fassaden mit dem "Zusatznachrichtigen", Tabelle 6, genannten Anhaltspunkte für anzustrebende Innenatmosphäre mit der erforderlichen Schalldämmung: Maße sind in Abhängigkeit von der Raumumgebung und gelten im Rahmen des Bauregularisierungsverfahrens auf Basis der DIN 4109 von November 1989 nachzuweisen. Soweit per Einmündungsbereich ist, dass aufgrund der unterschiedlichen Geschosshöhen, Gebäudeseiten, Fensterformen etc. geringere Lärmpegelbereiche gegeben sind, gelten die hierzu resultierenden Anforderungen an den Schallschutz.
7.2 Boden- und Grundwassererschütz
 Dachflächen, Dachabdeckungen und Entwässerungselemente aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

II b Örtliche Bauvorschriften

1. Werbemittel
 Werbemittel sind ausschließlich gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.
 • Auf den im Werbekonzept rosa markierten Flächen in Form von Firmenschildern und / oder Firmenschildern in Einzelbuchstaben.
 • Auf den im Werbekonzept blau markierten Flächen der Erdgeschosszone nur am Ort der Auslage in Form von Firmenschildern und / oder Firmenschildern in Einzelbuchstaben mit einer Schriftgröße von max. 60 cm. Die unternehmensbezogenen Werbemittel sind auf einer Höhe und Farbgebung einheitlichen Trägerplatte / Trägerwand zu montieren. Eine Hinterstrichung ist zulässig.
2. Antennen / Sendeanlagen
 Antennen und / oder Sendeanlagen sind nur zulässig, wenn sie in die unter Punkt 1a, 2.2 genannten "Technikaufbauten" integriert sind und die genannte Höhe nicht überschreiten.

III. HINWEISE
1. Erdgeschossfassade zur Eppelheimer Straße
 Die Vorhaben- und Erschließungspläne stellen für die Erdgeschossfassade zur Eppelheimer Straße eine städtebauliche Gestaltungsabsicht dar, die derzeit noch nicht die Anforderungen des künftigen Marktes berücksichtigt.
 Die geneigte Fassade ist daher im weiteren Verfahren zu konkretisieren und mit dem Markteinsatz und dem Stadtplanungsteam abzustimmen. Dabei soll das Grundprinzip eines "lockergeschlossenen" mit einer Kleinfassade und einem Wechsel von geschlossenen und geöffneten Wandflächen beibehalten werden.
 Des Weiteren ist die Gestaltung der Lüftungseinheiten / Lüftungspassagen / Lüftungslöcher entlang der Gehwegfronten im weiteren Verfahren zu konkretisieren und mit dem Stadtplanungsteam abzustimmen.

2. "Qualitätsbausteine" / Rahmenplan
 Die "Qualitätsbausteine" der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt, Version 3.0 vom März 2013 sind zu berücksichtigen.
3. Denkmalschutz
 Bei den vorgeschriebenen Erdarbeiten können bisher unbekannt Kulturgüter oder Teile davon entdeckt werden, an deren Erhaltung gem. § 20 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatschutzlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Ein derartiger Fund ist unverzüglich dem Kulturamt Heidelberg (06221-5634180) anzuzeigen und bis zu vier Werktagen in unverändertem Zustand zu sichern. Zwischenhandlungen sind gem. § 27 Abs. 1 und 2 eines Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz dar, der mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € oder mit Freiheitsstrafe bis zu 3 Jahren bestraft werden kann.
4. Weiterentwicklung US-Flugplatz Heidelberg
 Das vorgesehene Flugsportfeld befindet sich im Einwirkungsbereich des US-Flugplatzes Heidelberg. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Bestätigungen durch den Flugplatz (Tag und Nacht) zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die bei Beeinträchtigungen durch den Flugplatz begründet werden, nicht bestehen.
 Für das Aufstellen und den Betrieb von Bauwerken ist die vorherige Zustimmung der Weiterentwicklung (z.B. Militärische Luftabwehrbehörde) erforderlich.

IV. ANLAGEN
1. Für den Schallschutz maßgeblicher Außenlärmpegel (Anlagen 10-14 aus Schallschutzzonen Ingenieurgesellschaft BBI vom 02.09.2013)



2. Sortimentsliste der Einzelhandelsstrukturuntersuchung der Stadt Heidelberg, 1997

zentrenrelevante Sortimente	NICHT zentrenrelevante Sortimente
Bücher, Geschenkartikel und Kunstgewerbe	Bäder, Sanitärerzeugnisse und -zubehör
Besteck, Eisenwaren	Baumaterialie, Baustoffe
Blumen	Bekleidungsartikel
Bücher, Fachschriften	Bekleidungsartikel, Teppiche
Computer	Brot und Gebäck
Düngemittel, Reinigungsmittel	Camptouristik
Elektroartikel	Fabrik
Foto, Video	Fahrräder
Garten- und Zubehör	Gartenbauart - geräte
Geschäfte	Gartenbauart - zubeh.
Glas, Porzellan, Keramik	Glas, Porzellan, Keramik
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Haus-, Heimtextilien, Stoffe
Holz- und Holzwaren	Holz- und Holzwaren
Küchen	Küchen
Küchengeräte, Küchengeräte	Küchengeräte, Küchengeräte
Kosmetik	Kosmetik
Kurwaren, Handarbeiten, Wolle	Kurwaren, Handarbeiten, Wolle
Lederwaren	Lederwaren
Lebensmittel	Lebensmittel
Nahtwaren und Genusmittel	Nahtwaren und Genusmittel
Optik und Musik	Optik und Musik
Papier, Schreibwaren, Schulbedarf	Papier, Schreibwaren, Schulbedarf
Pharmazeutika	Pharmazeutika
Reformwaren	Reformwaren
Schuhe und Zubehör	Schuhe und Zubehör
Schweinen	Schweinen
Sportartikel, Sportgeräte	Sportartikel, Sportgeräte
Uhren, Schmuck	Uhren, Schmuck
Unterhaltungselektronik, Tonträger	Unterhaltungselektronik, Tonträger
Waffen, Jagdwaffen	Waffen, Jagdwaffen
Zooartikel	Zooartikel



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

Bahnstadt Versorgungszentrum 61.32.15.04.00

Entwurf Plan vom 10. Januar 2014

Erster Bürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt
----------------------	-------------------	------------------

Festsetzt:
 Auf Grund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.07.2009 (BGBl. I S. 2885, 2817) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neukonzeption vom 22.07.2005 (GBl. S. 68), der GemO in der Neukonzeption vom 22.07.2005 (GBl. S. 68), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan beschlossen.

<p>Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat hat am 25.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtteil (Heidelberg) Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtteil (Heidelberg Abs. 1 BauGB) am 07.11.2012 öffentlich bekanntgemacht. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtteil (Heidelberg Abs. 1 BauGB) am 06.05.2013 durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am 16.05.2013 statt.</p>	<p>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Nach Bekanntmachung im Stadtteil (Heidelberg Abs. 1 BauGB) am 02.05.2013 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Stadtteil (Heidelberg Abs. 1 BauGB) am 02.05.2013, öffentlich ausgeschrieben.</p>	<p>Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am 20.05.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.05.2013, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung mit Umweltbericht sowie vorgelegte umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Stadtteil (Heidelberg Abs. 1 BauGB) am 20.05.2013, öffentlich ausgelegt.</p>	<p>Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat am 20.05.2013, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i. V. mit § 4 GemO als Satzung und die Begründung beschlossen.</p>	<p>Anzeige / Genehmigung Ausgefertigt: Heidelberg, den 20.05.2013 Oberbürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erhebung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden im Stadtteil (Heidelberg Abs. 1 BauGB) am 20.05.2013, öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 20.05.2013, in Kraft getreten.</p>	<p>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 Abs. 2 BauGB oder Mängel nach § 214 Abs. 3 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden. Heidelberg, den 20.05.2013 Stadtplanungsamt</p>
---	---	---	---	--	--	--