

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Bahnstadt "Versorgungszentrum"



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.
In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planenschriftbezeichnung gemäß:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (GBl. 1991 I, Seite 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (GBl. I S. 1509)
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 56)
festgesetzt:

- ### 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-, Geschäfts- und Dienstleistungen sowie einer Kindbetreuungseinrichtung entstehen.
Zulässig sind:
• ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortiment Markt
• ein großflächiger Lebensmittel-Discount Markt
• ein Discounter Fachmarkt
• eine Apotheke
• sonstige, nicht-zentrenrelevante Einzelhandel
• Schenk- und Speiseverkaufsstellen
• Geschäfte, Büros und Verwaltungszentren
• sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
• soziale Einrichtungen (z.B. eine Kindbetreuungseinrichtung),
• Wohnen, ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses,
• sowie Stellplatz-, Technik- und Lagerflächen in den Untergeschossen
Die zulässigen Verkaufsflächen (VK) werden wie folgt begrenzt:
• großflächiger Lebensmittelbereich mit insgesamt max. 4.700 m² VK
• Discounter Fachmarkt mit insgesamt max. 700 m² VK
• sonstige, nicht-zentrenrelevante Einzelhandel mit insgesamt max. 1.000 m² VK
Innerhalb der Kategorie "sonstige, nicht-zentrenrelevante 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. 150 m² Verkaufsfläche pro Betrieb zulässig. Soweit durch Einzelhandelsbetriebe belegt wird, dass keine negativen Auswirkungen auf den zentrenrelevanten Einzelhandel zu erwarten sind, können auch Verkaufsflächen größer als 150 m² zugelassen werden. Die genannten Obergrenzen der Verkaufsflächen beinhalten Außenverkauf-, Mall- und Windfangflächen.

- ### I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung: "Versorgungszentrum"
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung: Fußgängerzone)
 - Zufahrtbereich
 - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (beinhaltet die Anlieferung der Erdgeschossnutzungen zulässig)
 - Fläche für Nebenanlagen (eingebaute Technikaufbauten auf dem obersten Dachgeschoss)
 - Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung: Traktion, baulich integriert)
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

- #### II b Ortliche Bauvorschriften
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind ausschließlich gemäß den Festsetzungen in Vorhaben- und Erschließungsplänen zulässig.
• Auf den Werbeanlagen sind markierte Flächen in Form von Firmenglogos und / oder Firmennamen in Einzelbuchstaben
• Auf den Werbeanlagen sind markierte Flächen der Erdgeschosszone nur am Ort der Leistung in Form von Firmenglogos und / oder Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer Schriftgröße von max. 60 cm. Die unterschiedlichen Werbeanlagen sind auf einer in Höhe und Farbgebung einheitlichen Trägerplatte / Trägerstruktur zu montieren. Eine Hinterleuchtung ist zulässig.
 - Technikaufbauten, Antennen und Sendeanlagen**
Technikaufbauten sind einheitlich "anzubauen" bzw. mit Sichtschutzwänden (z.B. Metallgitter, Stacheldraht, Lamellen o.ä.) zu umfassen. Eine Überleuchtung ist nicht erforderlich. Antennen und / oder Sendeanlagen sind nur zulässig, wenn sie in die Einwirkung der Technikaufbauten integriert sind und die festgesetzte Höhe nicht überschreiten.
- #### III. HINWEISE
- Denkmalrecht**
Bei den vorgesehenen Erdarbeiten können bisher unbekannte Kulturdenkmale oder Teile davon entdeckt werden, so deren Erhaltung gem. § 20 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Ein derartiger Fund ist unverzüglich dem Kreisarchiv des Landkreises Heidelberg (06221-6634180) anzuzeigen und bis zu vier Werktagen in unverändertem Zustand zu belassen. Zwischenfundstellen stellen gem. § 27 Abs. 1 und 2 einen Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz dar, der mit einer Geldstrafe bis zu 50.000,- € in besonders schweren Fällen bis zu 200.000,- € geahndet werden kann.
 - Werbereichsverwaltung / US-Flugplatz Heidelberg**
Das vorgesehene Fluggelände befindet sich im Einwirkungsbereich des US-Flugplatzes Heidelberg. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belastungen durch den Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist. Die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtmäßigkeit gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Fluglärm begründet werden, nicht bestehen.
Für das Aufstellen und den Betrieb von Bauwerken bis zu max. 0,5 m Höhe. Diese Anlagen sind von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mind. 1,0 m abzurücken.
- #### IV. ANLAGEN
- Für den Schallschutz möglicher Außenlärmpegel (Anlagen 10-14 aus Schallschutztechnischen Ingenieurgesellschaft IBH 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**

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und -größe im Rahmen des Baurechtsverfahrens auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen. Soweit per Einzelnachweis belegt wird, dass aufgrund der unterschiedlichen Geschossarten, Gebäudestellen, Fensteranordnungen etc. geringere Lärmpegelbereiche gegeben sind, gelten die heraus resultierenden Anforderungen an den Schallschutz.



Sortimentsliste der Einzelhandelsstrukturuntersuchung der Stadt Heidelberg, 1997

zentrenrelevante Sortimente	nicht-zentrenrelevante Sortimente
Bücher, Geschenkartikel und Kunstgewerbe	Bade-, Sanitärerzeugnisse und zubehörende
Baumaterialien, Beschäfte	Besteck, Besteck
Baumaterialien, Beschäfte	Bücherei, Zeitschriften
Bücher, Zeitschriften	Campingartikel, Technische
Computer	Farben, Lacke
Drogengeschäfte, Reinigungsmittel	Fliesen
Elektronik	Gartenbedarf
Foto, Video	Gartenhäuser, -geräte
Gedächtnis- und Zubehör	(Elektro-) Installationsmaterial
Glas, Porzellan, Keramik	Zweiräder, Kfz und Zubehör
Haar-, Haarpflegeartikel	Küchen
Hausrat, Küchenvermöge	Möbel
Kleinfachhandel	Rollstühle, Markisen
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Werkzeuge
Lederwaren	
Musikalien	
Nährmittel und Gemüsegut	
Optik und Akustik	
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	
Pharmazieartikel	
Reformwaren	
Schule und Zubehör	
Spezialwaren	
Sportartikel, Sportgeräte	
Uhren, Schmuck	
Unterhaltungselektronik, Touristik	
Waffen, Jagdbedarf	
Zooartikel	

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am 25.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtgebiet (Heidelberger Amtsanzeiger) am 07.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 07.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Nach Bekanntmachung im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am 07.11.2012 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.

Öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat hat am 13.03.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.01.2014 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am 20.01.2014 den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als Satzungsplan beschlossen.

Anzeige / Genehmigung
Ausgefertigt: Heidelberg, den ____ 201__
Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Das Durchführen des Anzeigeverfahrens / Erhebung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden im Stadtblatt (Heidelberger Amtsanzeiger) am ____ 201__ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am ____ 201__ in Kraft getreten.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Bewilligungsvorgangs
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 ____ 201__
Stadtplanungsamt

Vermessungsamt
OB-Referat
Stadtplanungsamt

Stadtplanungsamt
OB-Referat

Stadtplanungsamt
OB-Referat

Stadtplanungsamt
OB-Referat

Stadtplanungsamt
OB-Referat

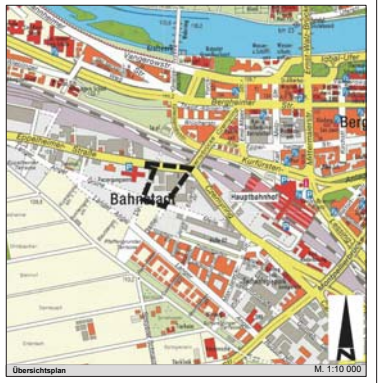
Stadtplanungsamt
OB-Referat

Stadtplanungsamt
OB-Referat

Stadtplanungsamt
OB-Referat

Lärmpegelbereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (jeft. R'w,es in dB) nach DIN 4109 *	Außenbauteile von Wohnungen, Unterrichtsräumen, Beherbergungssystemen und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II (hellgrün)	35	30	30
III (dunkelgrün)	35	30	30
IV (gelb)	40	35	35
V (orange)	45	40	40
VI (rot)	50	45	45

Die Zuordnung der Lärmpegelbereiche bzw. der erforderlichen Schalldämmmaße zu den betroffenen Fassadenabschnitten sind den beigefügten Anlagen zu entnehmen.
Mit Einhaltung der erforderlichen Luftdichtheitsanforderung der Außenbauteile gem. DIN 4109 ist gewährleistet, dass die nach VDI 2718 festgelegte Trennung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen*, Tabelle II, genannten Anhaltenswerte für anzuleitende Innenschallpegel nicht überschritten werden.



BEBAUUNGSPLAN
Bahnstadt Versorgungszentrum
16.08.2014
Plan vom 15. August 2014
Erster Bürgermeister: Oberbürgermeister: Stadtplanungsamt

Präambel
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. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2985, 2017) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neufassung vom 27.07.2000 (GBl. S. 581) der GBl. S. 699), 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, dem nebstestehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.



Heidelberg
KLAUS NACHTREB
Tel. +49 6223 8776-0
klaus.nachtreb@stbplanung.de