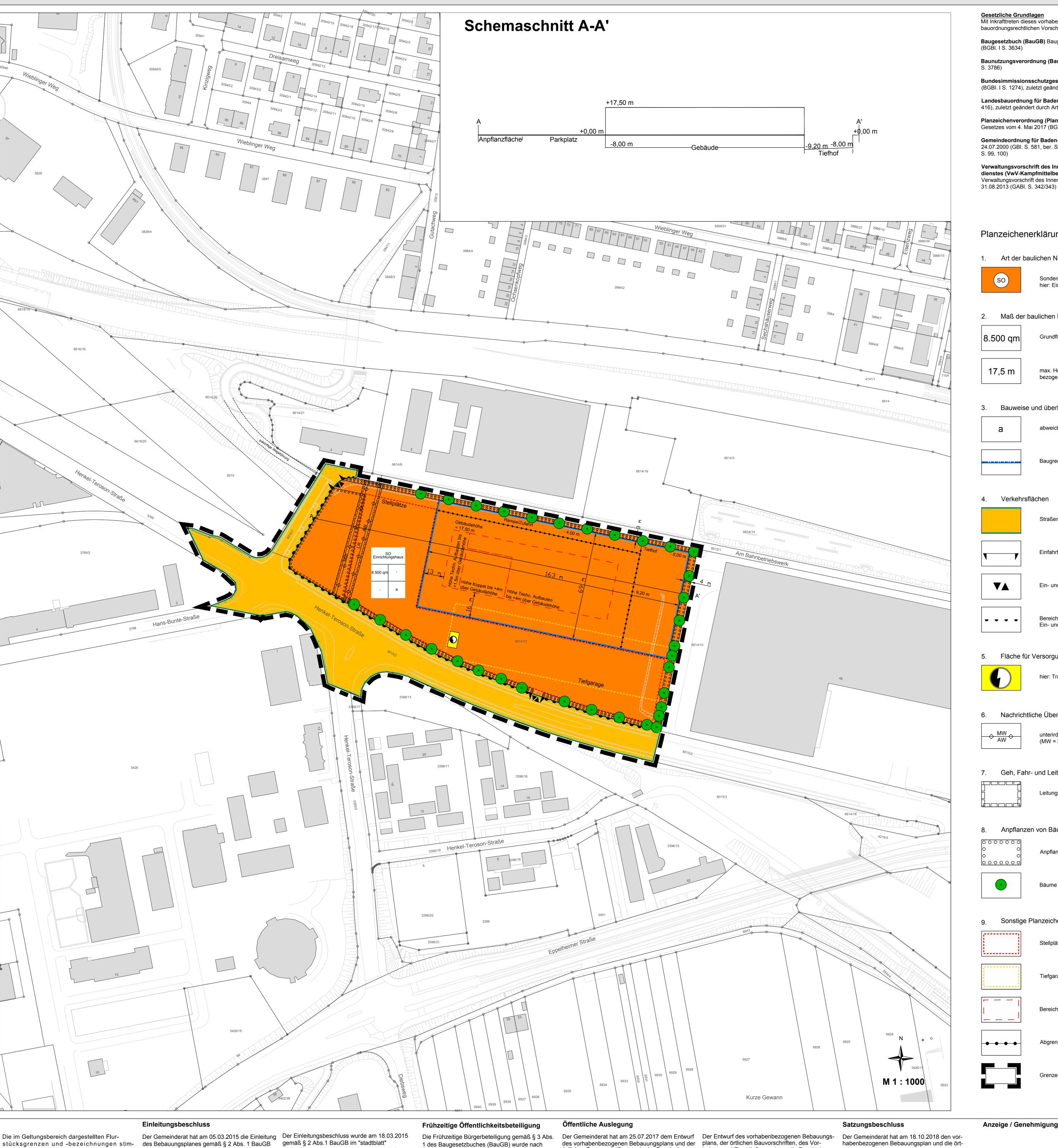
Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Bahnstadt Einrichtungshaus



Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBI, I, Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBI I, S. 2771) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBI. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBI. S.612,613) Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBI. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (GABI. S. 16), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 31.08.2013 (GABI, S. 342/343) Planzeichenerklärung Art der baulichen Nutzung hier: Einrichtungshaus Maß der baulichen Nutzung max. Höhe, Gebäudeoberkante bezogen auf das Niveau der Henkel-Teroson-Straße Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen abweichende Bauweise Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie Einfahrtbereich Ein- und Ausfahrt Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Fläche für Versorgungsanlagen Nachrichtliche Übernahme: Hauptversorgungsleitungen unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen (MW = Mischwasserkanal, AW = Abwasserhauptsammelkanal) 7. Geh, Fahr- und Leitungsrecht Leitungsrecht (LR) zugunsten der Leitungsträger Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume zum Anpflanzen Tiefgarage Bereiche für Technische Aufbauten und Kuppel Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung enze des räumlichen Geltungsbereiches

Inkrafttreten

gez. i. V. Rebel

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN I. Planungsrechtliche Festsetzungen 1. Art der baulichen Nutzung: "Einrichtungshaus" Gesamtverkaufsfläche von max. 28.100 qm. festgesetzt. Diese Maximalwerte dürfen nicht überschritten werden. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche gliedert sich dabei wie folgt: Randsortimente gliedert sich wie folgt: Zentrenrelevant - max. 850 gm Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik - max. 1.100 gm Heimtextilien - max. 500 gm Bettwaren und Matratzen - max. 550 qm Sonstige Wohneinrichtung - max. 200 qm sonstige Aktionsartikel. Nicht zentrenrelevant: - max. 800 qm Teppiche - max. 900 qm Leuchten - max. 200 gm Autokindersitze und Kinderwagen. Maß der baulichen Nutzung 2.1 Zulässige Grundflächenzahl 2.2 Höhe der baulichen Anlagen darf, diese muss von der Gebäudekante zurück versetzt sein. 4. Überbaubare Grundstücksflächen 6. <u>Flächen für Versorgungsanlagen</u>

(Stieleiche), Quercus petrea (Traubeneiche), Prunus avium (Vogelkirsche).

canina (Hundsrose), Euoymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen).

Entsorgungsleitungen sowie die Werbeanlage des Corporate Designs.

cbm durchwurzeltes Substrat pro Baumstandort zur Verfügung zu stellen.

Durchwegung für Fußgänger und Fahrradfahrer zu gewährleisten.

betulus (Hainbuche), Ulmus minor (Feldulme).

Planzeichnung zu bepflanzen.

(Pflanzabstand 8 m) zu pflanzen.

1. Gestaltung baulicher Anlagen

Heidelberg" sind zu beachten.

. Werbeanlagen

Dachbegrünung in Heidelberg" einzuhalten.

Die Einkaufswagenboxen sind einheitlich zu gestalten.

oder anderen vergleichbaren Maßnahmen auszuführen.

Verletzung von Verfahrens- und Formvor-

schriften sowie Mängel des Abwägungs-

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvor-

Form, Größe, Material und Farbe das Straßenbild nicht stören.

Sträucher: Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avelana (Hasel), Rosa i.S., Viburnum opulus (Wasserschneeball), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa

weitere Bäume (Grünfläche): Betula pendula (Sandbirke), Populus tremula (Zitterpappel), Carpinus

Die im westlichen Bereich des Plangebietes festgesetzte Anpflanzfläche ist mit Hochstämmen zu

und als Wiesenfläche extensiv zu bewirtschaften. Zulässig sind Anlagewege, querende Ver- und

an der östlichen Grundstücksgrenze sind als Rasenfläche auszubilden und mit Bäumen gemäß

Entlang der Henkel-Teroson-Straße wird ein 3 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der mit einer

gemäß Planzeichnung zu bepflanzen ist. Für die Platanen entlang der Henkel-Teroson-Straße ist

Im Bereich der westlichen und südlichen Anpflanzfläche sind Einfriedungen unzulässig, um eine

Die oberirdischen Stellplätze (auch im Bereich der Tiefgarage) sind zu bepflanzen. Dafür ist je 6 neu angelegten Stellplätzen 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm aus der o.g. Pflanzliste (Bäume) in

Die Dachflächen sind zu mindestens 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die besonderen Anforderungen an Substrat und Saatgut sind gemäß "Handlungsleitfaden zur extensiven

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 und 6 BauGB i.V.m. § 74

Technische Dachaufbauten (z.B. Klimatechnik, Aufzüge, u.ä.) sind einzuhausen und gestalterisch

Technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung solarer Energien (Solarthermie, Photovoltaik) sind

zulässig und gewünscht. Die Vorgaben des "Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrünung in

Müll-, Recycling- und Lagerflächen sind ausschließlich baulich integriert und geschlossen auszuführen

sowie in Bereichen unterzubringen, die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

Die Glasflächen im Süden und Westen des geplanten Gebäudes sind in vogelschlagsicherem Glas

Zulässig sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung. Es sind ausschließlich die Werbeanlagen

Das Corporate Design (XXXL-Stuhl) des geplanten Vorhabens ist mit einer Höhe von max. 10 m ausschließlich innerhalb der Anpflanzfläche im Westen zulässig. Sonstige freistehende Werbeanlagen

gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie in

einzubinden bzw. zu begrünen soweit hierdurch deren Funktion nicht beeinträchtigt wird.

LBO Baden-Württemberg und GemO (Örtliche Bauvorschriften)

unterpflanzten Baumscheiben oder in zusammenhängenden Vegetationsflächen in Reihen

Ver- und Entsorgungsanlager Ver- und Entsorgungsleitungen: Es handelt sich um einen Mischwasserkanal El DN 800/1200 und den Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan erfolgen gemäß § 12 Abs. 3a BauGB auf sonstige Weise. Abwasserhauptsammelkanal West mit der Nennweite DN 2600 (siehe Plan). Die Kanäle dürfen nur Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt auf Es befinden sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom, die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen. Gemäß Abwassersatzung der Stadt Heidelberg wird darauf hingewiesen, dass auf Grundstücken, auf Zulässig ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes "Einrichtungshaus" mit einer denen Fette in das Abwasser gelangen können, Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe einzubauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern sind. Dies ist bei der Planung von gastronomischen Die zulässige Verkaufsfläche für die einzelnen Sortimente ist jeweils mit einem Maximalwert Betrieben, Mensen, Verkaufskiosken zu berücksichtigen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine archäologischen Funde vor-- maximal 23.000 qm Kernsortiment Möbel, Bodenbeläge, Küchen (einschl. Einbaugeräte), - maximal 5.100 qm zentren- sowie nicht zentrenrelevante Randsortimente. Geotechnik Im Planbereich besteht der Untergrund gemäß Geodaten aus Lößsand, Auenlehm und Holozänen Die zulässige Verkaufsfläche von max. 5.100 qm der zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Abschwemmmassen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Bodenuntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Auf die Lage im Wasserschutzgebiet und die dort geltenden Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet wird verwiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B. 5. Energiekonzeption Die Wärmeversorgung der Bahnstadt erfolgt durch Fernwärme. Das Plangebiet liegt innerhalb des Satzungsgebietes über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg, Gemäß Satzung sind der Anschluss und die Benutzung des Fernwärmenetzes Die zulässige Grundfläche (GR) für das Gebäude wird mit maximal 8.500 qm festgesetzt. Die Bebauung der Bahnstadt erfolgt flächendeckend im Passivhausstandard. Ausnahmen sind dort möglich, wo dieser technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Dies kann insbesondere im gewerblichen Bereich der Fall sein, wenn die Verbrauchsschwerpunkte nicht bei der Wärme, sondern Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Baufensters unterschiedlich abgegrenzt (siehe beim Strom oder der Kühlung liegen. In diesen Fällen soll durch nutzungsspezifische Energieeffizienz-Konzepte eine vergleichbare Umweltbilanz erzielt werden. Festgesetzt wird die maximale Höhe des Gebäudes durch die maximale Gebäudeoberkante (siehe Plan). Bezugspunkt ist das fertige Niveau der Henkel-Teroson-Straße in Höhe der Gebäudemitte. Die Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept festgesetzte maximale Gebäudeoberkante (GOK) darf in den vorgesehenen Bereichen durch Anfallendes Niederschlagswasser ist zu mindestens 50 Prozent auf dem Grundstück zurückzuhalten. Das technische Aufbauten überschritten werden, entweder um maximal 1,50 m oder maximal 4 m. darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist in die an das Plangebiet angrenzende Technische Aufbauten dürfen maximal 300 qm der Dachfläche einnehmen und sind von der Versickerungsanlage einzuleiten. Die für die Versickerung vorgesehene Fläche ist vor Verdichtung zu Gebäudekante zurück versetzt anzuordnen und nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig (siehe schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren der Fläche während der Bauzeit nicht zulässig. Es ist eine Glaskuppel zulässig, die die maximale Gebäudeoberkante um maximal 4 m überschreiten Seitens des Regierungspräsidiums, Referat 54.1 wird darauf hingewiesen, dass sich im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren noch weitergehende Anforderungen ergeben können. Die grundsätzliche -estgesetzt wird eine abweichende Bauweise. Zulässig ist ein Gebäude mit einer Gebäudelänge > 50 Zulässigkeit des Vorhabens, bzw. die Planung und der Abstand unter störfallrechtlichen Gesichtspunkten werden nicht in Frage gestellt. 8. CEF-Maßnahmen Die Erhaltung ökologischer Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Tiere im Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubare räumlichen Zusammenhang wird durch die CEF-Maßnahmen mit der Entwicklung eines Lebesnraumes Grundstücksfläche teilt sich in den Bereich für das Gebäude, für die Rampe/Zufahrt zum Tiefhof und für die Mauereidechse, der Anlage von Ersatzlebensräumen für die Grüne Strandschrecke und potenziell den Tiefhof auf. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nicht als Müll-, Recycling-, Lager-, betroffener Arten (Kreuz- und Wechselkröte, Nachtkernzenschwärmer sowie Großer Feuerfalter) und der Ausstellungs-, Verkaufs- oder Arbeitsflächen genutzt werden. Im Bereich der Zufahrt/Rampe und des Anlage eines Ersatzlebensraumes für den Flussregenpfeifer, gewährleistet. Tiefhofs sind Stützmauern zulässig und gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan auszuführen und zu 9. Schienenbetrieb Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall etc.) entstehen. Ansprüche können gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Fläche gemäß Planeinschrieb zulässig. Errichtung von Schutzmaßnahmen nicht geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind sechs Nebenanlagen in Form von Einkaufswagenboxen in ausgeschlossen. Im Falle der Errichtung von Schutzmaßnahmen sind die entstehenden Kosten durch die jeweils der Größe eines Stellplatzes gemäß der Verortung im Vorhaben- und Erschließungsplan. Betroffenen bzw. Betreiber der Anlage zu tragen. Eine Tiefgarage (Parkdeck) ist innerhalb des Geltungsbereiches gemäß Planeinschrieb zulässig. Durch den angrenzenden Stadtbahnbetrieb (rnv Linie 22) sowie dessen Begleiterscheinungen ist insbesondere mit Schall, Außenlautsprecher, Läutewerke, Weichen- insbesondere Herzstücküberfahren und Kurvenquietschen zu rechnen. Nachträgliche Einschränkungen sind für den Es wird eine Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Trafo, unterirdisch festgesetzt. Stadtbahnbetrieb nicht hinnehmbar. Arbeiten im Bereich bzw. direkten Umfeld der Anlagen bzw. Gleistrasse sind frühzeitig bei der RNV anzumelden und bei Bedarf durch Sicherungsposten abzusichern. 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Der Bereich der zwei Hauptversorgungsleitungen wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Im Bereich von Leitungen der öffentlichen Versorgung sind Baumpflanzungen nur unter Einhaltung der 8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Anpflanzungen sind gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans durchzuführen, Die kundeneigene Trafostation ist nur zustimmungsfähig unter Einhaltung der Personensicherheit des wobei konzeptbedingte Abweichungen insbesondere hinsichtlich der letztendlichen Position der zu Bedienpersonals und der Versorgungsicherheit. Zum Anschluss der Trafostationen sind die pflanzenden Bäume zugelassen sind, sofern die Dichte der Bepflanzungen nicht reduziert wird. Technischen Anschlussbedingungen (TAB) - Mittelspannung - sowie die Ergänzenden Insgesamt sind innerhalb des Geltungsbereiches mindestens 60 Hochstämme zu pflanzen. Für alle Anpflanzungen gilt, dass sie dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Bei allen Baumstandorten sind mindestens 16 cbm durchwurzelbares Substrat zur Verfügung zu stellen. Es sind standortgerechte Laubbaumhochstämme zu pflanzen. Die Bäume sind gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität: 3xv., StU 18-20 cm) zu pflanzen. Mindestens 25 % der Anpflanzungen bestehen aus standortgerechten heimischen Gehölzen. Bei allen Baumstandorten sind mindestens 16 cbm durchwurzeltes Substrat pro Baumstandort zur Verfügung zu stellen <u>Bäume (Baumstandorte)</u>: Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Platanus acerifolia (Platane), Tilia tomentos ,Brabant' (Silberlinde), Corylus colurna (Baumhasel), Quercus robur



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bahnstadt Einrichtungshaus

Präambel

Auf Grund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBI. I S. 1722) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBI. S. 357) zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBI. S. 99, 103) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. GBI. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBI. S. 99, 100), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18.04.2017 und diesen örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt 16 Plänen.

schriften gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 und örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden Abs. 2 BauGB oder Mängel nach § 214 Abs. 3 BauGB wurden innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift / - en gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend ge-

₩ Heidelberg

OB-Referat Stadtplanungsamt Vermessungsamt gez. i. A. Rees

gez. i. A. Brand

men mit dem Liegenschaftskataster überein. i.V.m.§ 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.

(Stand vom 26.01.2018)

gez. Jelinek

(Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt

1 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde nach Bekanntmachung im "stadtblatt" (Heidelberger Anzeiger) vom 29.06.2016 in der Zeit vom 07.07.2016 bis 08.08.2016 durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am 12.07.2016 Planunterlagen beschlossen.

Stadtplanungsamt

gez. i. A. Rees

jeweils in der Fassung vom 28.04.2017, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der

OB-Referat

gez. i. A. Brand

liegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.08.2017 im "stadtblatt" in der Zeit vom 24.08.2017 bis 02.10.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadtplanungsamt

gez. i. A. Rees

örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, haben- und Erschließungsplans, die Begründung lichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB iV.m. mit Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vor- § 4 Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Oberbürgermeister

gez. Prof. Dr. Eckart Würzner

Heidelberg, den 22.10.2018

Oberbürgermeister

gez. Prof. Dr. Eckart Würzner

können, wurden am 07.11.2018 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Ertei-

lung der Genehmigung / Bekanntmachung des

vorhabenbezogene Bebauungsplan und die

Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der

07.11.2018 in Kraft getreten. Stadtplanungsamt

Stadtplanungsamt