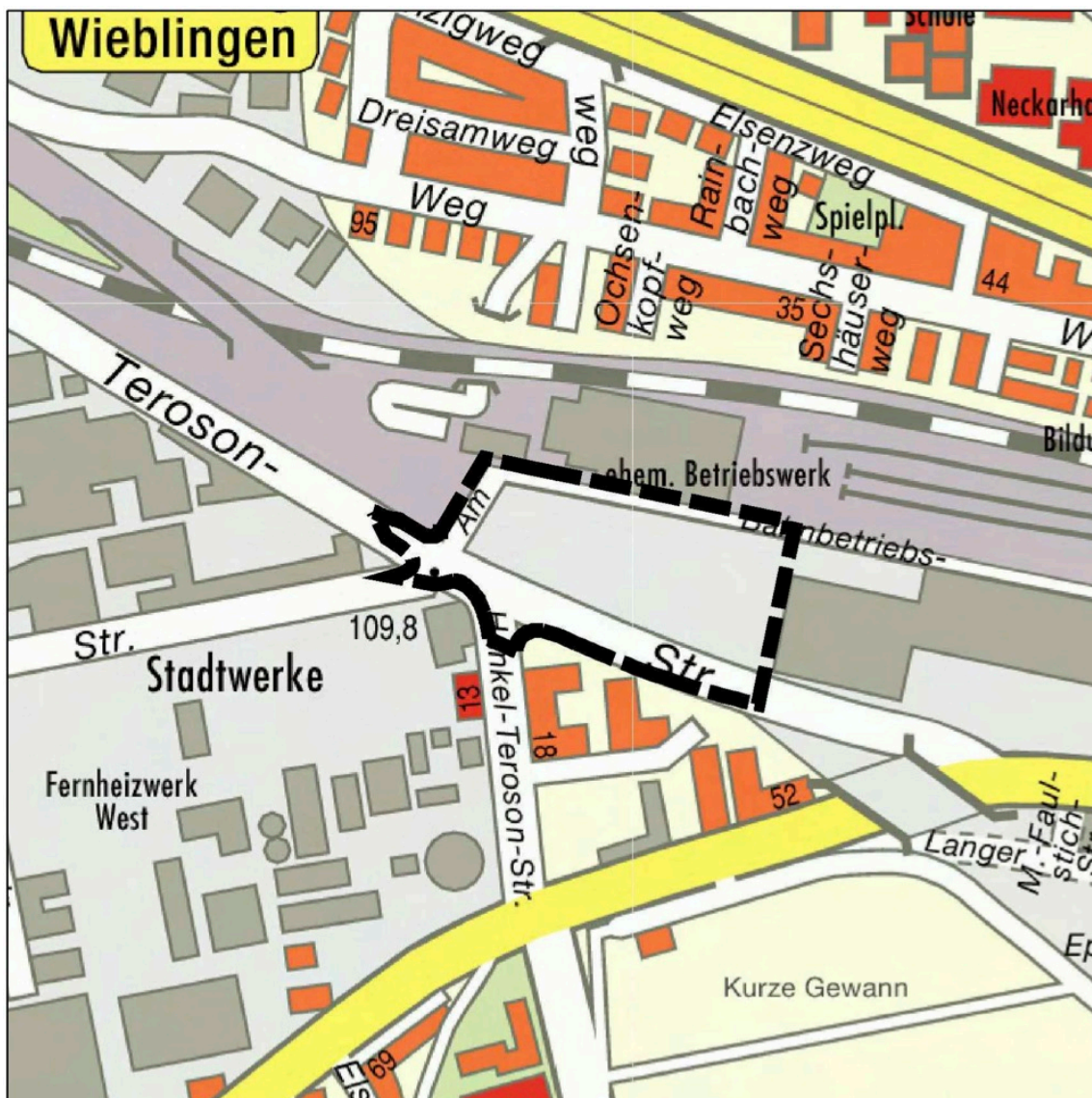


Planungsbrief Nr. 47

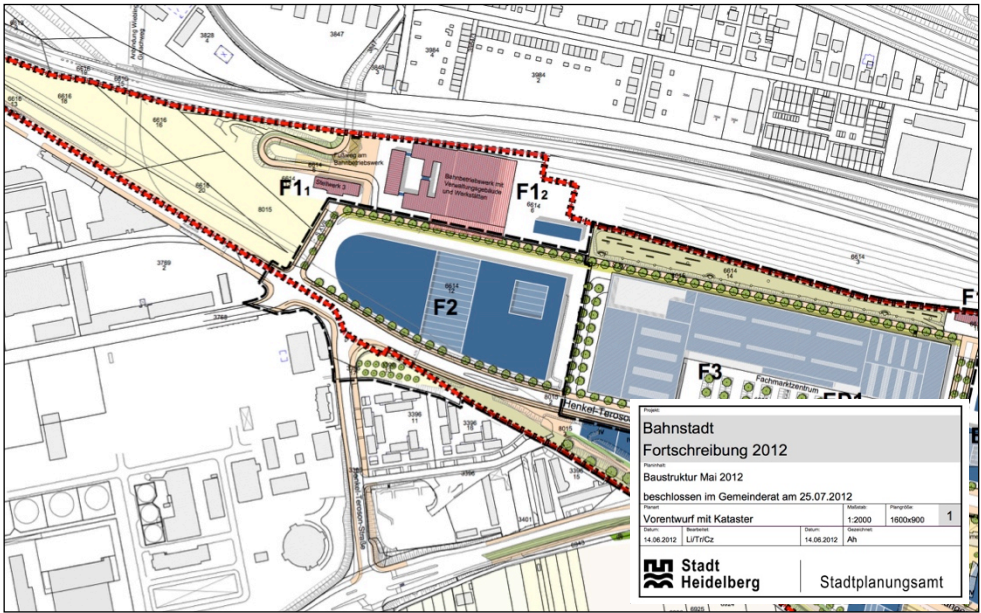
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
Heidelberg-Bahnstadt
„Bahnstadt Einrichtungshaus“

Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung



Lageplan mit Abgrenzung des Planungsbereiches

Rahmenplanung Bahnstadt



Rahmenplanung Bahnstadt, Fortschreibung 2012, Vorentwurf mit Kataster

Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Heidelberg beabsichtigt mit der Bahnstadt einen neuen Stadtteil im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu verwirklichen.

Grundlage der Entwicklung ist die Rahmenplanung für die Bahnstadt, die 2003 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Diese wurde unter anderem durch die Integration themenspezifischer Fachbeiträge verschiedentlich fortgeschrieben.

Zur einheitlichen und zügigen Durchführung der Entwicklung der Bahnstadt wurde am 30.01.2008 die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Bahnstadt Heidelberg“ beschlossen.

Die planungsrechtliche Absicherung der Entwicklung einzelner Bauabschnitte der Bahnstadt erfolgt durch Teilbebauungspläne.

Der Rahmenplan der Bahnstadt sieht für den Geltungsbereich (Baufeld F2 der Rahmenplanung) die Schaffung eines Fachmarktzentrums vor.

Zwischenzeitlich wurden die Flächen des Plangebietes seitens der Löwengrund Immobilien GmbH erworben, um dort einen Fachmarkt „Einrichtungshaus“ zu errichten.

Das von rossmann + partner Architekten, Karlsruhe und ADLER & OLESCH Landschaftsarchitekten GmbH, Mainz entwickelte Vorhabenkonzept dient als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes und wird als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Im Geltungsbereich sind gemäß der Rahmenplanung Flächen für

ein Fachmarktzentrum vorgesehen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird somit das Ziel der Schaffung eines Fachmarktzentrums weiterverfolgt. Die geplante Bebauung, bzw. das vorgesehene Gebäude des Einrichtungshauses wird entsprechend seiner Lage am Stadteingang gestaltet und fügt sich auch hinsichtlich seiner Höhenentwicklung ein.

Der Bebauungsplan schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Fläche F2.

Im Rahmen des Bebauungsplans soll die Umsetzung der für die gesamte Bahnstadt formulierten Ziele und Auflagen (Passivhausstandard, Fernwärmeanschluss) sichergestellt werden.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Die in Rede stehende Fläche des Geltungsbereiches liegt am Stadteingang, innerhalb der Fläche F2 des Rahmenplans Bahnstadt.

Die Verkaufsflächen des Einrichtungshauses werden sich über vier Geschosse verteilen. Für die Lagerflächen sind zwei Untergeschosse vorgesehen.

Die insgesamt 381 vorgesehenen Parkplätze verteilen sich auf oberirdische Stellplatzflächen und eine geplante Tiefgarage. Indem ein

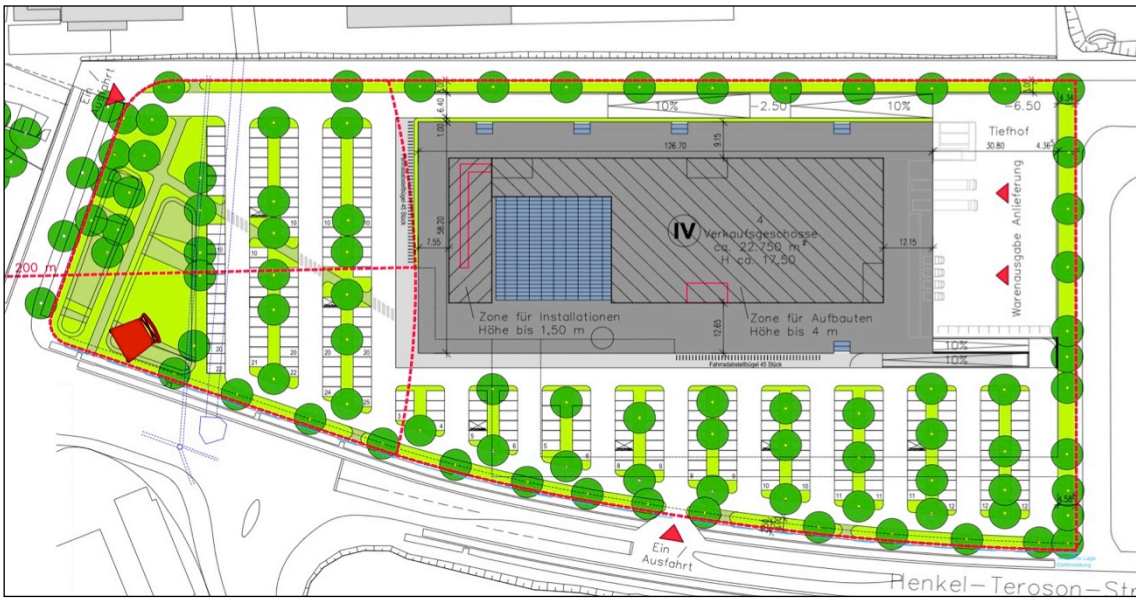
Teil der Stellplätze unterirdisch untergebracht wird, wird für eine ausreichende Eingrünung des Neubaus Sorge getragen. Diese erfolgt in Form einer Stellplatzbegrünung sowie als Grün- bzw. Anpflanzflächen in den Randbereichen.

Die Erschließung des Geländes für die Kunden erfolgt über eine Zufahrt von der Henkel-Teroson-Straße. Die Anlieferung erfolgt separat im rückwärtigen Bereich des Gebäudes über eine Rampe bis zu einem Tiefhof.

Der bestehende Radweg und die angrenzende Feuerwehrezufahrt wurden bei der geplanten Erschließung berücksichtigt und werden nicht beeinträchtigt.

Auch hinsichtlich der vorgesehenen Materialität entspricht das Vorhaben den Vorgaben aus dem Rahmenplan Bahnstadt.

Das geplante Einrichtungshaus fügt sich in die bestehenden Strukturen ein und ergänzt diese.



Vorhaben- und Erschließungsplan, Lageplan Dachaufsicht, rossmann + partner Architekten, Juni 2016

Bebauungsplanvorentwurf

Ein Bebauungsplan enthält die für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlichen Festsetzungen. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind die Festsetzungen genau auf das zugrundeliegende Vorhaben abgestimmt.

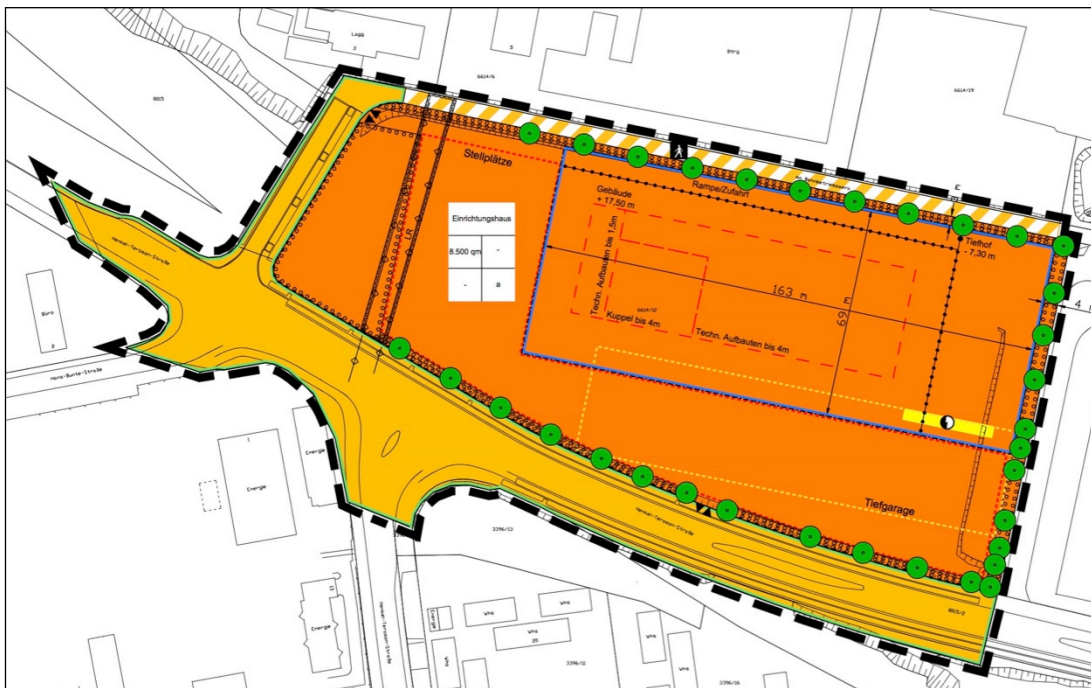
Im Bebauungsplan sind ausschließlich solche Festsetzungen zu treffen, zu denen § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermächtigt. Alle Festsetzungen müssen städtebaulich begründet sein.

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Bahnhof – Einrichtungshaus“ soll zeichnerisch und textlich festgesetzt werden:

- Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung des Sondergebietes „Einrichtungshaus“,
- Festsetzungen zur maximalen Verkaufsfläche,
- das Maß der baulichen Nutzung durch eine maximale Höhe, eine maximale Grundfläche (GR) sowie Baugrenzen,
- Straßenverkehrsflächen,

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“
- Ein- und Ausfahrtbereiche, Bereich ohne Einfahrt
- Führung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen, hier: bestehende Kanäle sowie die Leitungsrechte,
- Baumpflanzungen sowie Anpflanzflächen,
- Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen.

Die im Rahmenplan formulierten Ziele und Aufgaben wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.



Bebauungsplanvorentwurf, Juni 2016

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende soziale Bodenordnung gewährleisten.

Darüber hinaus sollen sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Wie können Sie sich beteiligen

Als Bürger haben Sie die Gelegenheit, sich gemäß § 3 BauGB zweistufig an der Planung für einen Bebauungsplan zu beteiligen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Absatz 1 und § 3 Absatz 2 BauGB

Sie können sich frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung, vorhandene Planungsalternativen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren. Sie finden die Planunterlagen in der angegebenen Frist im technischen Bürgeramt und im Internet unter <http://www.heidelberg.de/hd,Lde/HD/Rathaus/Aktuelle+Planverfahren.html>

Zusätzlich haben Sie Gelegenheit, sich im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Planung zu informieren.

Zeitraum der Einsichtnahme im Technischen Bürgeramt und im Internet vom 07.07. bis einschließlich 08.08.2016

Erörterungsveranstaltung:

Dienstag, den 12.07.2016 um 17:30 Uhr im Gebäude des Deutschen Roten Kreuzes, Langer Anger 2 (ehemals Rudolf-Diesel-Straße 28), 69115 Heidelberg

Zeitgleich werden auch die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über die Planung unterrichtet, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind beispielsweise

Stadtwerke, Verkehrsbehörden, Naturschutzbeauftragte etc.

Öffentlichkeit und Behörden haben Gelegenheit, sich während der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu äußern und die Planung zu erörtern. Sie können Ihre Stellungnahmen während der Erörterungsveranstaltung sowie im Anschluss daran innerhalb des Zeitraums der Einsichtnahme gegenüber dem Stadtplanungsamt mündlich oder schriftlich abgeben.

Der Entwurf wird erarbeitet

Die von Ihnen und den Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Stellungnahmen dienen als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Ist die Planung soweit konkretisiert, werden in der Regel die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung eingeholt. Die Behörden haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben.

Nach Abschluss der Behördenbeteiligung beraten die Bezirksbeiräte des jeweiligen Stadtteils und der Bauausschuss den Entwurf. Auf der Grundlage der Empfehlungen dieser Gremien fasst der Gemeinderat den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs.

Die Sitzungen des Gemeinderates sind immer öffentlich. Ort, Zeitpunkt und Tagesordnung der Sitzung des Gemeinderates werden im „Stadtblatt“ (Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg) veröffentlicht.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung, die öffentliche Auslegung wird im Stadtblatt bekannt gegeben. Bebauungsplanentwurf, Begründung und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen liegen für den Zeitraum eines Monats im Technischen Bürgeramt und im Internet aus. Sie können sich nun darüber informieren, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die eigenen Anregungen aus der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Planung ganz konkret berücksichtigt wurden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf abge-

geben werden. Wichtig dabei ist, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen beim Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die zweite Stufe der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung kann zeitgleich erfolgen. Wird der Entwurf aufgrund der Ergebnisse der Auslegung in seinen Grundzügen geändert, so ist die öffentliche Auslegung zu wiederholen.

Satzungsbeschluss

Es erfolgt nun die Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Verwaltung. Die Verwaltung arbeitet einen Vorschlag für die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander aus. Auf die Einstellung aller Stellungnahmen, die im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgetragen wurden, in den Abwägungsvorgang besteht ein Rechtsanspruch, nicht jedoch auf die tatsächliche Berücksichtigung. Dies gilt vor allem dann, wenn gewichtige gegenläufige Belange entgegengehalten werden müssen.

Über die Vorschläge der Verwaltung berät zunächst der Bauausschuss und daran anschließend der Gemeinderat, der den Beschluss zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens (Satzungsbeschluss) fasst. Die Bürgerinnen und Bürger, die Stellungnahmen zur Planung abgegeben haben, erhalten jetzt eine persönliche Benachrichtigung über die Gemeinderatsentscheidung.

In den Fällen, in denen der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, prüft das Regierungspräsidium in Karlsruhe, ob bei der Planaufstellung die gesetzlichen Vorschriften beachtet worden sind. Das Inkrafttreten des Bebauungsplans wird anschließend im Stadtblatt verkündet. Der Plan ist damit für jedermann verbindliches Ortsrecht. Er liegt dann während der Dienststunden im Technischen Bürgeramt zur Einsichtnahme für jeden Interessierten bereit.

Für weitere Informationen:

Stadtplanungsamt Heidelberg
Sachbearbeiterin Frau Staub
Tel.: 06221-58 23 050
E-Mail:
Stadtplanung@Heidelberg.de