

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Weststadt An der Montpellierbrücke



<p>Einleitungsbeschluss</p> <p>Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom 06.09.2022)</p> <p>Der Gemeinderat hat am 23.07.2020 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p>	<p>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Nach Bekanntmachung am 27.01.2021 im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.02.2021 bis 12.03.2021 durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am 11.02.2021 statt.</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Gemeinderat hat am 10.11.2021 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.09.2021, mit den Änderungen, dass zehn Bäume gepflanzt werden und der Stellplatzschlüssel für die 47 geplanten Wohnungen von 1,0 auf 0,7 reduziert wird, zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.</p>
<p>Vermessungsamt gez. Jelinek</p>	<p>OB-Referat gez. Brand</p>	<p>Stadtplanungsamt gez. i. V. Rebel</p>

<p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften, des Vorhaben- und Erschließungsplans, die Begründung mit Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.12.2021 im "stadtblatt" in der Zeit vom 09.12.2021 bis 21.01.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Stadtplanungsamt gez. i. V. Rebel</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Gemeinderat hat am 20.07.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung gemäß § 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.</p> <p>Oberbürgermeister gez. Prof. Dr. Eckart Würzner</p>	<p>Anzeige / Genehmigung</p> <p>Ausgefertigt: Heidelberg, den 11.10.2022</p> <p>Oberbürgermeister gez. Prof. Dr. Eckart Würzner</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweise, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am 15.02.2023 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 15.02.2023 in Kraft getreten.</p> <p>Stadtplanungsamt gez. i. A. Strömer</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs</p> <p>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 wurden innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.</p> <p>Stadtplanungsamt</p>
---	---	---	---	--

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelebeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelebeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (GBl. S. 16) und vom 31.08.2013 (GBl. S. 342)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 29 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 24 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

A. Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
TF1-4 Teilflächen mit unterschiedlichen textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
1,0 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 17 BauNVO)-Beispiel
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Platz
Einfahrtbereich

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Baum, anzupflanzen

- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung der Art der Nutzungen

- Hinweise und Kennzeichnungen**
Nutzungsschablone
Teilflächen | Grundflächenzahl (GRZ)
Straßenraumaufteilung unverbindlich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
1.1 Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind allgemein zulässig
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, jedoch nur in den mit „TF 1“ und „TF 2“ bezeichneten Teilflächen und nur in Geschossen unterhalb bzw. auf der Ebene Speyerer Straße/Montpellierbrücke bzw. der festgesetzten privaten Verkehrsfläche „Platz“ im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe sind dabei nur
o mit dem Sortiment Sportartikel mit maximal 2.900 m² Verkaufsfläche und nur im Geschoss unterhalb der Ebene Speyerer Straße/Montpellierbrücke bzw. der festgesetzten privaten Verkehrsfläche „Platz“ zulässig. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sportartikel darf dabei maximal 450 m², für Schuhe maximal 600 m² und für Bekleidung maximal 600 m² betragen. In der Summe darf die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sportartikel, für Schuhe sowie für Bekleidung insgesamt maximal 800 m² betragen.
Als nicht-zentrenrelevante Sportartikel zählen Campingartikel, Boote und Zubehör sowie Sportgroßgeräte (wie insbesondere Laufbänder, Heimtrainer, Rudergeäte, Trampoline, Hantelbänke, Stepper, stand-up paddles, Surfbords, Tore, Basketballkörbe, Tretroller etc.).
o mit den Sortimenten Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Drogerie und Kosmetik, Wasch- und Putzmittel, Apotheken- und Reformwaren, Zeitschriften und Zeitschriften sowie mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche und nur Geschoss auf Ebene Bahngelände zulässig. Auf maximal 10% der Verkaufsfläche sind zudem als Randsortimente die Sortimente Haushaltswaren, Schreibwaren und Bürobedarf, Blumen sowie temporäre Aktionswaren zulässig.
Auf der Ebene anderer Geschosse sind jedoch jeweils Zugangsbereiche zu diesen Einzelhandelsbetrieben zulässig.
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nur in der mit „TF 3“ bezeichneten Teilfläche: Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Form von Boardinghouses. Jede Nutzungseinheit für Gäste muss mindestens eine Küchezeile (mindestens ausgestattet mit Kochgelegenheit, Kühlschrank und Spüle) aufweisen.
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen, jedoch nur in den mit „TF 2“ und „TF 4“ bezeichneten Teilflächen; in der Teilfläche „TF 2“ zudem nur oberhalb der Geschossebene Höhe Montpellierbrücke.

- Unzulässig sind
- Wohnungen in den mit „TF 1“ und „TF 3“ bezeichneten Teilflächen
- sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Spielhallen, Wettbüros sowie Vergnügungsstätten, wenn deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Strippeasaloale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Geleihen zum Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
- bordellartige Betriebe

Hinweis zu den Festsetzungen 1.1 bis 1.2:



- I : Geschosse unterhalb der Ebene Speyerer Straße / Montpellierbrücke bzw. der festgesetzten privaten Verkehrsfläche "Platz"
II : Geschosse auf Ebene Speyerer Straße / Montpellierbrücke bzw. der festgesetzten privaten Verkehrsfläche "Platz"
III : Geschosse oberhalb der Ebene Speyerer Straße / Montpellierbrücke bzw. der festgesetzten privaten Verkehrsfläche "Platz"

- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- An den in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien ist am oberen Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika eine Mindestgebäudehöhe von 130,40 Meter über Normalnull einzuhalten.
- Eine Gebäudehöhe von 134,20 Meter über Normalnull darf nicht überschritten werden.
o für die solare Energieerzeugung um maximal 1 m sowie
o durch untergeordnete Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen sowie Revisionszugängen um maximal 2,50 m
ist zulässig. Die maschinentechnischen Anlagen sind komplett einzuhausen. Zu den öffentlichen Flächen orientierten Anlagen ist mit maschinentechnischen Anlagen ein Mindestabstand von 5 m und mit Traufkanten eine solare Energieerzeugung ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

- Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**
Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 der Wandhöhe.

- Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Oberirdische Pkw-Stellplätze sind nicht zulässig.

- Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
Transformatorstationen sind unterirdisch anzulegen oder baulich in die auf Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Geschosse eines Gebäudes zu integrieren.

- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 + 20 BauGB)**
Das auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu mindestens 50 % auf den Grundstücken zurückzuhalten.

- Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

- Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**
Mindestens 25 % der Dachfläche sind unter Beachtung der Vorgaben des Handlungsleitfadens „Heidelberger Dachgarten“ mit Photovoltaikanlagen zu versehen.

- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
9.1 Schalldämmung der Außenbauteile

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01 auszubilden. Die dafür maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in den folgenden Abbildungen dargestellt.



Abbildung 1: maßgebliche Lärmpegelbereiche für schutzbedürftige Räume, die eindeutig nicht zum Nachtschlaf genutzt werden.



Abbildung 2: maßgebliche Lärmpegelbereiche für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten).

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des baurechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im baurechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass -z.B. aufgrund der Berücksichtigung der detaillierten Gebäudeplanung- geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

- Belüftung von akustisch schutzbedürftigen Aufenthalts- und Wohnräumen
In akustisch schutzbedürftigen Aufenthalts- und Wohnräumen sind fensterunabhängige, schalldämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6 "Raumlufttechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen" (Ausgabe Mai 2009) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im baurechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass

- bei Schlafräumen der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der maßgebliche Außenlärmpegel einen Wert von 45 dB(A) einhält.
- bei sonstigen Wohn- und Arbeitsräumen der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der maßgebliche Außenlärmpegel einen Wert von 70 dB(A) einhält.

- Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- Im Bereich der privaten Baugrundstücke sind mindestens 10 Bäume zu pflanzen.
- Die Dachflächen sind gemäß Handlungsleitfaden „Heidelberger Dachgarten“ zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg* zu mindestens 66 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- Von der begrüneten Dachfläche dürfen maximal 25 % der begrüneten Fläche zugleich durch Anlagen für die solare Stromerzeugung überdeckt werden.
- Nicht durch Wandöffnungen gegliederte Fassaden mit mehr als 3 m Breite sind - soweit sie nicht grenztrennend sind - dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Je angefangene 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Fassadenbegrünung muss auf Bodenschluss im Bereich der privaten Grundstücke hergestellt werden.
- Bei den in der Planzeichnung festgesetzten im öffentlichen Straßenraum anzupflanzenden Bäumen sind Abweichungen vom festgesetzten Standort bis maximal 5 m zulässig.

A. Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Anforderungen an Werbeanlagen und an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 1-3 LBO Baden-Württemberg)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg)

Tiefgarageein- und -ausfahrten sind einschließlich der zugehörigen Rampen in Gebäude zu integrieren.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg)

- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Als Ort der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die beworbene Leistung angeboten wird.
Werbeanlagen sind in die Struktur der Fassadengestaltung zu integrieren.
- Unzulässig sind:
 - Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen, Hinweisschildern oder Schaukästen.
 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben.
 - Schaufensterbekleidungen oder -bemalungen, die ein Maß von maximal 20 % der Fensterfläche überschreiten.

3. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO Baden-Württemberg)

- Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen sind ausschließlich auf Gebäudedächern und nur bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Zu den Traufkanten ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

- Die Errichtung von Mobilfunk-Basisstationen und -antennenanlagen ist unzulässig.

4. Zahl notwendiger Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO Baden-Württemberg)

Je Wohnung sind mindestens 0,7 Stellplätze als notwendige Stellplätze herzustellen.

C. HINWEISE

Energie/Klimaschutz

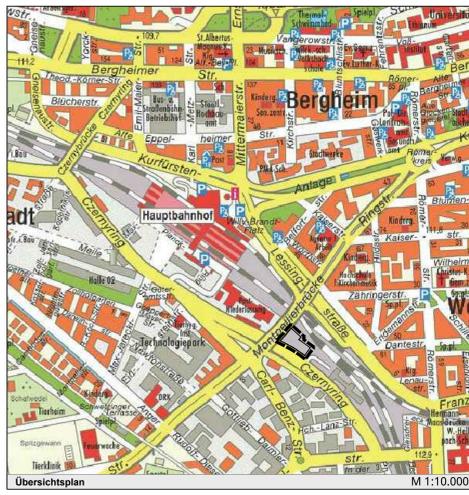
Die Gebäude müssen gemäß Rahmenplanung Bahnstadt als Passivhaus errichtet werden. Es gilt die Fernwärme-Anschlusspflicht, gemäß der Fernwärmeplanung der Stadt Heidelberg

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Rheinau. Aus der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet können sich insbesondere ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen, die Anforderungen an die Dichtigkeit von Kanalleitungen oder die Versickerung von Niederschlagswasser ergeben.

Elektromagnetische Felder

Das Bebauungsplangebiet unterliegt aufgrund benachbart gelegener Bahnstromanlagen elektromagnetischen Feldern. Es wird daher empfohlen, insbesondere sicherheitsrelevante Anlagen wie Brandmeldeeinrichtungen nach dem Industriestandard (DIN EN 61000-6-2 „Elektromagnetische Verträglichkeit“) auszuliegen.



B E B A U U N G S P L A N UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Weststadt An der Montpellierbrücke
Nr. B-Plan: 04.35.00

gez. J. Odszuck Erster Bürgermeister	gez. Prof. Dr. Eckart Würzner Oberbürgermeister	gez. A. Friedrich Stadtplanungsamt
--	---	--

Präambel

Auf Grund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581; ber. GBl. S.698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 23.06.2022, und diese örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt 13 Plänen.