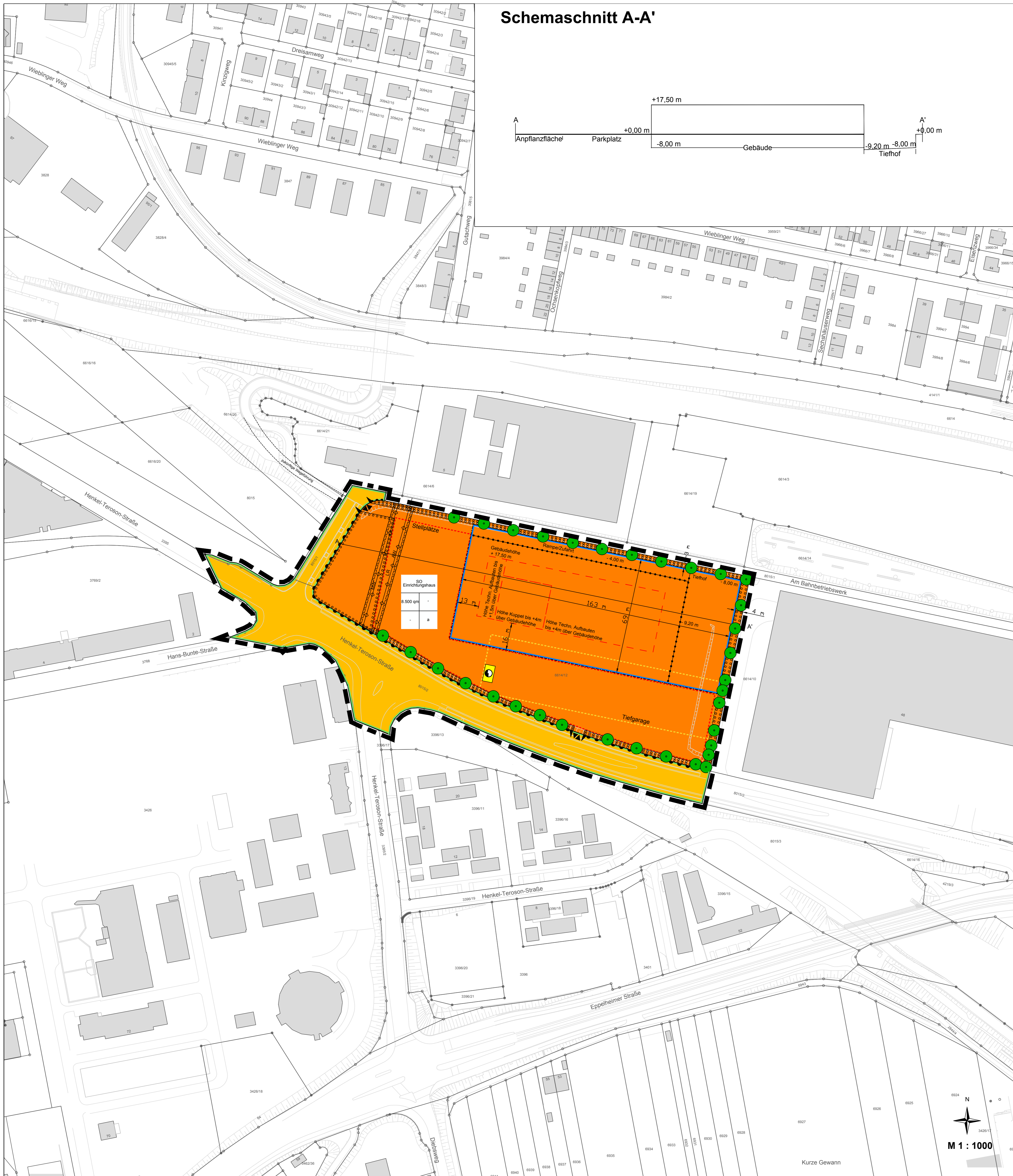


Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Bahnstadt Einrichtungshaus



Gesetzliche Grundlagen
Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612.613)

Planzeichenerklärung für Baden-Württemberg (GeoM) in der Fassung der Neukonzeption vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 696), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmitteleinsatzdienstes (VwV-Kampfmitteleinsatzdienst) vom 21.12.2006 (GABl. S. 16), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmitteleinsatzdienstes vom 31.08.2013 (GABl. S. 342/343)

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
SO Sondergebiet hier: Einrichtungshaus
- Maß der baulichen Nutzung**
8.500 qm Grundfläche
17,5 m max. Höhe, Gebäudeoberkante bezogen auf das Niveau der Henkel-Teroson-Straße
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
a abweichende Bauweise
Baugrenze
- Verkehrflächen**
Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtbereich
Ein- und Ausfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche für Versorgungsanlagen**
hier: Trafó, unterirdisch
- Nachrichtliche Übernahme: Hauptversorgungsleitungen**
unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen (MW = Mischwasserkanal, AW = Abwasserhauptammekanal)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
Leitungsrecht (LR) zugunsten der Leitungsträger
Im Bereich der westlichen und südlichen Anpflanzfläche sind Einfriedungen unzulässig, um eine Durchwegung für Fußgänger und Fahrradfahrer zu gewährleisten.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Anpflanzfläche
Bäume zum Anpflanzen
- Sonstige Planzeichen**
Stellplätze
Tiefgarage
Bereiche für Technische Aufbauten und Kuppel
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
I. **Planzeichnerliche Festsetzungen**
Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan erfolgen gemäß § 12 Abs. 3a BauGB auf sonstige Weise gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen festgesetzter Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Festsetzung des Baugbietes erfolgt auf sonstige Weise.
1. Art der baulichen Nutzung: "Einrichtungshaus"
Zulässig ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes "Einrichtungshaus" mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 28.100 qm.
Die zulässige Verkaufsfläche für die einzelnen Sortimente ist jeweils mit einem Maximalwert festgesetzt. Diese Maximalwerte dürfen nicht überschritten werden.
Die zulässige Gesamtverkaufsfläche gliedert sich dabei wie folgt:
- maximal 23.000 qm Kernsortiment Möbel, Bodenbeläge, Küchen (einschl. Einbaugeräte), Büromöbel und
- maximal 5.100 qm zentren- sowie nicht zentrenrelevante Randsortimente.
Die zulässige Verkaufsfläche von max. 5.100 qm der zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Randsortimente gliedert sich wie folgt:
Zentrenrelevant:
- max. 850 qm Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- max. 1.100 qm Heimtextilien
- max. 500 qm Betten und Matratzen
- max. 550 qm Sonstige Wohnnrichtung
- max. 200 qm sonstige Aktionsartikel.
Nicht zentrenrelevant:
- max. 800 qm Teppiche
- max. 900 qm Leuchten
- max. 200 qm Autokindersitze und Kinderwagen.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Zulässige Grundflächenzahl
Die zulässige Grundfläche (GR) für das Gebäude wird mit maximal 8.500 qm festgesetzt.
2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Baufensters unterschiedlich abgegrenzt (siehe Plan). Bezugspunkt ist das fertige Niveau der Henkel-Teroson-Straße in Höhe der Gebäudekante. Die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante (GOK) darf in den vorgesehenen Bereichen durch technische Aufbauten überschritten werden, entweder um maximal 1,50 m oder maximal 4 m. Technische Aufbauten dürfen maximal 300 cm der Dachfläche einnehmen und sind von der Gebäudekante zurück versetzt anzuordnen und nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig (siehe Plan). Es ist eine Glaskuppel zulässig, die die maximale Gebäudeoberkante um maximal 4 m überschreiten darf, diese muss von der Gebäudekante zurück versetzt sein.
3. Bauweise
Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise. Zulässig ist ein Gebäude mit einer Gebäudelänge > 50 m.
4. Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche teilt sich in den Bereich für das Gebäude, für die Rampe/Zufahrt zum Tiefhof und den Tiefhof auf. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nicht als Müll-, Recycling-, Lager-, Ausstellungs-, Verkaufs- oder Arbeitsflächen genutzt werden. Im Bereich der Zufahrt/Rampe und zum Tiefhof sind Stützmauern zulässig und gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan auszuführen und zu gestalten.
5. Nebenanlagen, Stellplätze
Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Fläche gemäß Planschrieb zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, ausgenommen hiervon sind sechs Nebenanlagen in Form von Einkaufswagenboxen in jeweils der Größe eines Stellplatzes gemäß der Verortung im Vorhaben- und Erschließungsplan.
Eine Tiefgarage (Parkdeck) ist innerhalb des Geltungsbereiches gemäß Planschrieb zulässig.
6. Flächen für Versorgungsanlagen
Es wird eine Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Trafó, unterirdisch festgesetzt.
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Der Bereich der zwei Hauptversorgungsleitungen wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger belastet.
8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzungen sind gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans durchzuführen, wobei konzeptuelle Abweichungen insbesondere hinsichtlich der technischen Position der zu pflanzenden Bäume zugelassen sind, sofern die Dichte der Bepflanzungen nicht reduziert wird. 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 cm durchwurzelbares Substrat zur Verfügung zu stellen. Es sind standortgerechte Laubbauhochstämme zu pflanzen. Die Bäume sind gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität: Zw., StU 18-20 cm) zu pflanzen. Mindestens 25 % der Anpflanzungen bestehen aus standortgerechten heimischen Gehölzen. Bei allen Baumstandorten sind mindestens 16 cm durchwurzeltes Substrat pro Baumstandort zur Verfügung zu stellen.
Pflanzliste:
Bäume (Baumstandorte): Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Platanus acerifolia (Platane), Tilia tomentosa (Brannt), Silberlinde), Corylus colurna (Barnbaum), Quercus robur (Eiche), Quercus petraea (Traubeneiche), Prunus avium (Kirschenbaum), Prunus spinosa (Scheide), Rosa canina (Hundsrose), Eucymus europaeus (Gewöhnliches Pfleiderhölchen), weitere Bäume (Grünfläche): Betula pendula (Sandbirke), Populus tremula (Zitterappel), Carpinus betulus (Hainbuche), Ulmus minor (Feldulme).
8.1 Anpflanzflächen
Die im westlichen Bereich des Plangebietes festgesetzte Anpflanzfläche ist mit Hochstämmen zu bepflanzen. Der Unterwuchs ist als krautreicher Landschaftsrasen auf magerem Substrat anzulegen und als Wiesensfläche extensiv zu bewirtschaften. Zulässig sind Anlagewege, querende Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Werbeanlagen des Corporate Designs.
Der 3 m breite Grünstreifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und der 4 m breite Grünstreifen an der östlichen Grundstücksgrenze sind als Rasenfläche auszubilden und mit Bäumen gemäß Planzeichnung zu bepflanzen.
Entlang der Henkel-Teroson-Straße wird ein 3 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der mit einer flächendeckenden Unterpflanzung aus Stauden auszubilden und mit Platanen (platanus x acerifolia) gemäß Planzeichnung zu bepflanzen ist. Für die Platanen entlang der Henkel-Teroson-Straße ist folgende Pflanzqualität umzusetzen: Zw., StU 20-25 cm. Bei allen Baumstandorten sind mindestens 16 cm durchwurzeltes Substrat pro Baumstandort zur Verfügung zu stellen.
Die Abstände zwischen den einzelnen Bäumen innerhalb der Baumreihen dürfen nicht größer als 12 m sein.
Im Bereich der westlichen und südlichen Anpflanzfläche sind Einfriedungen unzulässig, um eine Durchwegung für Fußgänger und Fahrradfahrer zu gewährleisten.
8.2 Stellplatzbegrenzung
Die oberirdischen Stellplätze (auch im Bereich der Tiefgarage) sind zu bepflanzen. Dafür ist je 6 neu angelegten Stellplätzen 1 standortgerechter Laubbauhochstamm aus der o.g. Pflanzliste (Bäume) in unterplanten Baumreihen oder in zusammenhängenden Vegetationsflächen in Reihen (Pflanzenabstand 8 m) zu pflanzen.
8.3 Dachbegrenzung
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 Dachbegrenzung in Heidelberg" struktural.
II. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 und 6 BauGB i.V.m. § 74 LBO Baden-Württemberg und GeoM (Örtliche Bauvorschriften)
1. Gestaltung baulicher Anlagen
Technische Dachaufbauten (z.B. Klimatechnik, Aufzüge, u.a.) sind einzuhauseln und gestalterisch einzubinden bzw. zu begrünen sowie hierdurch deren Funktion nicht beeinträchtigt wird.
Die Einkaufswagenboxen sind einheitlich zu gestalten.
Technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung solarer Energien (Solärthermie, Photovoltaik) sind zulässig und gewünscht. Die Vorgaben des "Handlungsleitfadens zur extensiven Dachbegrenzung in Heidelberg" sind zu beachten.
Müll-, Recycling- und Lagerflächen sind ausschließlich baulich integriert und geschlossen auszuführen sowie in Bereichen unterirdisch, die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.
Die Glasflächen im Süden und Westen des geplanten Gebäudes sind in vorgelagertem Glas oder anderen vergleichbaren Maßnahmen auszuführen.
2. Werbeanlagen
Zulässig sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung. Es sind ausschließlich die Werbeanlagen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe das Straßenbild nicht stören.
Das Corporate Design (XXXL-Suhl) des geplanten Vorhabens ist mit einer Höhe von max. 10 m ausschließlich innerhalb der Anpflanzfläche im Westen zulässig. Sonstige freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bahnstadt Nr. B-Plan 15.10.00
Einrichtungshaus

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

Einleitungsbeschluss		Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung		Öffentliche Auslegung		Satzungsbeschluss		Anzeige / Genehmigung		Inkrafttreten		Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs					
Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom 26.01.2018)		Der Gemeinderat hat am 05.03.2015 die Einleitung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.		Der Einleitungsbeschluss wurde am 18.03.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.		Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde nach Bekanntmachung im "stadtblatt" (Heidelberger Anzeiger) vom 29.08.2016 in der Zeit vom 07.07.2016 bis 08.08.2016 durchgeführt. Die Informationsveranstaltung fand am 12.07.2016 statt.		Der Gemeinderat hat am 25.07.2017 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans, die Begründung mit Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vorliegende 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 ausliegen.		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 16.08.2017 im "stadtblatt" in der Zeit vom 24.08.2017 bis 02.10.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.		Der Gemeinderat hat am 18.10.2018 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.		Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung / Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am 07.11.2018 im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 07.11.2018 in Kraft getreten.		Die Durchführung des 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 Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften / entgegen der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht.	
Vermessungsamt gez. Jelinek	OB-Referat gez. I. A. Brand	Stadtplanungsamt gez. I. A. Rees	Stadtplanungsamt gez. I. A. Rees	OB-Referat gez. I. A. Brand	Stadtplanungsamt gez. I. A. Rees	Oberbürgermeister gez. Prof. Dr. Eckart Würzner	Oberbürgermeister gez. Prof. Dr. Eckart Würzner	Stadtplanungsamt gez. I. V. Rebel	Stadtplanungsamt								

Prämiel
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 Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GeoM) in der Fassung der Neukonzeption vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. GBl. S. 696), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den neherstehenden technischen Zeichnungen des Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18.04.2017 und diesen örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt 16 Plänen.

