

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Wieblingen Mannheimer Straße 45-47



Sonstiges Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandel - Gewerbe - Wohnen"	
VK _{max} 990 m ²	0,5
O	FD

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

Planzeichenerverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581; ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 26, 42)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (GBl. S. 16), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 31.08.2013 (GBl. S. 342)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)

Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)

A Planzeichenerklärung

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

SO	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauVO)
VK_{max}	Zulässige Verkaufsfläche als Höchstmaß in m ²

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

0,5	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 17 BauVO)
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauVO) - Beispiel
OK	Oberkante baulicher Anlagen in m ü. NN (§ 16 BauVO)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)
B	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Str	Straßenverkehrsfläche
StrB	Straßenbegrenzungslinie
Ein	Bereich für Ein- und Ausfahrt

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

O	Anpflanzen: Bäume (Standortabweichung möglich)
----------	--

6. Sonstige Planzeichen

TGa	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Zweckbestimmung: Tiefgarage
L	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
G	Mit Gehrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Grenze	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) und des Vorhaben- und Erschließungsplans
Abgr	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße (§§ 11 und 16 Abs. 5 BauVO)

B Zeichnerische Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

OK	Bezugsnulppunkt in m ü. NN
GB	Gebäude Bestand
Fl	Flurstücksgrenze
FlN	Flurstücknummer
S	Bemaßung

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Zulässige Verkaufsfläche	Grundflächenzahl (GRZ)
Bauweise	Dachform FD = Flachdach

C Textliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauVO)
In Ergänzung der Planzeichenerklärung und Planzeichen wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauVO folgendes festgesetzt:

- Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)**
Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11-11 BauVO)**
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauVO)
Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Büro - Wohnen“ festgesetzt.

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in Form eines Lebensmittelorientierten zur vertrauensvollen Grundversorgung der Bevölkerung, Büro- und sonstigen nicht störenden Gewerbenutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Wohnungen einschließlich der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und Nebenanlagen.
Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird mit 990 m² festgesetzt.

Im Erdgeschoss des Sockelbaus und des Hochpunktes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenständen des täglichen Bedarfs sowie Sortimente anderer Warenbranchen mit einem Anteil von maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche
- Nebenleistungen von untergeordneter Bedeutung im Rahmen der maximal zulässigen Verkaufsfläche, die den Einzelhandelsbetrieb ergänzen oder in einem inneren Zusammenhang mit diesem stehen,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Im ersten bis dritten Obergeschoss des Sockelbaus sind folgende Nutzungen zulässig:

- Büro- und Geschäftsräume,
- Räume für freie Berufe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für soziale und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Im ersten bis dritten Obergeschoss des Hochpunktes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Büro- und Geschäftsräume,
- Räume für freie Berufe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für soziale und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Wohnungen.

Im Hochpunkt sind ab dem vierten Obergeschoss folgende Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauVO)

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Die Decken der baulichen Anlage unterhalb der Geländeoberfläche sind gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 1.2 zu begründen.

3.2 Höhe baulicher Anlagen
Als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauVO ist die Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika) bzw. der oberste Dachabschluss bei einem Dach ohne Attika definiert.

Eine Überschreitung der tatsächlichen Oberkante um maximal 1,5 m durch Anlagen für solare Energieerzeugung sowie durch untergeordnete Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für das Gebäude ist zulässig. Die maschinentechnischen Anlagen sind einzubauen. Mit maschinentechnischen Anlagen ist zu den an festgesetzte öffentliche Flächen angrenzenden Traufkanten ein Mindestabstand von 5,0 m und mit Anlagen für solare Energiegewinnung ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

4. Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Oberirdische Pkw-Stellplätze sind unzulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der mit „TGa“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Anbringung von Ersatznistkästen für Gebäudebrüter
Innerhalb des Geltungsbereichs sind an den neuen Gebäuden in 3-4 m Höhe insgesamt zwei Nistkästen für Gebäudebrüter anzubringen und dauerhaft funktionsfähig zu halten.

5.2 Anbringung von Ersatznistkästen für Höhlenbrüter
Innerhalb des Geltungsbereichs sind an den neuen Gebäuden oder den zu pflanzenden Bäumen insgesamt zwei Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen und dauerhaft funktionsfähig zu halten.

5.3 Anbringung von Ersatzquartieren für Fledermäuse
Innerhalb des Geltungsbereichs ist an den neuen Gebäuden oder den zu pflanzenden Bäumen in 3-4 m Höhe, mit freiem Anflug, insgesamt ein Fledermausflachkasten anzubringen und dauerhaft funktionsfähig zu halten.

5.4 Vogelschutz
Die Glasflächen des geplanten Gebäudes müssen mit vogelschlagsicherem Glas oder mit anderen vergleichbaren Maßnahmen, die Vogelschlag vermeiden, ausgeführt werden. Diese sind in einem Vogelschlagkonzept aufzuführen.

5.5 Insekenschutz
Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichtetes Lichtkegel) und mit Leuchtmitteln mit nicht anliegendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin) zulässig. Eine nach oben gerichtete Beleuchtung und eine Abstrahlung oberhalb der Horizontale sind unzulässig.

5.6 Dachbegrünung
Die Dachfläche des Hochpunktes ist zu mindestens x % (wird zur Offenlage ergänzt) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Eine Überdeckung durch Photovoltaikanlagen / Solarmodule ist zulässig (Solargründach). Der Mindestabstand zwischen den Modulreihen beträgt 50 cm. Die Substrathöhe muss 8 - 10 cm betragen.

Die Dachfläche des Sockelbaus inklusive des Atriums ist zu mindestens x % (wird zur Offenlage ergänzt) intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke muss im Durchschnitt mindestens 25 cm betragen.

Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit einer Bodensubstratschicht von im Mittel 0,80 m zu überdecken, zu begrünen bzw. im Bereich von Wegen und Plätzen mit versickerungsfähigen Oberflächen zu versehen.

6. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die durch Planeintrag festgesetzte Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

Die durch Planeintrag festgesetzte Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Mindestens x Prozent (wird zur Offenlage ergänzt) der nutzbaren Dachfläche des Hochpunktes ist mit Photovoltaikanlagen zu versehen.

Die Installation von Photovoltaik-Modulen als Solarfassade an den Außenflächen des Gebäudes ist zulässig.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wird nach Vorlage eines Schallgutachtens ergäut.

9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10. Anpflanzung von Bäumen

Die durch Planeintrag festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu erneuern. Je Baumstandort ist ein mindestens 16 m² großer durchwurzelbarer Raum herzustellen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal zu 5,0 m zulässig.

Im Bereich von Tiefgaragen ist der durchwurzelbare Raum pro Baum entweder durch nach unten verteilte Bereiche mit mind. 2,0 m Tiefe und 25 m³ Volumen oder durch eine Erhöhung der 80 cm starken Bodensubstratschicht über das Platzflächenniveau hinaus vorzusehen.

Bei der Auswahl der Baumarten müssen standortgerechte, nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden.

10. Fassadenbegrünung

Das Gebäude ist gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

10. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Wird zur Offenlage ergänzt.

D Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

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

1.1 Dachform und Dachneigung
Im Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Als Ort der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die beworbene Leistung angeboten wird. Dabei sind sie in die Struktur der Fassadengestaltung zu integrieren.

Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss oder im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses und nur in Zuordnung zum Eingangsbereich des Gewerbebetriebs bzw. der Arbeitsstätte angebracht werden.

Unzulässig sind:

- Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen, Stelen, Hinweisschildern oder Schaukästen.
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben.
- Schaufensterbekleibungen oder -bemalungen sind nur bis zu einem Maß von max. 20 % der Fensterfläche zulässig.

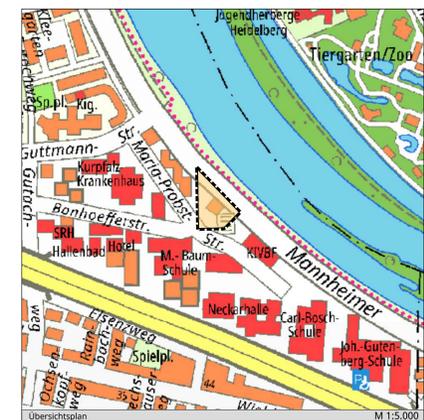
3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen als Grünflächen herzustellen, flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dies betrifft auch die durch Tiefgaragen unterbauten Flächen.

Standplätze für Müllbehälter sind baulich in die Gebäude zu integrieren.

D Hinweise

In Bezug auf Energie und Klimaschutz wird darauf hingewiesen, dass für die geplanten Gebäude im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt ist, dass der Effizienzstandard Passivhaus (plus) oder KfW Eff-40 (plus) umzusetzen und ein Anschluss an das Fernwärmenetz vorzusehen ist. Die Einhaltung dieser Vorgaben ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Wieblingen
Mannheimer Straße 45-47

Vorentwurf

Erster Bürgermeister Oberbürgermeister Stadtplanungsamt

Präambel

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 14.02.2024, und diese örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus insgesamt 6 Plänen.

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.

Stadtplanungsamt



Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Stand vom _____)	Einleitungsbeschluss Der Gemeinderat hat am 05.05.2022 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Der Einleitungsbeschluss wurde am 01.06.2022 im "stadtblatt" (Heidelberger Anzeigen) gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Nach Bekanntmachung am 28.02.2024 im "stadtblatt" wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.03.2024 bis 08.04.2024 durchgeführt.	Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am _____ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom _____ zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.	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 _____ im "stadtblatt" in der Zeit vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und die Begründung gemäß §§ 10 BauGB, 74 LBO i.V.m. § 4 GemO beschlossen.	Anzeige / Genehmigung Ausgefertigt: Heidelberg, den _____ Oberbürgermeister	Inkrafttreten Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweise, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden können, wurden am _____ im "stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am _____ in Kraft getreten.	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs 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.
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt