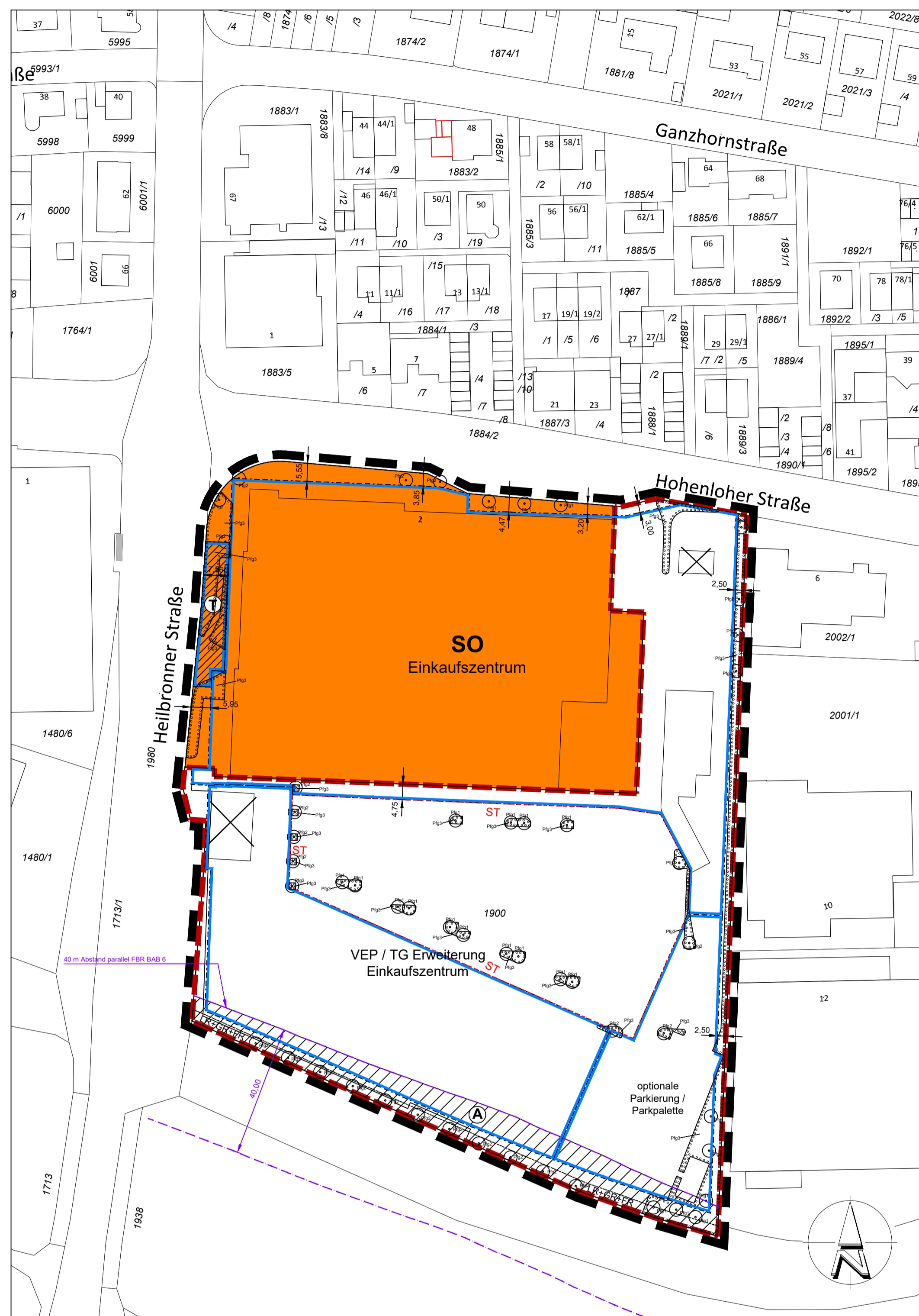


Stadt Neckarsulm

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Einkaufscenter Hohenloher Straße 2", Plan Nr. 14.01/8



Zeichenerklärung

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

SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und § 23 BauNVO)

— Baugrenze

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Einzelbaum, Pflanzgebot 1 (Pfg1)
- Einzelbaum, Pflanzgebot 2 (Pfg2)
- Pflanzfläche für Sträucher, Stauden und Bodendecker, Pflanzgebot 3 (Pfg3)

4. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Stellplatzflächen (ST)
- mit Leitungsrecht-Gehrecht-Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Neckarsulm und deren Rechtsnachfolger
- Abgrenzung VEP (TG "Erweiterung Einkaufszentrum")
- Gebäudeabbruch (geplant)
- Anbauverbotszone (BAB 6)
- Bereich Treppenanlage / Rampe

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenvorordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).

Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Baden-Württemberg) (NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015 (GBl. 2015, 585).

Textliche Festsetzungen

2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Sondergebiet (SO) „Einkaufszentrum“

Das Sondergebiet SO „Einkaufszentrum“ dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 7.350 m² sowie von Anlagen und Einrichtungen für Dienstleistung und Gastronomie. Es dient im Weiteren der anteiligen Unterbringung notwendiger Stellplätze sowie von baugebietsbezogenen Nebenanlagen.

2.2 Teilgebiet (TG) „Erweiterung Einkaufszentrum“ gem. § 12 Abs. 3 BauGB

Das TG „Erweiterung Einkaufszentrum“ dient der Erweiterung des Einkaufszentrums (SO „Einkaufszentrum“) um eine Verkaufsfläche von maximal bis zu 2.750 m². Es dient im Weiteren der anteiligen Unterbringung notwendiger Stellplätze, Parkpaletten sowie von baugebietsbezogenen Nebenanlagen.

2.3 Sortimente

Im Bebauungsplangebiet, Sondergebiet (SO) „Einkaufszentrum und Teilgebiet (TG) „Erweiterung Einkaufszentrum“ ist das Sortiment Lebensmittel innerhalb der unter 2.1 und 2.2 definierten Verkaufsflächen insgesamt bis zu einer Verkaufsfläche von 2.500 m² zulässig. Im Bebauungsplangebiet, Sondergebiet (SO) „Einkaufszentrum und Teilgebiet (TG) „Erweiterung Einkaufszentrum“ ist das Sortiment Drogerie-, Parfümerie- und Apothekerwaren innerhalb der unter 2.1 und 2.2 definierten Verkaufsflächen insgesamt bis zu einer Verkaufsfläche von 1.000 m² zulässig. Alle weiteren zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente sind innerhalb der unter 2.1 und 2.2 definierten Verkaufsfläche zulässig.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb mittels Baugrenzen festgesetzt.

In dem mit „T“ gekennzeichneten Bereich sind nur Treppenanlagen und Rampen zur fußläufigen Erschließung des Hauptgebäudes zulässig.

In dem mit „A“ gekennzeichneten Bereich (Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz - FSTrG) sind nur untergeordnete Bauteile (Nebengebäude) zulässig.

2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 2 Nr. 21 BauGB

Gemäß Planzeichnung ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu bestehenden Flächen zugunsten der Stadt Neckarsulm und deren Rechtsnachfolger festgesetzt.

2.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Bei der Fixierung der Pflanzgebote (Bäume und Sträucher) handelt es sich um Standorte, die aus ausbautechnischen und gestalterischen Gründen in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde verschoben werden können.

Pflanzgebot 1 (Pfg 1):

Gemäß der zeichnerischen Festsetzung sind auf den Flächen mit der Bezeichnung Pfg 1 hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzenliste führt Bäume entsprechend der Empfehlungen der GALK-Liste auf, die sich gut als Straßenbaum eignen und auch eine hohe Eignung für stadtklimatische Verhältnisse aufweisen.

Pflanzgebot 2 (Pfg 2):

Gemäß der zeichnerischen Festsetzung sind auf den Flächen mit der Bezeichnung Pfg 2 hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Die Pflanzenliste führt Bäume entsprechend der Empfehlungen der GALK-Liste auf, die sich gut als Straßenbaum eignen und auch eine hohe Eignung für stadtklimatische Verhältnisse aufweisen.

Pflanzgebot 3 (Pfg 3):

Gemäß der zeichnerischen Festsetzung sind auf der Fläche mit der Bezeichnung Pfg 3 überwiegend heimischen Sträuchern und Blühsträuchern, Stauden und Bodendeckern auf einer Fläche von insgesamt etwa 1.450m² anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

2.7 Pflanzenliste

Pflanzenliste 1 (Auswahl) Bäume:

Qualität Hochstamm, mind. 3xv. aus extra weitem Stand mit Drahtballierung, STU 16-18cm

- Acer platanoides 'Columnare' Spitzahorn
- Acer platanoides 'Olmsted' Spitzahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Tilia cordata 'Erecta' Dichtkronige Winterlinde

Pflanzenliste 2 (Auswahl) Bäume:

Qualität Hochstamm, mind. 3xv. aus extra weitem Stand mit Drahtballierung, STU 14-16cm

- Carpinus betulus 'Fastigiata' Säulen-Hainbuche

3 Hinweise

Wiederverwendung von Bodenaushub

Bodenaushub ist nach seiner Verwertungsseignung zu beurteilen (s. Heft 24 Technische Verwertung von Bodenaushub, Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg) und bei entsprechender Qualifizierung wiederzuverwerten. Das anfallende Erdaushubmaterial ist, soweit vertretbar und soweit zulässig, auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Hierbei gelten für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke vorgesehen ist, (v.a. Lagerung und Einbringung), die Vorgaben des Heftes 10, Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg. Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 vorzugehen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Einer "Vor- Ort-Verwertung" des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Heilbronn zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/ oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen ist zum Schutz von Vogelbruten und Fledermausquartieren nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Vor Baufeldräumung hat eine Kontrolle potenzieller Quartierbäume für Fledermäuse auf Fledermausbesatz zu erfolgen. Bei Nichtbesiedelung hat der Verschluss der Höhlen zu erfolgen. Bei Besiedelung hat die Installation von Ersatzquartieren und die Einschränkung der Fällzeiten zu erfolgen, vorsichtiges Fällen kann unter Aufsicht der ökologischen Baubegleitung erfolgen.

Rück- und Umbau / Bauzeitenregelung

Falls Gebäude in der Wochenstubezeit (15. April bis 31. August) rück- bzw. umgebaut werden, sind diese durch eine ökologische Baubegleitung auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren zu überprüfen. Ggf. vorsichtiger Rückbau unter Aufsicht und Anlage von Ersatzquartieren. An Gebäuden mit Vogelbruten dürfen während der Brutzeit der betroffenen Vogelarten (März bis Oktober) keine Bautätigkeiten erfolgen.

Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bislang unbekannt Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 30 DSchG)

Bergbaubegleit

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung (Bergwerkseigentum) „Konsolidiertes Gruben- und Solefeld der Salinen Friedrichshall und Ciemenschall“ der Südwestdeutsche Salzwerke AG sowie „Alfred-Paul neu“ des Landes Baden-Württemberg. Dieses Bergwerkseigentum stellt einen Rechtstitel dar, der zu Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole berechtigt. Wird die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz oder Sole in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Auswirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des gültigen Bundesberggesetzes (BergG) würde Schadenersatz nach § 115 ff. BergG geleistet.

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wiederzuverwenden. Bei der Wiederverwendung darf er ausschließlich Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken dienen.

Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Neckarsulm hingewiesen.

Verfahren

- Einleitungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB vom 28.09.2017
- Ortsübliche Bekanntmachungen gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB vom 02.10.2017
- Auslegungsbeschluss vom 28.09.2017
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB vom 02.10.2017 bis 30.10.2017
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) vom 29.09.2017 bis 03.11.2017
- Beschluss zur Planoffenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.12.2017
- Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB vom 15.12.2017
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 01.01.2018 bis 02.02.2018
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) vom 01.01.2018 bis 02.02.2018
- Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB 28.02.2018 bis 29.03.2018
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB vom 26.04.2018
- In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 03.05.2018

Ausfertigung:

(OB Steffen Hertwig, ausgefertigt am 27.04.2018)

Auftraggeber:	Stadt Neckarsulm				
Projekt:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Einkaufscenter Hohenloher Straße 2", Plan Nr. 14.01/8				
Plan:	Satzungsfassung				
Bearbeitet	Br 27.02.18	Maßstab	1:1.000	Plan-Nr.:	1
Gezeichnet	dre 27.02.18	Projekt-Nr.:	PK17-032	Rev. A	
Geprüft					

FIRU Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Tel: +49 631 36245-0
Fax: +49 631 36245-99
firu-k1@firu-mbh.de

Berliner Straße 10
13187 Berlin
Tel: +49 30 288775-0
Fax: +49 30 288775-29
firu-berlin@firu-mbh.de

Schloßstraße 5
56068 Koblenz
Tel: +49 261 914798-0
Fax: +49 261 914798-19
firu-ko@firu-mbh.de

Am Staden 27
66121 Saarbrücken
Tel: +49 661 4038421
firu-sb@firu-mbh.de

www.firu-mbh.de