



Stadt Schwetzingen

Bebauungsplan Nr. 91
und Örtliche Bauvorschriften
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Neubau Wohn- und Geschäftshaus der
Sparkasse Heidelberg“

Satzungsfassung 21.02.2013

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen
3. Vorhaben- und Erschließungsplan
4. Begründung

GERHARDT
stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76136 Karlsruhe
Tel. 0721 - 831030 Fax. – 853410
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

STADT SCHWETZINGEN

SATZUNGEN

ÜBER

1. DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

**, Neubau Wohn- und Geschäftshaus
der Sparkasse Heidelberg'
gemäß BauGB**

2. DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

**, Neubau Wohn- und Geschäftshaus
der Sparkasse Heidelberg'
gemäß LBO**

Fassung vom 21.02.2013
Satzung

GERHARDT
stadtplaner.architekten DWB SRL
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB am 22.11.2012 mit Wahl des Verfahrens nach §13a BauGB
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 26.11.2012
3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB am 22.11.2012
4. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB am 26.11.2012
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 15.10.2012 und der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.10.2012 mit Begründung gemäß §§ 13a Abs. 2 (1) und 3 (2) BauGB, in der Zeit vom 10.12.2012 bis einschließlich 28.01.2013
6. Stellungnahme der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 (1) BauGB und 4 (2) BauGB vom 10.12.2012 bis einschließlich 28.01.2013
7. Satzungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan sowie Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB am 11.04.2013
8. Ausfertigung:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schwetzingen, den 19.04.2013



.....
Oberbürgermeister Dr. René Pörtl

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzungen gemäß § 10 (3) BauGB am 29.04.2013

1. SATZUNG

über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‘Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg’

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) m. W. v. 01.05.1993.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65,68)

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen in seiner Sitzung am 11.04.2013 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg Sparkasse‘ als Satzung beschlossen.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan - Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 21.02.2013 maßgebend.

§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Bebauungsplan - Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

- | | | |
|----------|--|-------------------------------|
| A | Zeichnerischer Teil M. 1: 500 | in der Fassung vom 21.02.2013 |
| B | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 21.02.2013 |
| C | Regelungen des
Vorhaben- und Erschließungsplans | in der Fassung vom 15.10.2012 |

Folgende Anlagen werden beigelegt, ohne Satzungs- Bestandteile zu sein:

- | | | |
|----------|---|-------------------------------|
| D | Hinweise zum Bebauungsplan | in der Fassung vom 21.02.2013 |
| E | Begründung | in der Fassung vom 21.02.2013 |
| F | Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchungen,
Büro Bioplan, Sinsheim | in der Fassung vom 31.08.2012 |
| G | Eingriff- Ausgleichsbilanzierung
Büro Bioplan, Sinsheim | in der Fassung vom 15.10.2012 |

§ 3 - Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg‘ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten für ihren räumlichen Geltungsbereich die Vorschriften der bestehenden Ortsbausatzung 1. Änderung und Erweiterung, in Kraft getreten am 23. März 1989, außer Kraft.

Hinweis zur Heilung von Verfahrens- und Formfehlern sowie von Mängeln der Abwägung:

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt darzulegen, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg oder von aufgrund der Gemeindeordnung erlassenen Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort genannten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.

Die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder die Mängel der Abwägung sind schriftlich gegenüber der Stadt Schwetzingen -Bürgermeisteramt-, Postfach 19 20, 68721 Schwetzingen, geltend zu machen.

Entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Schwetzingen, den 19.04.2013



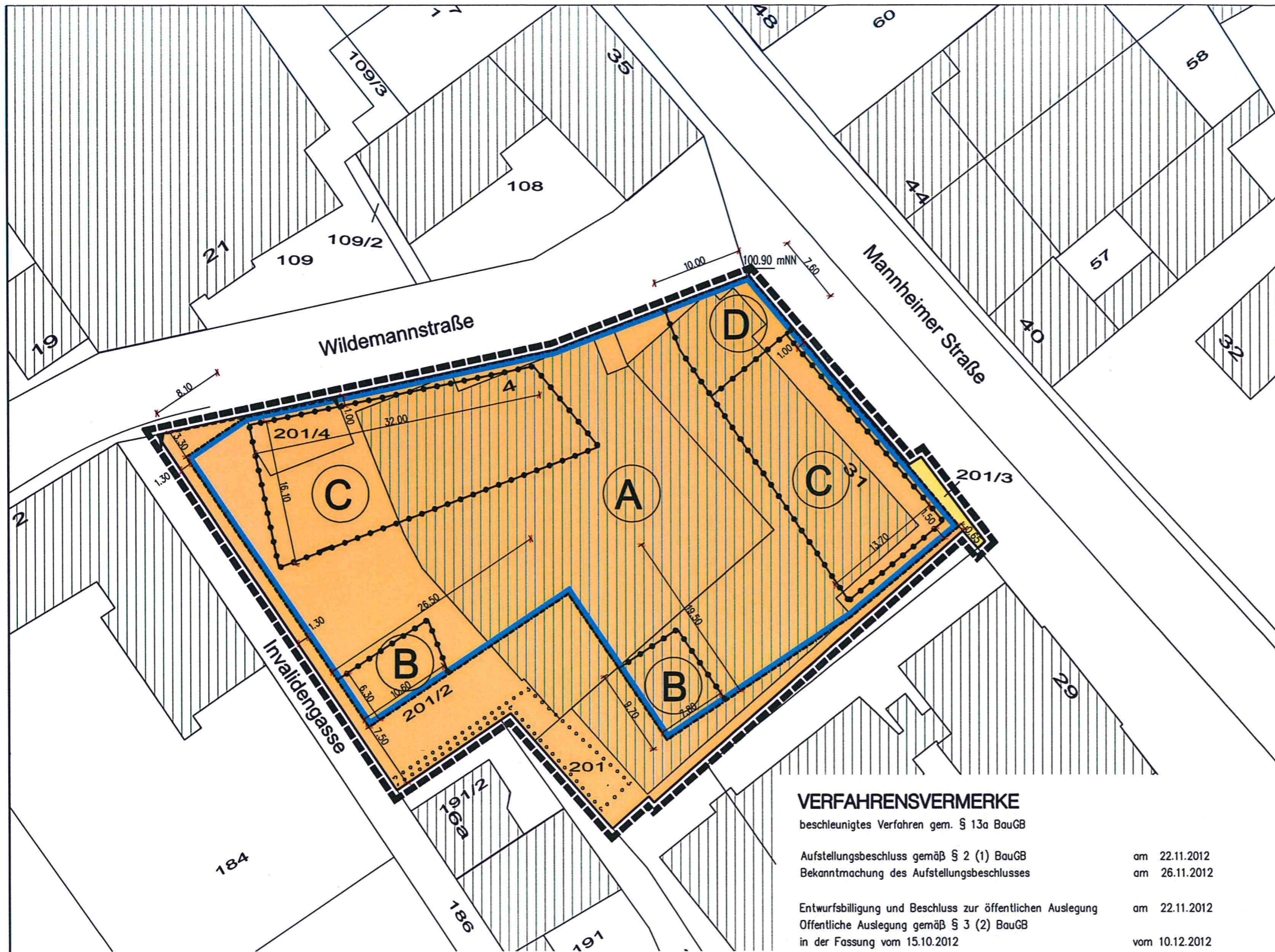
.....
Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister



A

Zeichnerischer Teil

in der Fassung vom 21.02.2013



PLANZEICHENLEGENDE

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO
 - MISCHGEBIET gemäß § 6 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 - 0.75 GRZ, MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL
 - GH MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEHOHE
 - 100.90 mNN BEZUGSPUNKT FÜR DIE ERMITTLUNGSWEISE DER GEBÄUDEHOHE
- BAUWEISE SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 - BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr.11 BauGB
 - STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
 - EIN- UND AUSFAHRT TG
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - FLÄCHE FÜR BEPFLANZUNGEN
- SONSTIGE PLANZEICHEN
 - RAUMLICHER GELTUNGSBEREICH
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
 - TEILBEREICH GEMÄSS NUTZUNGSSCHABLONE
 - BESTEHENDES GEBÄUDE

STADT SCHWETZINGEN
 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
 'NEUBAU WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
 DER SPARKASSE HEIDELBERG'
 SATZUNG

M. 1: 500 in A3 21.02.2013

GERHARDT
stadplaner.architekten

Dipl.-Ing. Werner Gerhardt
 Freier Stadtplaner und Architekt DWB SRL
 Weinbronnerstrasse 13, 76135 Karlsruhe

Tel. 0721-831030 Fax. 0721-853410
 mail@gerhardt-stadplaner-architekten.de
 www.gerhardt-stadplaner-architekten.de

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am 22.11.2012
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 26.11.2012
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	am 22.11.2012
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Fassung vom 15.10.2012	vom 10.12.2012 bis 28.01.2013
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 21.02.2013	am 11.04.2013

Ausfertigungsvermerk:
 Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg" ist vom Gemeinderat als Satzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmt.

Schwetzingen, 19.04.2013



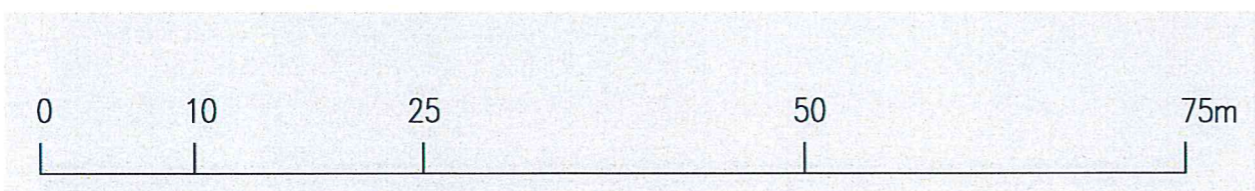
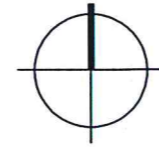


Dr. René Pöhl
Oberbürgermeister

Dipl.-Ing. Mathias Welle
Stadtbaumeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB 29.04.2013

Teilbereich	A	B	C	D
Art der Nutzung	MI	MI	MI	MI
maximal zulässige zul. Gebäudehöhe (GH)	8.55 m	10.50 m	11.50 m	13.00 m
GRZ	0.75	0.75	0.75	0.75



B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

in der Fassung vom 21.02.2013

**BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
‘Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg’**

Die nachfolgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

**1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 1. alt., § 9 Abs. 2 und § 13 Abs. 3a BauGB)**

Im Rahmen nachfolgend aufgeführten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind in entsprechender Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet, § 13 Abs. 3 a BauGB.

Zulässig sind entsprechend § 6 BauNVO (Mischgebiet) nur folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die weiteren nach § 6 BauNVO im Mischgebiet zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäß nachfolgender Definition und Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und die Grundflächenzahl gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Als **Bezugspunkt** für die Ermittlung der Gebäudehöhe wird die Höhe 100.90 mNN definiert.

Die **Gebäudehöhe 'GH'** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Attika.

Geländer als Absturzsicherungen von nicht überdachten Dachterrassen werden nicht auf die Gebäudehöhe angerechnet.

Sonstige bauliche Anlagen wie Solarmodule, technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten, Lichtkuppeln etc. dürfen die Oberkante Attika, auch über die maximal zulässige Gebäudehöhe hinaus, um maximal 1,00 m überragen, wenn sie vom öffentlichen Straßen- und Platzraum von einer Augpunkthöhe von 1.65 m aus nicht sichtbar sind.

2.3 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf, wenn keine anderen Festsetzungen entgegenstehen, durch die in § 19 Abs. 4 (1) BauNVO benannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung über Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen dürfen nur überschritten werden durch Vordächer und andere untergeordnete Bauteile bis zu einer Vorsprungtiefe von 1,0 m gemessen senkrecht zur Gebäudeaußenwand, vorbehaltlich der Einhaltung der notwendigen Lichtraumprofile der angrenzenden Verkehrsflächen.

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 (6) und 23 BauNVO)

Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen sind nur in dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereich zulässig.

Stellplätze und Garagen sind im Geltungsbereich der Satzung nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Nebenanlagen in Form von überdachten Fahrradabstellanlagen, Haustechnikräumen, Müllsammelplätzen sowie Tiefgaragenzu- und -ausgänge sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig sind, dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

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

Wege und Hofflächen, die nicht durch Tiefgaragen unterbaut sind, sind mit Pflasterbelägen in ungebundener Bauweise zu herzustellen. Ausnahmen sind zulässig im baulichen Zusammenhang mit den öffentlichen Gehweg- und Platzflächen im Zuge der Invalidengasse, der Wildemannstraße und der Mannheimerstraße.

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

Nicht überbaute Tiefgaragen oder Tiefgaragenteile sind auf mindestens 30 % ihrer Grundfläche mit mindestens 0,5 m Substrat zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

Es ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die im zeichnerischen Teil als ‚Flächen für Bepflanzungen‘ dargestellte Flächen sind zu begrünen und als begrünte Flächen zu erhalten. Geringe Abweichungen der Umfassungsgrenze zur Anpassung an die Wegeführung sind zulässig.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.



Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)

in der Fassung vom 15.10.2012

Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

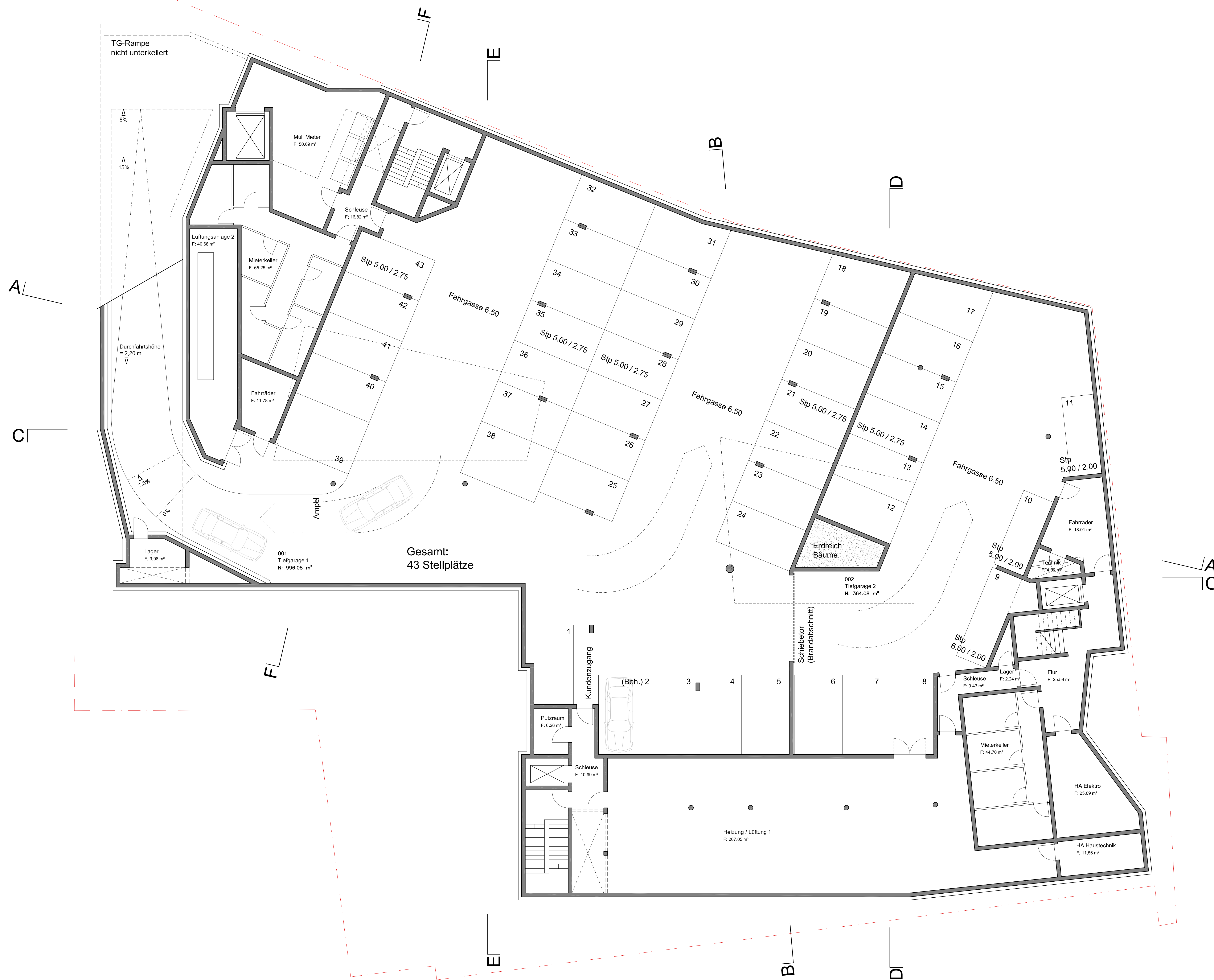
Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Planunterlagen Plannummer 1 bis 9 und den darin aufgeführten Nutzungen, Grundrissen, Gebäudeabmessungen, Freiflächen, Nebenanlagen einschließlich Tiefgarage sowie die Angaben zu Materialien und Farbgebung sind bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans

Plannummer Planbezeichnung

1	VEP Grundriss UG
2	VEP Grundriss EG
3	VEP Grundriss OG
4	VEP Grundriss DG
5	VEP Grundriss Dach
6	VEP Ansichten
7	Schnitte 1
8	Schnitte 2
9	Lageplan des Vermessers mit Abbruchplan, Lageplan mit schriftlichem Teil und Abstandsflächenplan

jeweils Stand vom 15.10.2012



Gesamt:
43 Stellplätze

BAUVORHABEN	Projekt Nr.: 11.27
Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg Mannheimerstraße 31-33, 68723 Schwetzingen	Gez.: MF, MB, TS
BAUHERR	Bl.Gr.: 1030 x 730
Grundstücksgesellschaft Sparkasse Heidelberg mbH & Co. Gebäude- und Verwaltungs-KG Im Neuenheimer Feld 584, 69120 Heidelberg	Datum: 15.10.2012
PLANINHALT	Druckdatum: 15.10.2012
VEP GRUNDRISS UG	Planm. Index 1
	Mst.: 1:100

108

WILDEMANNSTRASSE

Ein-/Ausfahrt TG

Eingang Mieter 2

Überbaute Fläche
(Außenkanten Gebäude EG ohne Höfe)
= ca. 2.400 m²

Unterbaute Fläche
(Hofflächen über Tiefgarage)
= ca. 200 m²

Bereich gepflasterte Fläche
(inkl. aller Gebäuderücksprünge an Eingängen)
= ca. 465 m²

Bereich begrünte Fläche
(Begrünung Sichtschutz, Hochbeet)
= ca. 135 m²

BAUHERR:

Eingang Café

Eingang Mieter 1

Eingang Kunden
Kleine Planken

Eingang Kunden
Invalidengasse

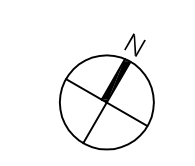
191/2

Sichtschutz:
Sichtschutzelemente aus Stahl / Metall
blickdicht im Bereich der Trafostation
(Trafo abgeschlossen, revidierbar)
blickdurchlässiger im Bereich Begrünung
max. Höhe = 2,20 m
Gestaltungsziel:
attraktive Wegeführung der Passage,
räumliche Trennung zwischen Passage/Trafo

Begrünung hinter Einfriedung:
dichte, hohe Bepflanzung (H bis ca. 3,00 m)
immergrün, wenig Pflegeaufwand
als attraktive Grünzone im öffentl. Raum
Gestaltungsziel:
Sichtschutz zwischen öffentlicher
Passage und Privatgrundstücken

Begrünung als Sichtschutz
= ca. 85 m²

Tor zum Abschluss Kleine Planken-Passage
analog VHS (Schließung nicht durch Sparkasse):
Stahlkonstruktion, Farbe anthrazit
filigrane Rahmenkonstruktion / Gitterstäbe
(Ausführung analog öffentl. Bestandsstore)
Gestaltungsziel:
Einheitlichkeit der Torausführung im Stadtbild



BAUVORHABEN	Projektnr.: 11.27
Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg Mannheimerstraße 31-33, 68723 Schwetzingen	Gez.: MF, MB, TS
Bl.Gr.: 1030 x 730	Datum: 15.10.2012
BAUHERR	Druckdatum: 15.10.2012
Grundstücksgesellschaft Sparkasse Heidelberg mbH & Co. Gebäude- und Verwaltungs-KG Im Neuenheimer Feld 584, 69120 Heidelberg	Planmtr. Index 2
PLANNHALT	Mst.: 1:100
VEP GRUNDRISS EG	

FRIEDRICHSTRASSE 36 | 68723 SCHWETZINGEN
TEL 06202.2767.0 | FAX 06202.2767.22
INFO@ROTH-FISCHER-ARCHITEKTEN.DE | WWW.ROTH-FISCHER-ARCHITEKTEN.DE
ROTH.FISCHER.ARCHITEKTEN.GMBH

186



BAUVORHABEN	Projekt Nr.: 11.27
Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg Mannheimerstraße 31-33, 68723 Schwetzingen	Gez.: MF, MB, TS
BLAUHERR	Bl.Gr.: 1030 x 730
Grundstücksgesellschaft Sparkasse Heidelberg mbH & Co. Gebäude- und Verwaltungs-KG Im Neuenheimer Feld 584, 69120 Heidelberg	Datum: 15.10.2012
PLANNHALT	Druckdatum: 15.10.2012
VEP GRUNDRISS OG	Planm. Index 3
	Mst.: 1:100

Erweiterung der Loggien unmittelbar in großzügige Dachterrassen Fläche Loggia + Dachterrasse = max. 50 m²

Einheitliche, definierte Sichtschutzmaßnahmen zwischen den Dachterrassen in aufgestellten Pflanzkübeln

Absturzsicherung = Geländer mit gleichbleibendem Abstand zur Attika-Außenkante von ca. 1,50 m

Gestaltungsziel: einheitliches Bild vom Straßenraum aufgeräumte Terrassen-Landschaft ("fünfte Fassade")
konzeptionell geordnete Sichtschutzbepflanzung



Einhausung der haustechnischen Dachaufbauten: fassadenbündig im gleichen Fassadenmaterial wie Hauptfassade
Überhöhung = max. 1,80 über Attikahöhe OG
Gestaltungsziel: Sicht- / Lärmschutz der technischen Anlagen, Einbindung in übergeordnetes Gestaltungsprinzip ("fünfte Fassade"), städtebauliche Betonung der rückwärtigen Sparkassen-Eingänge

Einhausung der haustechnischen Dachaufbauten: fassadenbündig im gleichen Fassadenmaterial wie Hauptfassade
Überhöhung = max. 1,95 über Attikahöhe OG
Gestaltungsziel: Sicht- / Lärmschutz der technischen Anlagen, Einbindung in übergeordnetes Gestaltungsprinzip ("fünfte Fassade"), städtebauliche Betonung der rückwärtigen Sparkassen-Eingänge

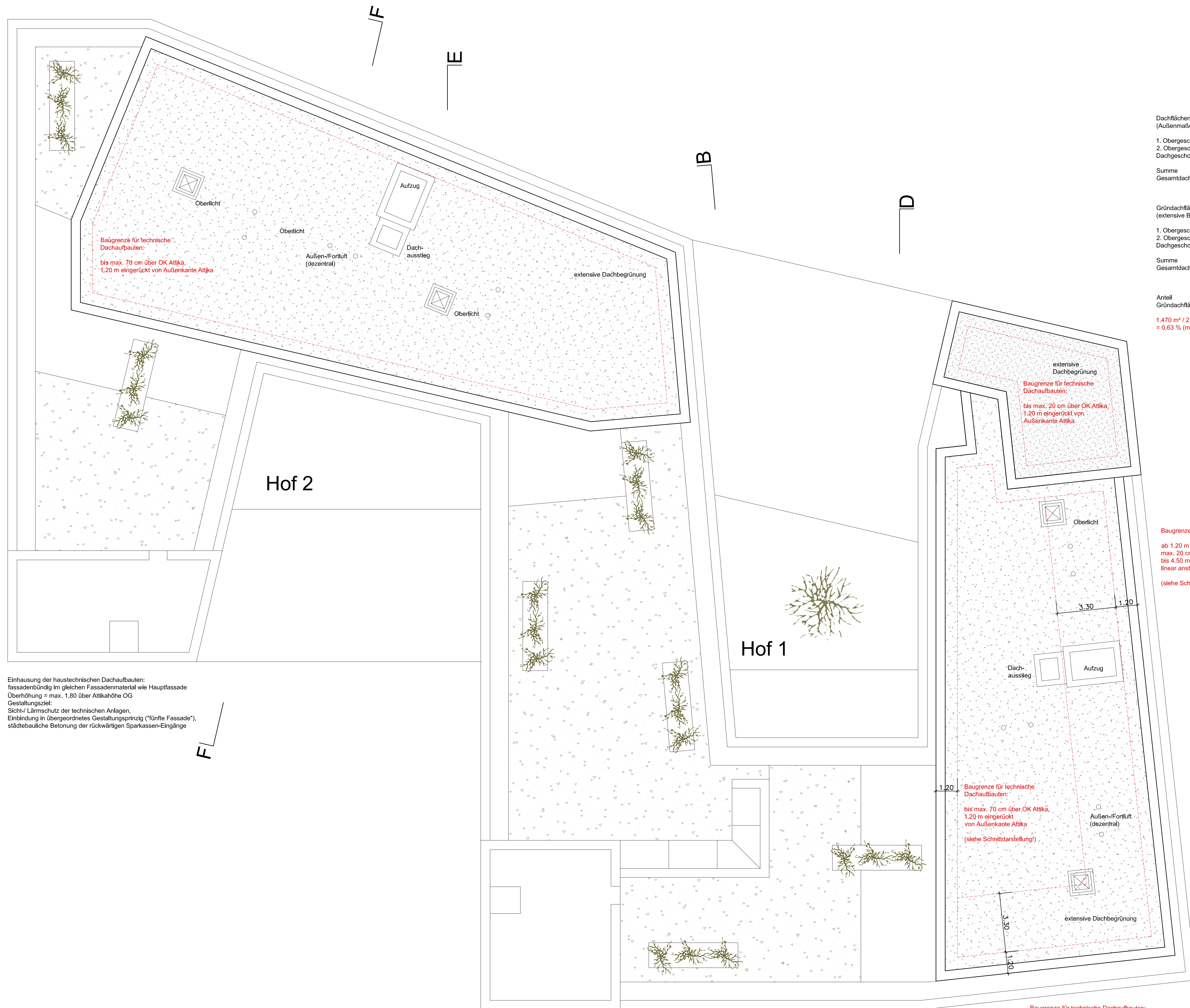
Erweiterung der Loggien unmittelbar in großzügige Dachterrassen Fläche Loggia + Dachterrasse = max. 50 m²

Einheitliche, definierte Sichtschutzmaßnahmen in aufgestellten Pflanzkübeln

Absturzsicherung = Geländer mit gleichbleibendem Abstand zur Attika-Außenkante von ca. 1,50 m

Gestaltungsziel: einheitliches Bild vom Straßenraum aufgeräumte Terrassen-Landschaft ("fünfte Fassade")
konzeptionell geordnete Sichtschutzbepflanzung

BAUVORHABEN	Projekt Nr.: 11.27
Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg Mannheimerstraße 31-33, 68723 Schwetzingen	Gez.: MF, MB, TS
BLAUHERR	Bl.Gr.: 1030 x 730
Grundstücksgesellschaft Sparkasse Heidelberg mbH & Co. Gebäude- und Verwaltungs-KG Im Neuenheimer Feld 584, 69120 Heidelberg	Datum: 15.10.2012
PLANNHALT	Druckdatum: 15.10.2012
VEP GRUNDRISS DG	Pfamn. Index 4
	Mst.: 1:100



Dachflächen
(Außenmaße):

1. Obergeschoss:	ca. 350 m ²
2. Obergeschoss:	ca. 1.120 m ²
Dachgeschoss:	ca. 870 m ²
Summe	ca. 2.340 m²

Gründachflächen
(extensive Begrünung):

1. Obergeschoss:	ca. 270 m ²
2. Obergeschoss:	ca. 460 m ²
Dachgeschoss:	ca. 740 m ²
Summe	ca. 1.470 m²

Anteil
Gründachflächen / Gesamtdachfläche
1.470 m² / 2.340 m²
= 0,63 % (mindestens 60 %)

Baugrenze für technische Dachaufbauten:
ab 1,20 m eingerückt von Außenkante Attika;
max. 20 cm über OK Attika;
bis 4,50 m eingerückt von Außenkante Attika;
linear ansteigend bis max. 70 cm über OK Attika
(siehe Schnittdarstellung!)

Einhausung der haustechnischen Dachaufbauten:
fassadenbündig im gleichen Fassadenmaterial wie Hauptfassade
Überhöhung = max. 1,80 über Attikahöhe OG
Gestaltungsziel:
Sicht-/ Lärmschutz der technischen Anlagen,
Einbindung in übergeordnetes Gestaltungsprinzip ("fünfte Fassade"),
städtebauliche Betonung der rückwärtigen Sparkassen-Eingänge

Einhausung der haustechnischen Dachaufbauten:
fassadenbündig im gleichen Fassadenmaterial wie Hauptfassade
Überhöhung = max. 1,95 über Attikahöhe OG
Gestaltungsziel:
Sicht-/ Lärmschutz der technischen Anlagen,
Einbindung in übergeordnetes Gestaltungsprinzip ("fünfte Fassade"),
städtebauliche Betonung der rückwärtigen Sparkassen-Eingänge

Baugrenze für technische Dachaufbauten:
ab 1,20 m eingerückt von Außenkante Attika;
max. 20 cm über OK Attika;
bis 4,50 m eingerückt von Außenkante Attika;
linear ansteigend bis max. 70 cm über OK Attika
(siehe Schnittdarstellung!)

BAUVORHABEN	Projektnr.: 11.27
Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg Mannheimerstraße 31-33, 68723 Schwetzingen	Gez.: MF, MB, TS
BAUHERR	Bl.Gr.: 1030 x 730
Grundstücksgesellschaft Sparkasse Heidelberg mbH & Co. Gebäude- und Verwaltungs-KG Im Neuenheimer Feld 584, 69120 Heidelberg	Datum: 15.10.2012
PLANINHALT	Druckdatum: 15.10.2012
VEP	Plannr. Index
GRUNDRISS DACH	5
	Mst.: 1:100

Staffelgeschoss (Straßenseite):
 Fassadenbekleidung aus Plattenmaterial (z.B. Faserzement)
 dunkler Farbton, abgestimmt auf Fassadenmaterial EG / OG
 Gestaltungsziel:
 Anmutung / Charakter in Analogie eines Dachmaterials
 zur städtebaul. Einfügung innerhalb der historischen Dachflächen

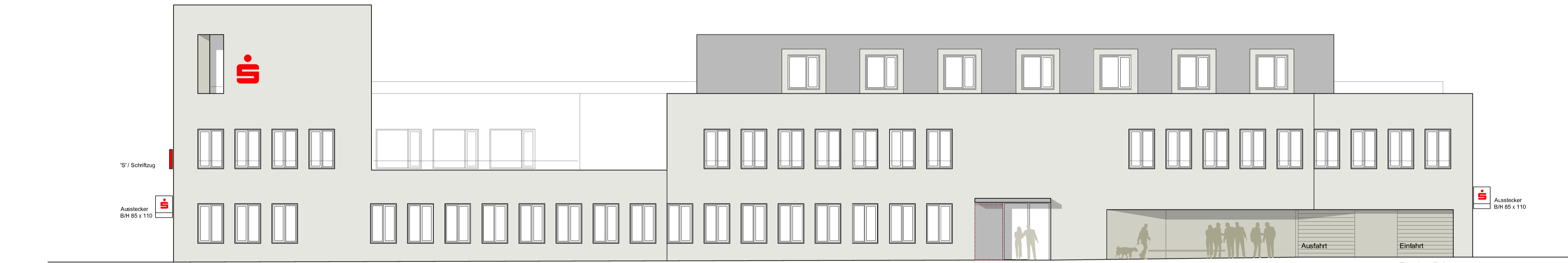


Hauptfassade (EG / OG / Überhöhen):
 Fassadenbekleidung aus Naturstein
 heller, warmer Farbton
 Fensterrahmen außen:
 mittlerer bis dunkler Farbton,
 abgestimmt auf Fassadenmaterial

Ansicht Kleine Planken

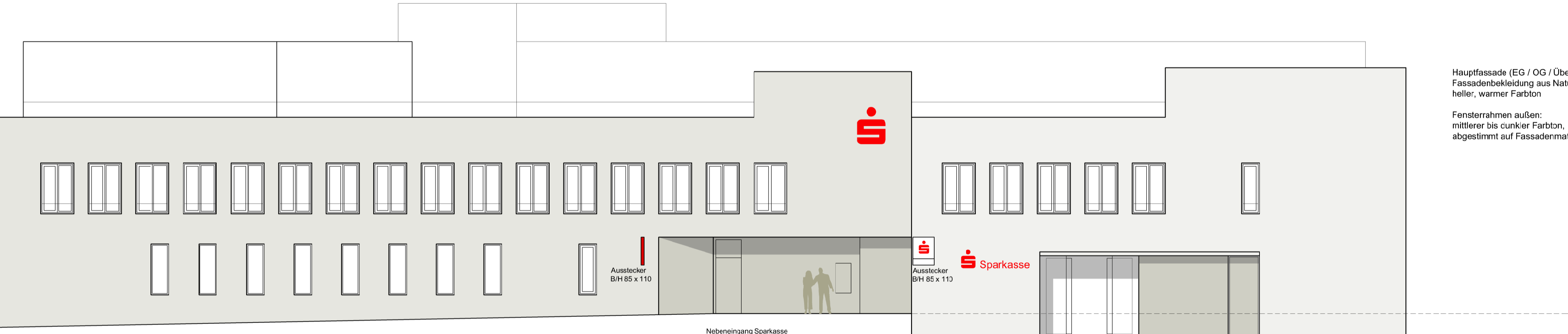
Werbeanlagen Mieteinheiten:
 Fläche in Eingangselement integriert
 keine Ausstecker

Ansicht Wildemannstraße



Ansicht Wildemannstraße

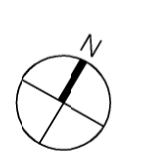
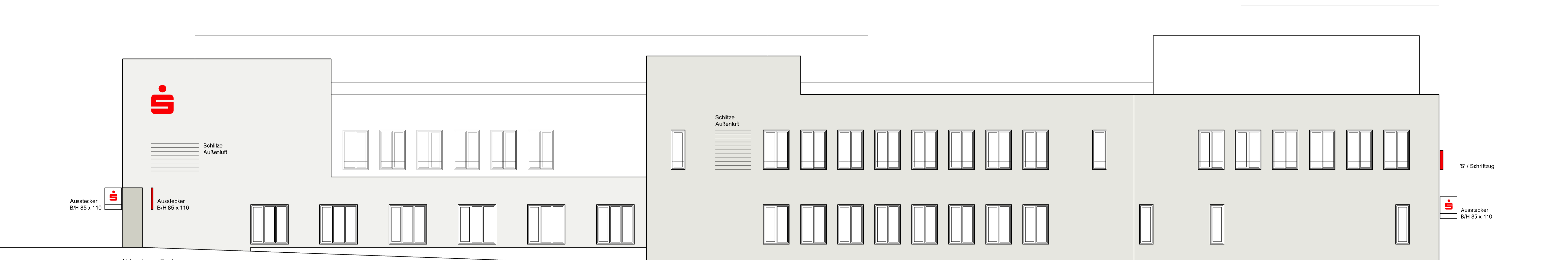
Staffelgeschoss (Rückseite / Dachterrassen):
 Puzoberfläche
 abgestimmt auf Gesamtkonzept
 Gestaltungsziel:
 Unterscheidung der privaten 'Terrassenseite'
 im angemessenen Kontrast zur öffentl. Straßenseite



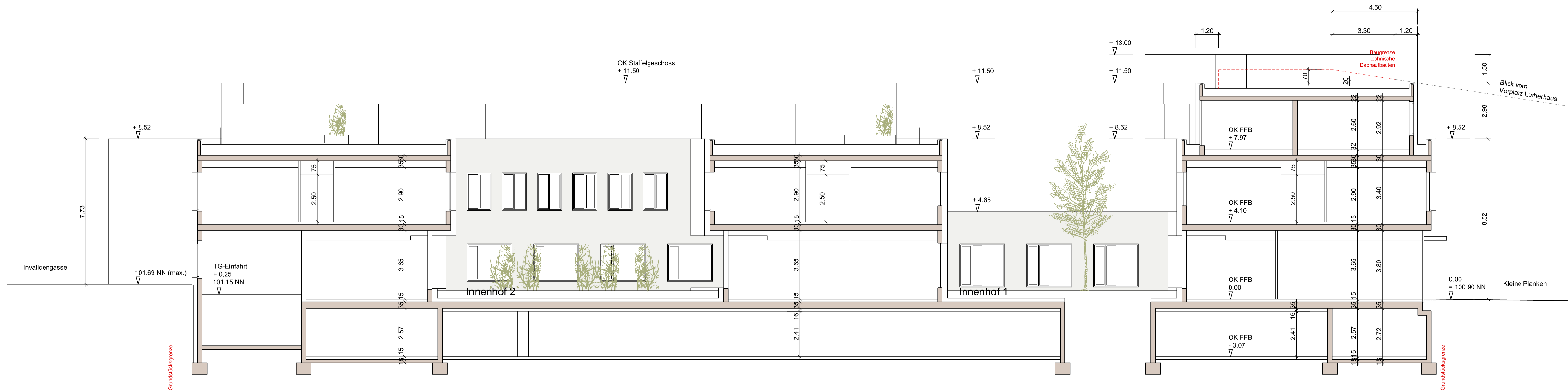
Hauptfassade (EG / OG / Überhöhen):
 Fassadenbekleidung aus Naturstein
 heller, warmer Farbton
 Fensterrahmen außen:
 mittlerer bis dunkler Farbton,
 abgestimmt auf Fassadenmaterial

Ansicht Invalidengasse

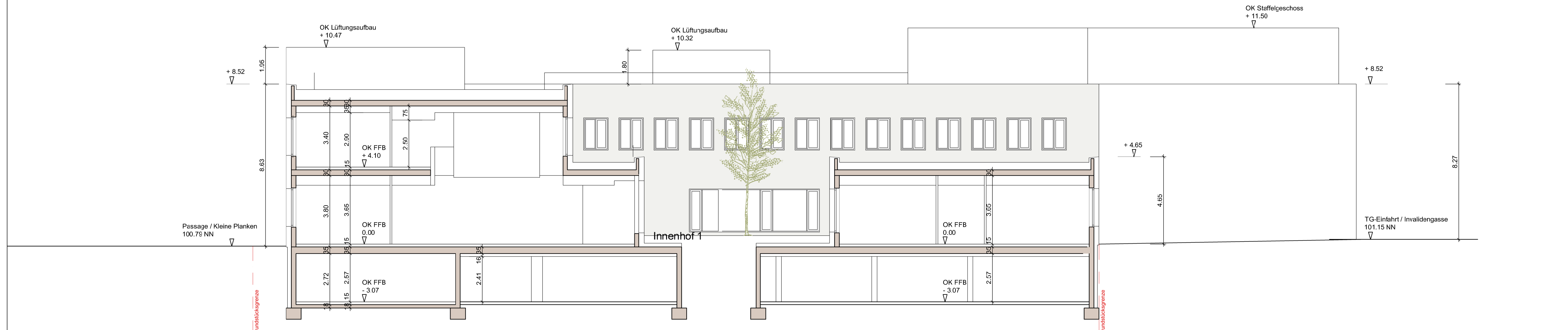
Ansicht Passage



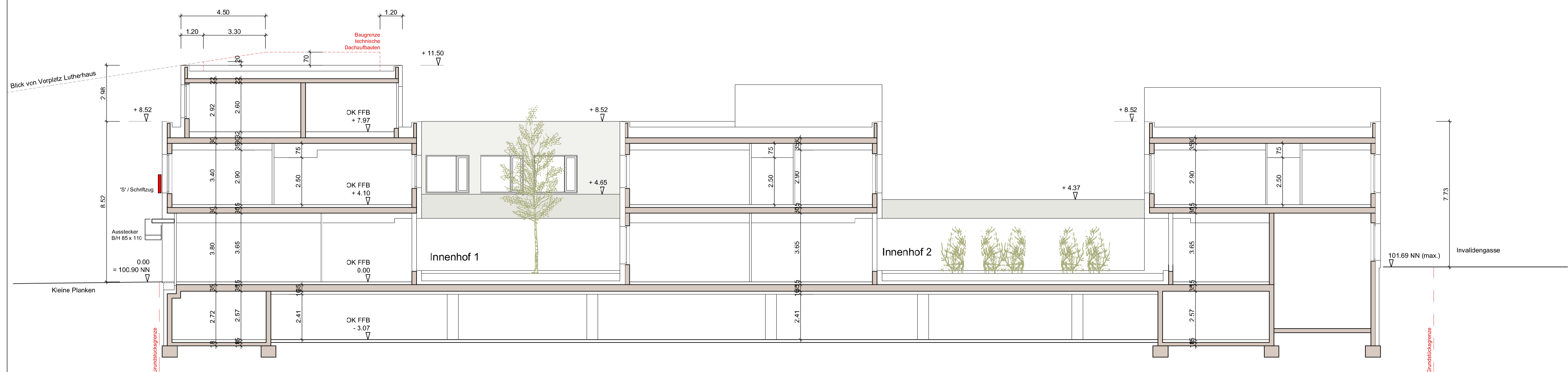
BAUVORHABEN	Projektnr.: 11.27
Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg Mannheimstraße 31-33, 68723 Schwetzingen	Gez.: MF, MB, TS
BAUHERR	Bl.Gr.: 1030 x 730
Grundstücksgesellschaft Sparkasse Heidelberg mbH & Co. Gebäude- und Verwaltungs-KG Im Neuenheimer Feld 584, 69120 Heidelberg	Datum: 15.10.2012
PLANINHALT	Druckdatum: 15.10.2012
VEP ANSICHTEN	Plannr. Index 6
	Mst.: 1:100



Schnitt A-A

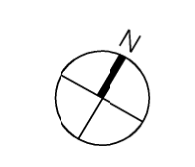


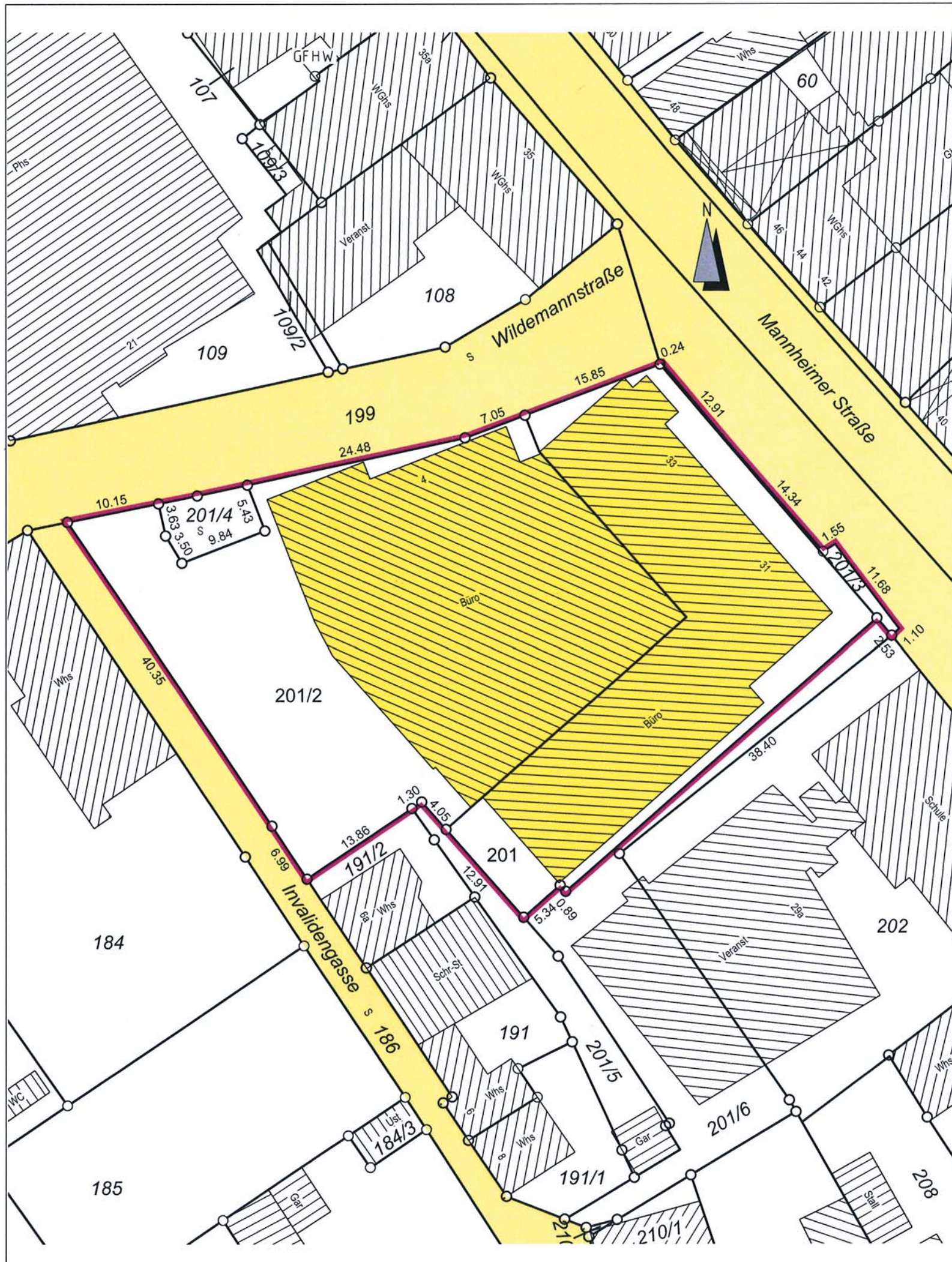
Schnitt B-B



Schnitt C-C

BAUVORHABEN	Projektnr.: 11.27
Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg Mannheimerstraße 31-33, 68723 Schwetzingen	Gez.: MF, MB, TS
BAUHERR	Datum: 15.10.2012
Grundstücksgesellschaft Sparkasse Heidelberg mbH & Co. Gebäude- und Verwaltungs-KG Im Neuenheimer Feld 584, 69120 Heidelberg	Druckdatum: 15.10.2012
PLANINHALT	Plannr. Index
VEP	7
SCHNITTE 1	Mst.: 1:100
FRIEDRICHSTRASSE 36 68723 SCHWETZINGEN TEL 06202.2767.0 FAX 06202.2767.22 INFO@ROTH-FISCHER-ARCHITEKTEN.DE WWW.ROTH-FISCHER-ARCHITEKTEN.DE ROTH.FISCHER.ARCHITEKTEN.GMBH	





Vermessungsbüro Gebauer & Manser

-Partnerschaft-
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure - BDVI



Baden-Württemberg

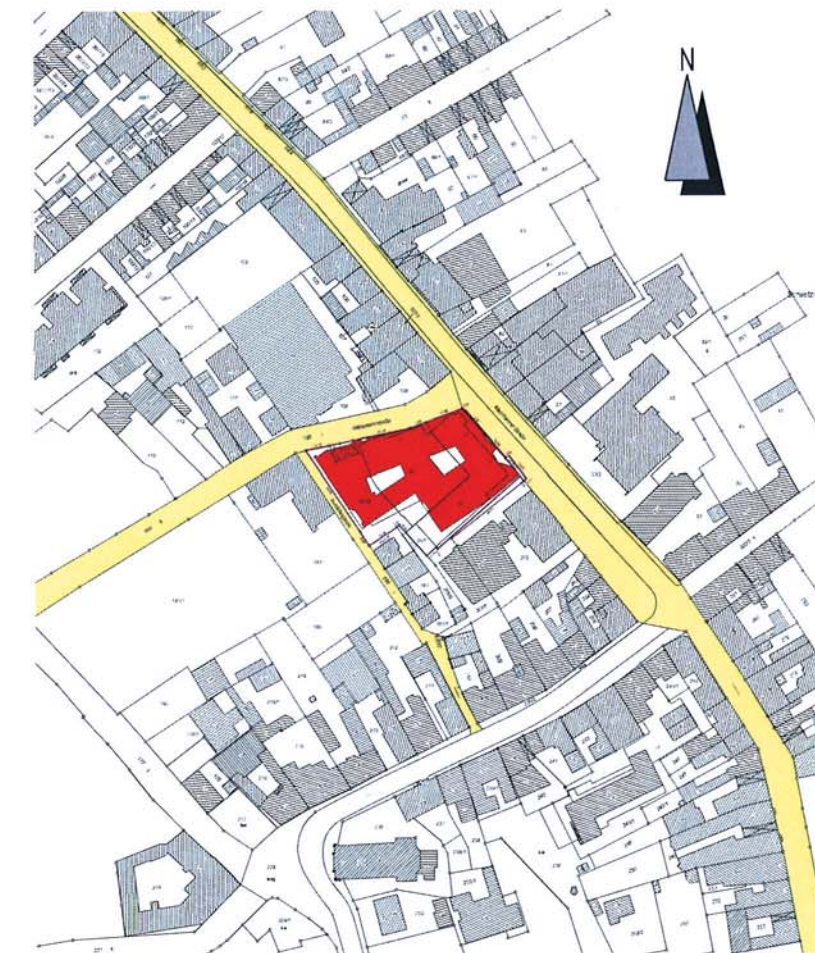
Abbruchplan

1 : 500

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO)
über Flurstück Nr.: 201, 201/2, 201/3, 201/4
zum Bauvorhaben:
Wohn- und Geschäftshaus
der Sparkasse Heidelberg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster und
Einzeichnungen nach § 4 Abs. 4 und 5 LBOVVO

Gemeinde: Schwetzingen
Gemarkung: Schwetzingen

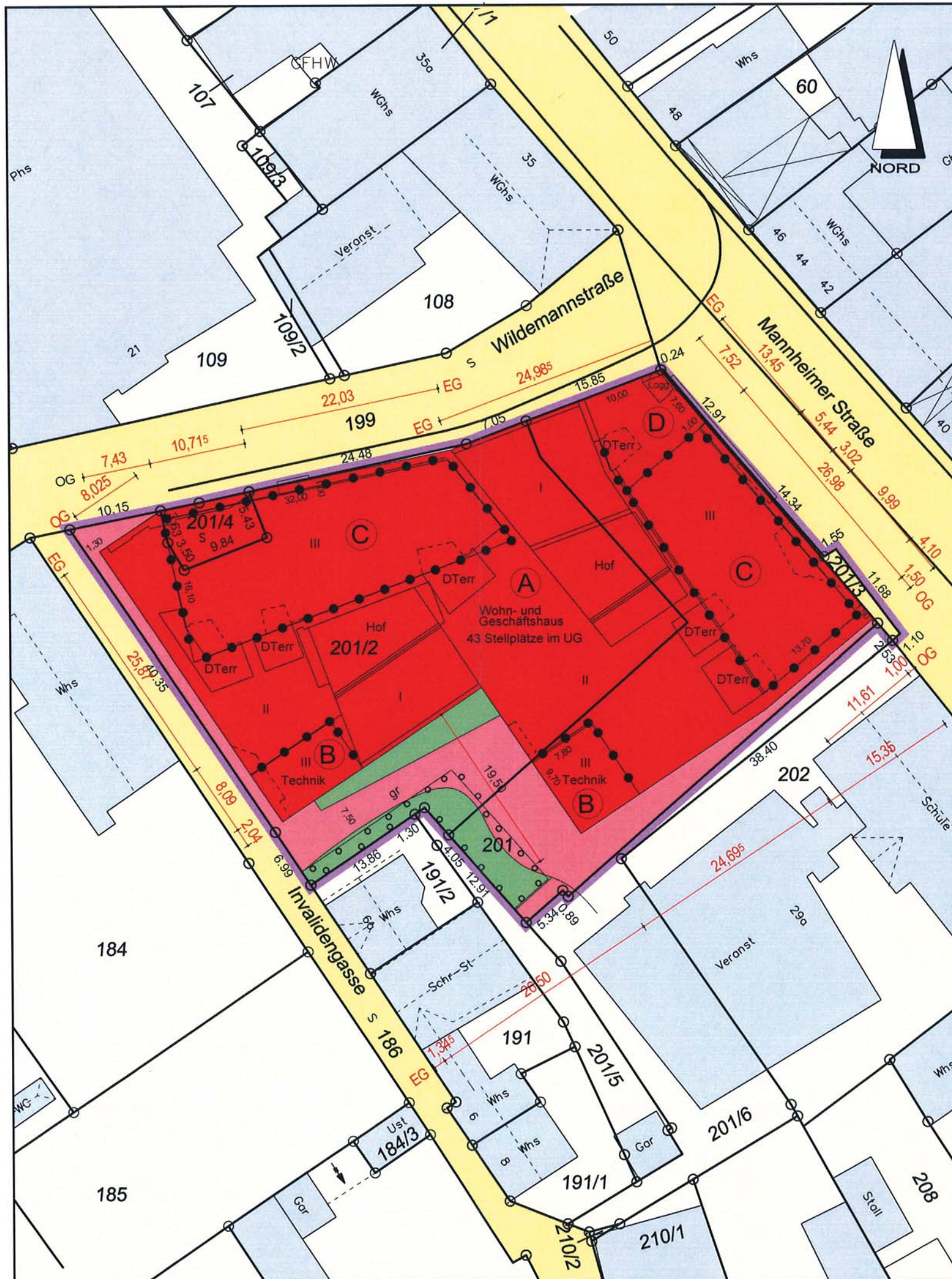


Ortsvergleich durchgeführt (keine Grenzfeststellung).
Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der
Darstellung unterirdischer Bauwerke und Leitungen
wird keine Gewähr übernommen.
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.
Geplantes Bauvorhaben eingetragen.

Der Sachverständige
Heidelberg, den 15.10.2012

Dipl.-Ing. Markus Gebauer
Dipl.-Ing. (FH) Markus Manser
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Vermessungsbüro Gebauer & Manser ÖbVI - Hans-Bunte - Straße 5/1 - 69123 Heidelberg
Telefon: 0 62 21 / 729 84 80 - Fax: 0 62 21 / 729 84 88
E-Mail: info@gebauer-manser.de - Internet: www.gebauer-manser.de



Vermessungsbüro Gebauer & Manser

-Partnerschaft-

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure - BDVI



Baden-Württemberg

Lageplan

1 : 500

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO)

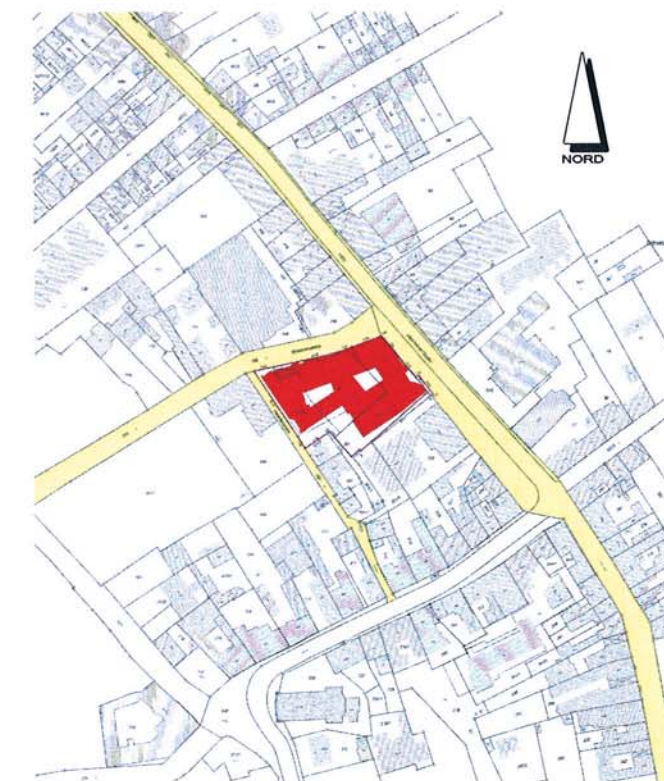
Auszug aus dem Liegenschaftskataster und
Einzeichnungen nach § 4 Abs. 4 und 5 LBOVVO

über Flurstück Nr.: 201, 201/2, 201/3, 201/4

Gemeinde: Schwetzingen

Gemarkung: Schwetzingen

zum Baugesuch: Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg



Ortsvergleich durchgeführt (keine Grenzfeststellung).

Der Sachverständige

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der
Darstellung unterirdischer Bauwerke und Leitungen
wird keine Gewähr übernommen.

Heidelberg, den 15.10.2012

Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

Geplantes Bauvorhaben eingetragen.

Dipl.-Ing. Markus Gebauer

Dipl.-Ing. (FH) Markus Manser

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Vermessungsbüro Gebauer & Manser ÖbVI - Hans-Bunte -Straße 5/1 - 69123 Heidelberg

Telefon: 0 62 21 / 729 84 80 - Fax: 0 62 21 / 729 84 88

E-Mail: info@gebauer-manser.de - Internet: www.gebauer-manser.de

CAD-Sachbearb. T. Reinemuth

CAD: rwm

Gemeinde o. Stadt: Schwetzingen
 Gemarkung u. Flur: Schwetzingen
 Landkreis: Rhein-Neckar-Kreis

LAGEPLAN

Schriftlicher Teil gem. § 4 LBOVVO

1. Bauherr/in Name, Vorname bzw. Firma ¹⁾ Anschrift, E-Mail ²⁾ , Telefon ²⁾ , Fax ²⁾	Grundstücksgesellschaft Sparkasse Heidelberg mbH & Co. Gebäude- und Verwaltungs-KG Im Neuenheimer Feld 584 69120 Heidelberg
2. Baugrundstück Flurstück(e) Nr. Straße, Hausnr. Grundbuch Flächeninhalt	201, 201/2, 201/3, 201/4 3939, 3940, 3939, 3940 1114m ² , 1826m ² , Teilfläche 4m ² , 63m ²
3. Art der baulichen Nutzung geplant vorhanden	Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg Bürogebäude (werden abgerissen)
4. Eigentümer/in lt. Grundbuch Name, Vorname, Anschrift, E-Mail ²⁾ , Telefon ²⁾ , Fax ²⁾	Grundstücksgesellschaft Sparkasse Heidelberg mbH & Co. Gebäude- und Verwaltungs-KG Im Neuenheimer Feld 584 69120 Heidelberg
5. Nachbargrundstücke Flurstück-Nr./Straße, Hausnr.	Eigentümer/in ²⁾ (bei Eigentümergemeinschaften: Verwaltung)
191/2 Invalidengasse 64 201/5 Invalidengasse 8a 201/6 Mannheimer Straße	Peter Fackel-Kretz Invalidengasse 6a, 68723 Schwetzingen Elfriede Fackel-Kretz-Keller und Hans-Georg Keller Invalidengasse 8, 68723 Schwetzingen Stadt Schwetzingen

¹⁾ bitte Ansprechpartner anführen

²⁾ Angabe freiwillig

6. Baulasten, sonstige öffentliche Lasten oder Beschränkungen und bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage

6.1 Baulasten sind eingetragen

auf dem Grundstück ja nein
 zugunsten des Grundstücks auf einem anderen Grundstück ja nein

Art der Baulast	Verzeichnis-Nr.	ggf. Grundstück
Abstandsflächenüberdeckung	Nr. 699, Seite 50	201, 202, 201/6, 201/5
Baurechtliche Einheit	Nr. 159, Seite 2	201
Unüberbaubarkeit	Nr. 707, Seite 50	201, 201/6, 202

6.2 Sonstige öffentliche Lasten oder Beschränkungen

Zugehörigkeit zu einer unter Denkmalschutz gestellten Gesamtanlage, Sachgesamtheit oder zu einem einzelnen Kulturdenkmal

Lage in einem

- Grabungsschutzgebiet Naturschutzgebiet
 Landschaftsschutzgebiet geschützten Grünbestand
 Wasserschutzgebiet Überschwemmungsgebiet
 Zone I Zone II Zone III a
 Flurbereinigungsgebiet Umlegungsgebiet
 weitere Angaben Gestaltungssatzung

6.3 Beurteilungsgrundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens

§ 30 BauGB; § 33 BauGB; § 34 BauGB; § 35 BauGB;

7. Festsetzung des Bebauungsplanes und / oder örtliche Bauvorschriften (Satzung gem. § 74 LBO)

7.1 Name des Bebauungsplanes bzw. der Satzung

7.2 rechtsverbindlich seit

Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg

7.3 maßgebliche BauNVO 1962 1968 1977 1986 1990

7.4 festgesetztes Baugebiet WR WA MI MD MK GE GI

7.5 Maß der baulichen Nutzung

7.5.1 Grundflächenzahl = GRZ 0,75
 oder Größe der Grundfläche m²
 7.5.2 Geschossflächenzahl = GFZ
 oder Größe der Geschossfläche m²
 7.5.3 Baumassenzahl = BMZ
 oder Baumasse m³
 7.5.4 Zahl der Vollgeschosse = Z
 7.5.5 Höhe der baulichen Anlage = H/
 HbA m

7.6 Bauweise (§22 BauNVO)

offen geschlossen abweichende Bauweise

7.7 Sonstige Angaben

(z.B. zu abweichenden Berechnungsvorgaben)

8a. Berechnung der Flächenbeanspruchung des Baugrundstücks nach BauNVO 1990

8.1 Fläche des Baugrundstücks		3007 m ²
8.1.1 zu Zuschlag nach §21a Abs.2 BauNVO	+	m ²
8.1.2 zu Flächenbaulast auf Flurstück-Nr.	+	m ²
8.1.3 ab Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie (§19 Abs.3 BauNVO)	-	m ²
8.1.4 ab Teilflächen des Baugrundstücks, die nicht im Bauland liegen (§19 Abs.3 BauNVO)	-	m ²
8.1.5 ab Flächenbaulast für Flurstück-Nr.	-	m ²

8.2 Maßgebende Grundstücksfläche = MGF 3007 m²

8.3 Bauliche Nutzung des Baugrundstücks nach BauNVO 1990	Grundfläche	Geschossfläche	Baumasse						
8.3.1.1 anzurechnende baul. Anlagen vorhanden ohne Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO geplant § 19 Abs.4 BauNVO vorhanden + geplant	m ² 1998,99 m ² 1999 m ²								
8.3.1.2 anzurechnende baul. Anlagen vorhanden nach §20 Abs.3 und 4 bzw. §21 Abs.2 und 3 BauNVO geplant §21 Abs.2 und 3 BauNVO vorhanden + geplant		m ² m ² m ²	m ³ m ³ m ³						
8.3.1.3 mitzurechnende Anlagen vorhanden nach § 19 Abs.4 BauNVO geplant	m ² 687,19 m ² 687 m ²								
8.3.1.4 davon anrechnungspflichtige oberirdische überdachte Stellplätze und Garagen vorhanden geplant vorhanden + geplant		m ² m ² m ²							
8.3.1.5 in Anspruch genommen (8.3.1.1 + ³ 8.3.1.3 bzw. ⁴ 8.3.1.4)	³ 2686 m ² ⁴ m ²	⁵ m ²	⁵ m ³						
8.3.2.1 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gem. Festsetzung des Bebauungsplans MGF X <table style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">0,75</td><td style="border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;"> </td><td style="padding: 0 5px;"> </td></tr><tr><td style="border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">GRZ</td><td style="border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">GFZ</td><td style="padding: 0 5px;">BMZ</td></tr></table>	0,75			GRZ	GFZ	BMZ	2255 m ²	m ²	m ³
0,75									
GRZ	GFZ	BMZ							
8.3.2.2 Zuschlag nach §21a Abs.5 BauNVO		m ²	m ³						
8.3.2.3 Zul. Überschreitung gem.§19 Abs.4 BauNVO a) 50% des Wertes aus 8.3.2.1. Summe aus 8.3.2.1. und 8.3.2.3.a max. 0,8 X MGF oder gem. Festsetzungen im Bebauungsplan b) % des Wertes aus 8.3.2.1 c) 0,9 x MGF	m ² 2255 m ² ≤ 2406 m ² m ² 2857 m ²								
8.3.2.4 davon zulässige Überschreitung durch überdachte Stellplätze und Garagen gem. §21a Abs.3 BauNVO: 0,1 X MGF		301 m ²							
8.3.2.5 zulässige Nutzung (8.3.2.1 + ⁶ 8.3.2.3 bzw. ⁷ 8.3.2.4 bzw. ⁸ 8.3.2.2)	⁶ 2857 m ² ⁷ 301 m ²	⁸ m ²	⁸ m ³						
8.3.2.6 zul. Nutzung überschritten <input type="checkbox"/> mit Anlagen nach 8.3.1.1 um (Differenz aus 8.3.1.1 und 8.3.2.1) <input type="checkbox"/> mit Anlagen nach 8.3.1.2 um (Differenz aus 8.3.1.5 ⁵ und 8.3.2.5 ⁸) <input type="checkbox"/> mit Anlagen nach 8.3.1.3 um (Differenz aus 8.3.1.5 und 8.3.2.5 ⁶) <input type="checkbox"/> mit Anlagen nach 8.3.1.4 um (Differenz aus 8.3.1.5 ⁴ und 8.3.2.5 ⁷)	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja m ² % m ² % m ² % m ² %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja m ² % m ² %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja m ³ %						

9. Bestätigung

Lageplan mit zeichnerischem und schriftlichem Teil wurde nach den Bauzeichnungen des/der Entwurfsverfassers/in vom 27.09.2012 erstellt; die Übereinstimmung des zeichnerischen Teils mit dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster und die vollständige Ergänzung nach § 4 Abs. 4 LBOVVO wird bestätigt.

Lageplanfertiger/in		Datum, Unterschrift	15.10.2012
----------------------------	--	---------------------	------------

⁵ Übertrag von oben 8.3.2.5: einzutragen ist der kleinere Wert (8.3.2.1 + 50% von 8.3.2.1 oder 0,8 x MGF)

Maß der baulichen Nutzung (Detailberechnung)

Anzurechnende bauliche Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) - (§§19-21a BauNVO (1990))

Bauliche Nutzung des Baugrundstücks

a) Garagen und überdachte Stellplätze

b) Gebäude (ohne Garagen und überdachte Stellplätze)

I (vorh.) II (gepl.)	Nutzung Geschosslage	Abstiche (Länge, Breite) m	Bauliche Grundfläche (GR)		Bauliche Geschossfläche (GF)	
			a) m ²	b) m ²	a) m ²	b) m ²
II	Grundfläche					
	Wohn- und Geschäftshaus aus KG (spätere Hofflächen)	lt. CAD	127,54 176,44			
	aus EG und OG	lt. CAD		39,42 1.948,98		
	Vordach Wildemannstr. Vordach Mannheimer Str.	lt. CAD		1,76 8,83		
	Zugang/Zufahrt	lt. CAD	383,20			

Summe:	687,18	1.998,99	-	-
--------	--------	----------	---	---

gefertigt am 15.10.2012

Vermessungsbüro Gebauer & Manser

-Partnerschaft-

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure - BDVI



Abstandsflächenplan

1 : 500

Baden-Württemberg

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO)

über Flurstück Nr.: 201, 201/2, 201/3, 201/4

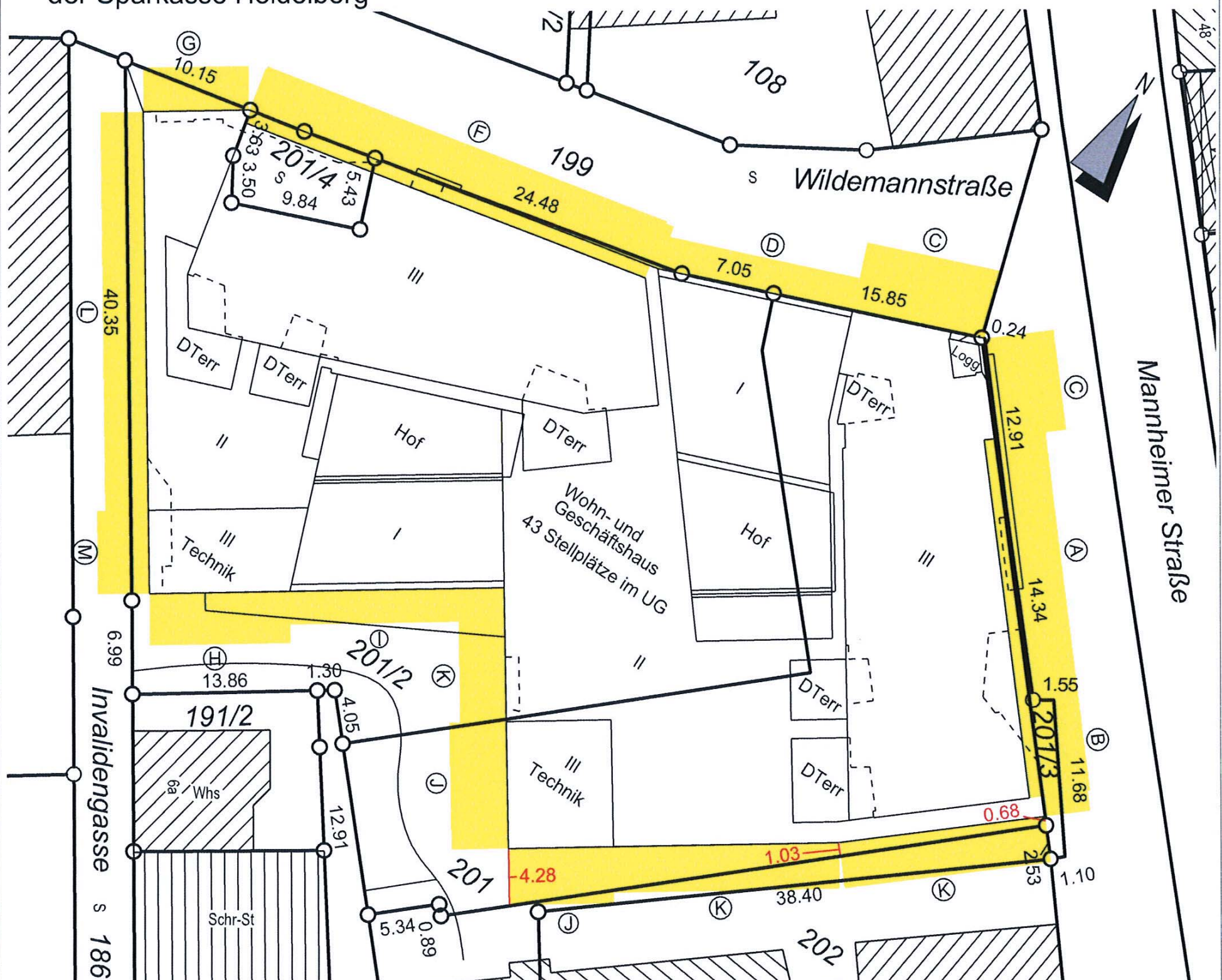
zum Bauvorhaben:

Wohn- und Geschäftshaus
der Sparkasse Heidelberg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster und
Einzeichnungen nach § 4 Abs. 4 und 5 LBOVVO

Gemeinde: Schwetzingen

Gemarkung: Schwetzingen



Abstandsflächenberechnung:

1 = Kleine Planken

A: $(11,61+11,50)/2 \cdot 0,4 = 4,62$

B: $8,63 \cdot 0,4 = 3,45$

C: $13,00 \cdot 0,4 = 5,2$

3 = Passage

H: $(9,53+9,87)/2 \cdot 0,4 = 3,88$

I: $(3,89+4,46)/2 \cdot 0,4 = 1,67$

J: $10,58 \cdot 0,4 = 4,23$

K: $8,63 \cdot 0,4 = 3,45$

2 = Wildemannstraße

C: $13,00 \cdot 0,4 = 5,2$

D: $4,63 \cdot 0,4 = 1,85$

E: $(8,46+8,27)/2 \cdot 0,4 = 3,35$

F: $(11,43+11,25)/2 \cdot 0,4 = 4,54$

G: $8,27 \cdot 0,4 = 3,31$

4 = Invalidengasse

L: $(8,27+7,73)/2 \cdot 0,4 = 3,2$

M: $9,53 \cdot 0,4 = 3,81$

K: $8,63 \cdot 0,4 = 3,45$

J: $10,58 \cdot 0,4 = 4,23$

Der Sachverständige

Heidelberg, den 15.10.2012

Dipl.-Ing. Markus Gebauer

Dipl.-Ing. (FH) Markus Manser

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Vermessungsbüro Gebauer & Manser ÖbVI - Hans-Bunte -Straße 5/1 - 69123 Heidelberg

Telefon: 0 62 21 / 729 84 80 - Fax: 0 62 21 / 729 84 88

E-Mail: info@gebauer-manser.de - Internet: www.gebauer-manser.de

D

Hinweise zum Bebauungsplan

in der Fassung vom 21.02.2013

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN ‘Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg’

1 Denkmalschutz

Das geplante Vorhaben liegt laut Stellungnahme vom Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2 vom 30.07.2012 nicht im unmittelbaren Umgebungsschutzbereich eines Kulturdenkmals gem. §§ 12.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).

2 Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus dem bestehenden 20/0,4 kV-Ortsnetz erfolgen, das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

3 Telekommunikationslinien

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Bauherrenbüro PTI 13, Mannheim Tel. (0621) 294 - 61 07, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

4 Abwasserbeseitigung

Der Bebauungsplan ‚Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg‘ umfasst einen zentral gelegenen Bereich der Schwetzingen Innenstadt. Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein bebauten Bestandsgebiet. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das örtliche Kanalsystem.

Abwasser

Durch den satzungsgemäßen Anschluss des Grundstückes an das öffentliche Kanalsystem ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Um ein langfristigen Schadstoffeintrag in den Wasserkreislauf zu vermeiden, wird empfohlen, nicht nur auf unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) bei der Dacheindeckung sondern auch bei den Regenrinnen und Regenfallrohren zu verzichten.

6 Artenschutz

Die Artenschutzrechtlichen Belange wurden in einer Voruntersuchung des Büros Bioplan, Sinsheim vom 31.08.2012 erfasst. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Brutvögel:

Am Gebäude 1 bestehen für Mauersegler zwar Einflugmöglichkeiten zwischen Dachziegeln und Mauerwerk der Giebel (Ortgang), es konnten aber keine Nester gefunden werden. Die Struktur des Mauersims und des Dachstuhls scheinen als Brutplatz weniger geeignet zu sein. Am Ortgang des nördlichen Giebels von Gebäude 1 wurde ein Brutversuch des Haussperlings, vermutlich nicht aus der aktuellen Brutperiode nachgewiesen.

Das Gebäude 2 aus jüngerer Bauzeit weist keine erkennbaren Einflugmöglichkeiten auf und die Erkerfenster des Gebäudes scheinen als Nistplätze für Nischenbrüter (Haussperling und Hausrotschwanz) ungeeignet.

Das Gebäude 3 ist ein Flachdachgebäude mit Blechverkleidung, welches keine erkennbaren Einflugmöglichkeiten bietet. Das Gebäude scheint prinzipiell einige wenige Nischen, insbesondere für den Hausrotschwanz zu bieten, es wurden jedoch keine konkreten Hinweise (Nistmaterial, Kots Spuren) auf Neststandorte von Nischenbrütern gefunden.

Die Grünanlagen kommen grundsätzlich für allgemein weit verbreitete hecken- und baumbrütende Vogelarten in Betracht. Es wurden jedoch keine konkreten Hinweise auf Niststandorte gefunden.

Fledermäuse:

Bei der Übersichtsbegehung ergaben sich in den Dachstuhlbereichen der Gebäude keine Verdachtsmomente / Anzeichen auf Fledermausvorkommen. Einzelquartiere (Hangplätze) von Männchen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) können im Planungsgebiet vorkommen.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden nicht ausgelöst.

Ökologische Baubegleitung

Der Naturschutzbeauftragte weist darauf hin, dass in der Nähe des Plangebietes (Luftlinie ca. 50 – 80 m) eine größere Population an Zwergfledermäusen bekannt ist. Es ist davon auszugehen, dass hinter den Verkleidungen der Fassaden der Sparkasengebäude Hohlräume vorhanden sind, die auch für Fledermäuse als Lebensräume geeignet sind. Da diese möglichen Lebensräume bei der Überprüfung nicht berücksichtigt wurden, sind vor dem bzw. beim Abriss der Gebäude entsprechende Untersuchungen durch einen Fachmann vorzunehmen. Von daher hat der Abriss der Gebäude unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen. Sollten Vorkommen festgestellt werden, sind die Vorgaben des Fachmannes zur weiteren Vorgehensweise zu befolgen. Außerdem sind dann auch Ausgleichsmaßnahmen (Schaffung Ersatzquartiere) erforderlich. Die Untere Naturschutzbehörde ist über das Untersuchungsergebnis und ggfs. den notwendigen Ausgleich zu unterrichten.

7 Brandschutz

Für die entsprechend ausgewiesenen Flächen als Mischgebiet gilt die Löschwasserversorgung mit 96 m³ / h über min. 2 h als gesichert, wenn diese nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W 405 (Stand 02.2008) hergestellt wird. Die entsprechenden Wasserlieferungen sind nach der Erschließung, bzw. nach Abschluss der Baumaßnahmen, nachzuweisen.

Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt.

Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.

Der Netzdruck muss mindestens 3 bar betragen, darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.

Stadt Schwetzingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg':

Begründung



Begründung zum Bebauungsplan

in der Fassung vom 21.02.2013

BEGRÜNDUNG ZUM B-PLAN 'Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg'

Inhaltsverzeichnis

- 1 Planerfordernis**
- 2 Planungsverfahren**
- 3 Abgrenzung des Plangebiets**
- 4 Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5 Örtliche Gegebenheiten**
 - 5.1 Nutzung
 - 5.2 Baustruktur
 - 5.3 Erschließung
- 6 Städtebauliches Konzept**
- 7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen
 - 7.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen
 - 7.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen
 - 7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8 Maßnahmen zur Verwirklichung**
 - 8.1 Bodenordnung
 - 8.2 Erschließung
- 9 Kenndaten der Planung**

1 Planerfordernis

Die Grundstücksgesellschaft der Sparkasse Heidelberg mbH & Co. Gebäude- und Verwaltungs-KG beabsichtigt nach Abriss der bestehenden Geschäftsgebäude an der Mannheimer Straße 31-33 den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses.

Neben der Nutzung als Bankgebäude möchte die Sparkasse unterschiedliche Nutzungen an diesem Standort realisieren. Es sollen zum einen unterschiedlichste Mieteinheiten für Freiberufler im 1. Obergeschoss zum anderen hochwertiges städtisches Wohnen im 2. Obergeschoss entstehen. Im Erdgeschoss ist zusätzlich zur Nutzung als Sparkassen-Filiale eine Fläche für eine Cafénutzung o. ä. vorgesehen.

Durch den Neubau soll die städtebaulich unbefriedigende Ist – Situation am Beginn/Endpunkt der Fußgängerzone verbessert werden. Die fehlenden Raumkanten an der Wildemann Straße und Invalidengasse sollen geschlossen werden. Der offene, auf Untergeschossebene liegende Parkierungshof soll durch eine Tiefgarage ersetzt werden. Es soll eine klare, barrierefreie Eingangszone für Sparkassenkunden an der Mannheimer Straße mit einer öffentlich zugänglichen, fußläufigen Anbindung an die Invalidengasse und den Alten Messplatz entstehen.

Zur Vorbereitung dieser Maßnahme wurde – zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität – eine Mehrfachbeauftragung konkurrierender Architekturbüros ausgelobt. Vorgaben dieses Wettbewerbs waren u. a. die Aufnahme der Gebäudeflucht des benachbarten Kulturzentrums und die Schaffung einer klaren Gebäudekante zur Wildemannstraße. Die Vorgaben der Gestaltungssatzung Innenstadt wurden zur Sicherung einer breiten Ideenfindung und in Anbetracht der besonderen städtebaulichen Situation nicht als bindend vorgegeben, da durch das Beurteilungsgremium die Einpassung in das Stadtbild sichergestellt werden konnte. Die Vorgaben zur Gebäudehöhe orientierten sich jedoch an den in der Gestaltungssatzung festgesetzten Höhen für diesen Bereich.

Das Ergebnis des Planungsgutachtens wurde am 02.02.2012 in der nicht öffentlichen Sitzung des Gemeinderats Schwetzingen (Erläuterungen zum Verfahren, Ablauf und Entwurfsvorstellung) vorgestellt. Das Ergebnis des Planungsgutachtens wurde von der Stadt Schwetzingen positiv gewürdigt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Projekt ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im bisher nicht überplanten Innenbereich notwendig. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auch die Gestaltung, die teilweise von den Vorgaben der Gestaltungssatzung ‚Innenstadt‘ abweicht, im Vorhabenplan, der Bestandteil des Bebauungsplans wird, verbindlich dargestellt.

Die Grundstücksgesellschaft der Sparkasse Heidelberg mbH & Co. Gebäude- und Verwaltungs-KG hat deshalb die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VbB) ‚Neubau Wohn – und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg‘ beantragt.

2 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 (1) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Ausschlussgründe für die Wahl des Verfahrens liegen nicht vor.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13a Abs. 2 (1) BauGB abgesehen.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 a Abs. 2 (1) BauGB abgesehen.

Die durch das Bauvorhaben betroffenen naturschutzfachlichen –und artenschutzrechtlichen Belange wurden unter Eingriffsgesichtspunkten einer Bewertung zugeführt.

3 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der B-Plan-Satzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die Wildemannstraße, im Osten durch die Mannheimer Straße, im Süden durch die Flurstücke 202, 201/6, 201/5 und 191/2, und im Westen durch die Invalidengasse.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim weist für den Geltungsbereich Wohnbauflächen (W) aus.

Die Ausweisung als Mischgebiet (MI) und die im Vorhaben projektierten Nutzungen sichern die Entwicklung der vorhandenen und geplanten Nutzungen und den Wohnstandort und sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsrechtliche Festsetzungen auf Basis des Baugesetzbuches für das Baugebiet bestehen nicht. Die Bebaubarkeit der Flächen beurteilt sich bisher unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung zur ‚Gestaltungssatzung Innenstadt‘ der Stadt Schwetzingen, die am 14.06.2006 in Kraft getreten ist.

Die Ortsbausatzung Schwetzingen, in Kraft getreten am 21. Januar 1987, weist den Bereich als Mischgebiet aus. Diese verliert nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 'Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg' ihre Rechtskraft im überplanten Teilbereich.

5 Örtliche Gegebenheiten

5.1 Nutzung

Das Grundstück wird heute durch das Geschäftshaus der Sparkasse genutzt. Im rückwärtigen Teil zur Invalidengasse befindet sich ein tief liegender Parkierungshof. An der Wildemannstraße steht eine Wartehalle der örtlichen Buslinie.

5.2 Baustruktur

Das Baugrundstück ist durch zwei im Winkel zueinander stehende, zweigeschossige Gebäude, einem rückwärtigen, flächigen Anbau und dem auf Untergeschossebene befindlichen Parkierungshof fast vollständig überbaut. Das Sparkassengebäude aus den sechziger Jahren, das gegenüber der benachbarten, denkmalgeschützten Volkshochschule etwas zurück springt, bildet eine dominante Raumkante zu der platzartigen Aufweitung der Mannheimer Straße, den sogenannten Kleinen Planken. An der Wildemannstraße und der Invalidengasse werden fehlen die für das Stadtbild typischen, den Straßenraum begrenzenden Raumkanten.

5.3 Erschließung

Das Grundstück ist über die Wildemannstraße erschlossen, hier befindet sich auch die Zufahrt zum Parkierungshof.

Mit der Bushaltestelle an der Wildemannstraße ist es sehr gut an den ÖPNV angebunden.

6 Städtebauliches Konzept

Der Standort der geplanten Neubebauung zeichnet durch die Lage am Auftakt der Einkaufsstraße ‚Mannheimer Straße‘ an der platzartigen Aufweitung, den ‚Kleinen Planken‘ aus, der umrandet wird durch städtebaulich bedeutsame Nutzungen wie Kirche, Gemeindehaus, Volkshochschule/Musikschule, dem denkmalgeschützten Gasthof ‚Wilder Mann‘ und der angegliederten Kleinkunsthöhne.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Invalidengasse befindet sich das sogenannte Rothacker'sche Haus und der heute als Parkplatz genutzte Alte Messplatz, die mittelfristig einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Aufgrund der zentralen Lage, der Grundstücksgröße und den vielfältigen Beziehungen zu den angrenzenden Straßen- und Platzräumen entsteht ein Solitärbaukörper, der die Straßen- und Platzkanten ergänzt und eine Durchwegung des Blocks zulässt. Die Ecke Wildemannstraße / Mannheimer Straße soll besonders hervorgehoben werden.

Durch ein Staffelgeschoss über dem 1. Obergeschoss wird die wirksame Fasadenhöhe der Nachbarbauung aufgenommen, durch Gartenhöfe und begrünte

Dachflächen mit Dachterrassen wird trotz einem - der Innenstadtlage angemessenen - hohen Überbauungsgrad ein Angebot an unterschiedlichen Freiflächen geschaffen.

Durch die Kombination von Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzungen soll auch der Wohnstandort Innenstadt gestärkt werden. Die Erdgeschossnutzung an den Kleinen Planken soll zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen.

Die Stellplätze auf dem Baugrundstück werden in einer Tiefgarage untergebracht.

Die Bushaltestellenüberdachung wird in das Gebäude integriert.

7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung als Mischgebiet entspricht der für die Schwetzingener Innenstadt typischen Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen und ist aus dem FNP entwickelt. Innerhalb der zugelassenen Nutzungen nach § 6 BauNVO sind nur jene Nutzungen zulässig, die der Durchführungsvertrag ermöglicht, § 12 Abs. 3 a BauGB.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung überschreitet entsprechend § 17 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,75 die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete zulässige GRZ. Dies wird begründet durch die zentrale innerstädtische Lage, dem Grundstückszuschnitt und die städtebaulich notwendige Schaffung von baulichen Kanten entlang der Straßenräume, die das Grundstück dreiseitig umschließen. Gleichzeitig wird für die geplante Nutzung im Erdgeschoss ein zusammenhängendes großflächiges Raumangebot benötigt. Hierbei folgt die Planung dem Ergebnis des vorangegangenen städtebaulichen Wettbewerbes. Aufgrund der zentralörtlichen Lage ist beabsichtigt neben der gewerblichen Nutzung durch den Vorhabenträger eine öffentlich zugängliche Nutzung in Form eines Cafes zu etablieren, um den Innenstadtbereich zu beleben und einer Verödung des zentralen Innerortsbereiches vorzubeugen. Mit der Zulassung von Wohnraum in den Obergeschossflächen soll gegen die Verdrängung der Wohnbevölkerung aus der Innenstadt vorgegangen werden.

Eine weitere Überschreitung der GRZ entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO liegt in der städtebaulich gewünschten Fußwegbeziehung begründet, die den Alten Messplatz mit den Kleinen Planken verbindet sowie in der notwendigen Ausdehnung der Tiefgarage, die Stellplätze und Müllstandorte aufnimmt, die damit im öffentlichen Raum nicht störend in Erscheinung treten. Ferner wird durch die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage Parksuchverkehr verringert und gleichzeitig ein wesentlicher Lärmbeitrag innerstädtischer gewerblicher Nutzung ausgeschlossen. Ziel der Planung ist hierbei eine bestmögliche Versorgung der Nutzer der Gewerbeflächen und der geplanten Wohnungen mit Stellplatzflächen zu gewährleisten. Sämtliche Bauflächen werden durch Aufzug

an die Tiefgarage angeschlossen, so dass eine altersgerechte/generationenübergreifende Nutzung in zentraler Ortslage ermöglicht wird. Auch dies dient dem Ziel der Belebung der Innenstadt.

Dem höheren Grad der Versiegelung wird durch weitreichende Kompensationsmaßnahmen zur Begrünung von Teilflächen im Erdgeschoss- und Dachbereich begegnet. Nicht überbaute Tiefgaragendecken sind gärtnerisch zu gestalten, die Flachdachflächen sind mindestens zu 60% als extensiv begrünte Dächer auszuführen, Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Pflaster in nicht gebundener Bauweise) herzustellen. Diese Maßnahmen liefern trotz einem höheren Anteil an versiegelten Flächen einen positiven Beitrag zum Stadtklima und zur Regenwasserrückhaltung. Durch Innenhöfe und zurückgesetzte Geschossebenen sind eine ausreichende Belichtung und Belüftung, sowie ein vielseitiges Angebot an wohnungs- und arbeitsplatzbezogenen Freiflächen gegeben.

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich mit der Hauptgebäudehöhe (Attika des 1. OG) an der ortstypischen Nachbarbebauung. Durch die festgesetzten unterschiedlichen Höhen der einzelnen Gebäudeteile werden die Fassadenfolge und die Dachlandschaft gegliedert, die Eingänge betont und die Einhausung notwendiger technischer Aufbauten ermöglicht.

Mit sonstigen technischen Aufbauten muss ein ausreichender Abstand von den Gebäudeaußenwänden eingehalten werden, um eine Beeinträchtigung des Ortsbilds zu vermeiden. Der entsprechende Nachweis ist zum Beispiel mit einer geeigneten Schnittdarstellung zu führen. Bezugsstandort ist die der jeweiligen Fassade gegenüberliegende Straßen- oder Platzseite (Gehweghinterkante) mit einer Augpunkthöhe von 1.65 m.

7.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Das Gebäude schließt dreiseitig an den öffentlichen Straßenraum an und ergänzt die heute fehlenden Raumkanten. Zur südlich anschließenden Nachbarbebauung wird ein Abstand nach LBO eingehalten.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. An den westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen liegen Grundstücksflächen, die zur Ergänzung des Straßenraums der Invalidengasse und zur Realisierung der fußläufigen Verbindung zwischen Invalidengasse / Alter Messplatz und Kleinen Planken von Einbauten freizuhalten sind.

Die Baugrenzen dürfen zur Fassadengliederung durch Vordächer und andere untergeordnete Bauteile geringfügig überschritten werden.

7.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Die Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen sind zur Sicherung der verkehrsplanerischen Vorgaben und zur Freihaltung der Bushaltestelle nur in dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereich zulässig.

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind im Hinblick auf die besondere innerstädtische Lage, den geplanten Überbauungsgrad und die mögliche Tiefgarage nicht zulässig.

Nebenanlagen in Form von überdachten Fahrradabstellanlagen, Haustechnikräumen, Müllsammelplätzen sowie Tiefgaragenzu- und -ausgänge sind zur Wahrung von zusammenhängenden Freiflächen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Verminderung nachteiliger Umweltauswirkung der versiegelten Grundstücksflächen sind Wege, die nicht über Tiefgaragen liegen, mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Pflasterbelägen in nicht gebundener Bauweise auszuführen.

7.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Schaffung von innerstädtischen Grünflächen und zur Minderung der Auswirkungen der versiegelten Grundstücksflächen sind die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

Nicht überbaute Tiefgaragen oder Tiefgaragenteile sind auf mindestens 30 % ihrer Grundfläche mit mindestens 0,5 m Substrat zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

Es ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Zur Sicherung eines angemessenen Anteils an begrüneten Freiflächen werden Flächen für Anpflanzungen ausgewiesen.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

Notwendige oder angestrebte Bodenordnungsmaßnahmen sind auf privater Basis bzw. durch Grenzregelung durchzuführen.

8.2 Erschließung

Die Bauflächen im Plangebiet sind grundsätzlich über Invalidengasse, die Wildemannstraße und die Mannheimer Straße erschlossen. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Wildemannstraße.

9 Kenndaten der Planung

Die klassische Auswertung der Flächenverhältnisse erübrigt sich im vorliegenden Fall, da das Erschließungssystem und die Grundstücksverhältnisse bereits vorgegeben sind.



Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen

in der Fassung vom 31.08.2012

Sparkasse Heidelberg
Kurfürstenanlage 10-12
69115 Heidelberg

Voruntersuchung artenschutzrechtlicher Belange
zum Bauvorhaben „**Sparkasse Heidelberg Wildemannstraße /
Invalidengasse**“
in Schwetzingen



Stand 31. August 2012
Dipl.-Biol. Philipp Kremer



Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung
St.-Peter-Straße 2 . 69126 Heidelberg . t 06221 3950590 . f 06221 3950580
info@bioplan-landschaft.de . www.bioplan-landschaft.de



Inhalt

1.0	Ökologische Übersichtsbegehung Biotope	3
2.0	Bestandsbeschreibung der Biotopstrukturen	4
3.0	Artenschutzrechtliche Grundlagen	6
3.1	Gesetzliche Vorschriften für besonders geschützte und andere Tier- und Pflanzenarten.....	6
3.2	Schutzgebiete.....	6
3.3	Geschützte Arten	7
4.0	Fazit	12
5.0	Verwendete Literatur	13
6.0	Anhang: Eingriffszeitpunkte	15

1.0 Ökologische Übersichtsbegehung Biotope

Anlass und Ziel

Im Rahmen der geplanten Bauvorhaben „Sparkasse Schwetzingen Wildemannstraße / Invalidengasse“ in Schwetzingen wurde am 08.08.2012 eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt.

Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzfachlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein können.

Bestand

Das Planungsgebiet ist ein Gebäudekomplex, bestehend aus drei Gebäuden mit Parkplatzflächen und nur wenigen Grünstrukturen. (Abbildung 1).

Abbildung 1

Bestandsplan (rote Umrandung) und städtebauliche Vorgaben der Sparkasse Schwetzingen in Schwetzingen, Gebäude nummeriert (Luftbild, ergänzt)



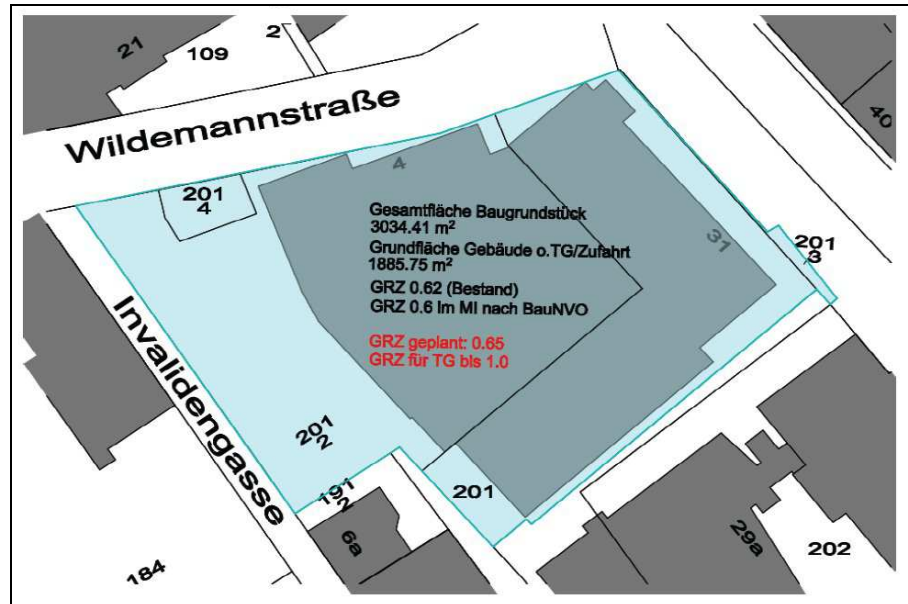
2.0 Bestandsbeschreibung der Biotopstrukturen

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt in Schwetzingen zwischen der Wildemannstraße, der Invalidengasse und der Mannheimer Straße (Abbildung 2).

Abbildung 2

Das Planungsgebiet



Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst hauptsächlich einen Gebäudekomplex, bestehend aus drei Gebäuden, des Weiteren eine Parkplatzfläche und wenige kleine Grünanlagen.

Gebäude

Im Planungsgebiet werden die Gebäude (Gebäude 1 bis 3) (Abbildung 3, Abbildung 4, Abbildung 5) aktuell von der Sparkasse genutzt.

Abbildung 3

Gebäude 1



Abbildung 4
Gebäude 2



Abbildung 5
Gebäude 3



Grünanlagen

Die Grünanlagen sind kleinflächig und liegen als Ziergarten bzw. Einzelbäume vor. Baumhöhlen wurden nicht gefunden.

3.0 Artenschutzrechtliche Grundlagen

3.1 Gesetzliche Vorschriften für besonders geschützte und andere Tier- und Pflanzenarten

§ 44 BNatSchG
(Fassung 01.03.2010)
Zugriffsverbote

(1) Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Tötungsverbot**),

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (**Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustandes der lokalen Population**),

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Fortpflanzungs- und Ruhestätten**),

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

relevante Arten

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind für Planungsvorhaben alle Arten der **FFH-Richtlinie-Anhang-IV** sowie alle **europäische Vogelarten** Gegenstand der artenschutzrechtlichen Untersuchung (Trautner 2008). Zusätzlich kann die Naturschutzbehörde Untersuchungen zu weiteren besonders und streng geschützten Arten vorschreiben.

3.2 Schutzgebiete

FFH-Gebiete
(Natura 2000)

Es liegen keine FFH-Gebiete in unmittelbarer Umgebung des Planungsgebietes.

Vogelschutzgebiete
(Natura 2000)

Es liegen keine Vogelschutzgebiete in unmittelbarer Umgebung des Planungsgebietes.

Naturschutzgebiete

Es liegen keine Naturschutzgebiete in unmittelbarer Umgebung des Planungsgebietes.

Landschaftsschutzgebiete

Es liegen keine Landschaftsschutzgebiete in unmittelbarer Umgebung des Planungsgebietes.

§ 32 Biotop

Nach § 32 Naturschutzgesetz „besonders geschützte Biotop“ kommen im angrenzenden Gebiet nicht vor:

3.3 Geschützte Arten

Flora	Es wurden keine nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Pflanzenarten gefunden.
Wirbellose Tiere	<p>Das Gelände bietet aufgrund seiner Struktur prinzipiell keinen Lebensraum für nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Wirbellosen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Aufgrund des Fehlens geeigneter Gewässer ist das Vorkommen bzw. die Fortpflanzung von Libellen und anderer zumindest zeitweise das Wasser bewohnender besonders oder streng geschützter wirbelloser Tierarten (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG nicht wahrscheinlich).• Heuschreckenarten der besonders oder streng geschützten Arten (LUBW, 2008) sind nicht zu erwarten, da offene sehr trockene Areale fehlen.• Schmetterlinge der streng geschützten Arten (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG) sind nicht zu erwarten. Für den Großen Feuerfalter (<i>Lycaena dispar</i>) fehlt Ampfer (<i>Rumex</i> sp.) als Nahrungspflanze. Für die beiden <i>Maculinea</i>-Arten (<i>M. teleius</i>, <i>M. nausithous</i>) fehlt der Große Wiesenknopf (<i>Sanguisorba officinalis</i>) als Nahrungspflanze.• baumbewohnende Käfer streng geschützter Arten (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG) sind im Gebiet nicht wahrscheinlich. Sowohl Hirschkäfer (<i>Lucanus cervus</i>) als auch Heldbock (<i>Cerambyx cerdo</i>) sind auf alte Eichenbestände angewiesen, die nicht im Gebiet vorkommen. Der Eremit (<i>Osmoderma eremita</i>) braucht mind. 100-jährige Bäume mit geräumigen Mulmhöhlen. Diese fehlen im Untersuchungsgebiet. <p>Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden nicht ausgelöst.</p>
Fische	<p>Das Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Fischarten ist aufgrund des Fehlens geeigneter Gewässer nicht wahrscheinlich.</p> <p>Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden nicht ausgelöst.</p>
Amphibien	<p>Das Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Amphibienarten ist aufgrund des Fehlens geeigneter Gewässer nicht wahrscheinlich.</p> <p>Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden nicht ausgelöst.</p>
Reptilien	<p>Das Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Reptilienarten ist aufgrund des Fehlens geeigneter Eiablageplätze nicht wahrscheinlich.</p> <p>Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs-</p>

und Ruhestätten) werden nicht ausgelöst.

Brutvogelarten

Entsprechend der EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG **besonders geschützt**.

Für das Planungsgebiet sind insbesondere die folgenden gebäudeassoziierten Arten relevant:

Mauersegler (*Apus apus*), Haussperling (*Passer domesticus*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Mehlschwalbe (*Delichon urbica*).

Am Gebäude 1 bestehen für Mauersegler zwar Einflugmöglichkeiten zwischen Dachziegeln und Mauerwerk der Giebel (Ortgang) (Abbildung 6), es konnten aber dennoch keine Nester gefunden werden. Die Struktur des Mauersims und des Dachstuhls scheinen als Brutplatz weniger geeignet zu sein, da vermutlich der Mauersims zu schmal ist und sich keine geschlossenen, dunklen Bruträume ergeben. Mauerseglerbruten auf Mauersimsen sind zudem relativ selten.

Am Ortgang des nördlichen Giebels konnte altes, für Haussperlinge typisches Nistmaterial (Halme) auf dem Mauersims nachgewiesen werden (Abbildung 7). Des Weiteren wurden auf dem Dachboden drei mumifizierte Jungvögel gefunden, die vermutlich dem erwähnten Nest stammen (Abbildung 8). Es ist zu vermuten, dass der Brutversuch nicht aus der aktuellen Brutperiode stammt, da das Nistmaterial sehr verstaubt, brüchig und mit alten Spinnenweben behaftet war. Weitere Brutstätten des Haussperlings konnten nicht gefunden werden.

Das Gebäude 2 aus jüngerer Bauzeit weist keine erkennbaren Einflugmöglichkeiten auf. Der Dachboden des Gebäudes erscheint sehr sauber, was ebenfalls auf mangelnde Zugänglichkeit hinweist (Abbildung 9). Die Erkerfenster des Gebäudes scheinen als Nistplätze für Nischenbrüter (Haussperling und Hausrotschwanz) ungeeignet.

Das Gebäude 3 ist ein Flachdachgebäude mit Blechverkleidung, welches keine erkennbaren Einflugmöglichkeiten bietet (Abbildung 10). Das Gebäude scheint prinzipiell einige wenige Nischen, insbesondere für den Hausrotschwanz zu bieten, es wurden jedoch keine konkreten Hinweise (Nistmaterial, Kotspuren) auf Neststandorte von Nischenbrütern gefunden.

Mehlschwalbennester wurden an keinem der Gebäude gefunden.

Für die Grünanlagen kommen grundsätzlich für allgemein weit verbreitete hecken- und baumbrütende Vogelarten in Betracht. Es wurden jedoch keine konkreten Hinweise auf Niststandorte gefunden.

Abbildung 6

Der Ortgang des Gebäude 1



Abbildung 7
Altes Haussperlingsnest



Abbildung 8
Mumifizierte Haussper-
lingsnestlinge



Abbildung 9
Dachstuhl von Gebäude 2



Abbildung 10
Gebäude 2 und 3



Bewertung

An Gebäude 1 hat ein vermeintlicher Brutversuch des Haussperlings stattgefunden, jedoch sehr wahrscheinlich nicht in der aktuellen Brutsaison. Gründe für das Scheitern des Brutversuchs sind unbekannt. Grundsätzlich ist das Gebäude jedoch als potenzieller Brutplatz einzuordnen, zumal an einem benachbarten Gebäude ein Haussperlingsnest gefunden wurde und somit von einer lokalen Brutkolonie ausgegangen werden kann.

Mauersegler haben zwar grundsätzlich eine Zugangsmöglichkeit zu dem Gebäude (Ortgang), es konnten aber dennoch keine Nester gefunden werden. Es ist davon auszugehen, dass der Mauersims zu schmal ist und sich keine räumlich getrennten, dunklen Bruträume ergeben. Mauerseglerbruten auf Mauersimsen sind zudem relativ selten.

Die Gebäude 2 und 3 bieten keine Einflugmöglichkeiten und nur wenige potenzielle Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter.

Die Wertigkeit der Grünanlagen als Brutplätze für Hecken- und Baumbrüter ist als eher gering einzuschätzen.

	<p>Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung der genannten Voraussetzungen nicht ausgelöst.</p>
Vermeidungsmaßnahmen	<p>Für das Roden der Grünanlagen, sowie für den Abriss von Gebäuden gelten entsprechende Eingriffszeiträume, siehe Abschnitt 6.0. Eingriffe sollten nur außerhalb der Vegetationsperiode (<u>01. Oktober bis 28. Februar</u>) stattfinden.</p> <p>Bei unvermeidlichen Eingriffen außerhalb der Eingriffszeiträume ist folgendermaßen vorzugehen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bei der Rodung der Grünanlagen, sowie dem Abriss von Gebäude 1 sind die Eingriffszeiträume zu beachten.• Der Abriss der Gebäude 2 und 3 kann u.U. auch außerhalb der Eingriffszeiträume stattfinden, sofern unmittelbar vor Beginn der Maßnahmen durch einen Fachkundigen die Gebäude auf eventuelle Brutnester kontrolliert werden und eine Freigabe erteilt wird.
Maßnahmenempfehlungen	<p>Wir empfehlen im Planungsgebiet bzw. dessen engem Umfeld zur Wahrung der ökologischen Funktion der vom Vorhaben potenziell betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die folgenden Ersatzmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none">• 3 Nistkästen für Mauersegler, 5 m Mindestabstand zum Boden, Anbringung nahe Ortgang oder Traufe• 2 Nistkästen (Sperlingskolonie) für Haussperlinge• 2 Niststeine für Nischen/Halbhöhlenbrüter, z.B. Hausrotschwanz <p>Wenn möglich sollten Einbaukästen verwendet werden, die sich in die Fassade integrieren lassen. Bei der Anbringung ist auf einen freien Anflug zu achten.</p> <p>Mauersegler hinterlassen keine Kotpuren und die Nistkästen können auch an „repräsentativen“ Fassaden angebracht werden. Haussperlinge hingegen hinterlassen Spuren und es empfiehlt sich die Kästen an „nicht-repräsentativen“ Fassaden anzubringen.</p> <p>Ersatzlebensräume für Hecken- und Baumbrüter sollten über die Begrünung des Planungsgebietes geschaffen werden.</p>
Fledermäuse	<p>Gebäude kommen für eine Reihe von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Fledermausarten prinzipiell als Lebensstätte in Betracht. Dachstühle und Rolladenkästen eignen sich ggf. als Sommerquartier oder als Wochenstube, vor allem alte Keller mit permanenter Zugangsmöglichkeit können als Überwinterungsquartiere dienen. Des Weiteren können Mauerritzen, Löcher und Spalten unter Dachziegeln als potenzielle Hangplätze dienen.</p> <p>Anzeichen für Fledermausvorkommen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Kotpuren (ähnlich Mäusekot) mit Chitinteilen von Insektenpanzern- Falterflügel in Kombination mit Kotkrümeln- ausgebleichte Holzstellen vom Urin der Fledermäuse- braunschwarze Verfärbungen an Dachbalken vom Körperfett der dort hängenden Fledermäuse <p>Bei der Übersichtsbegehung ergaben sich in den Dachstuhlbereichen der Gebäude keine Verdachtsmomente / Anzeichen auf Fledermausvorkommen.</p>

men. Die Keller der Gebäude werden als Tiefgarage, Tresor- oder Büroräume genutzt und bieten keine geeigneten Fledermausquartiere. Einzelquartiere (Hangplätze) von Männchen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) können im Planungsgebiet vorkommen.

Bewertung

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden nicht ausgelöst.

4.0 Fazit

Brutvögel

Am Gebäude 1 bestehen für Mauersegler zwar Einflugmöglichkeiten zwischen Dachziegeln und Mauerwerk der Giebel (Ortgang), es konnten aber keine Nester gefunden werden. Die Struktur des Mauersims und des Dachstuhls scheinen als Brutplatz weniger geeignet zu sein.

Am Ortgang des nördlichen Giebels von Gebäude 1 wurde ein Brutversuch des Haussperlings, vermutlich nicht aus der aktuellen Brutperiode nachgewiesen werden.

Das Gebäude 2 aus jüngerer Bauzeit weist keine erkennbaren Einflugmöglichkeiten auf und die Erkerfenster des Gebäudes scheinen als Nistplätze für Nischenbrüter (Haussperling und Hausrotschwanz) ungeeignet.

Das Gebäude 3 ist ein Flachdachgebäude mit Blechverkleidung, welches keine erkennbaren Einflugmöglichkeiten bietet. Das Gebäude scheint prinzipiell einige wenige Nischen, insbesondere für den Hausrotschwanz zu bieten, es wurden jedoch keine konkreten Hinweise (Nistmaterial, Kots Spuren) auf Neststandorte von Nischenbrütern gefunden.

Die Grünanlagen kommen grundsätzlich für allgemein weit verbreitete hecken- und baumbrütende Vogelarten in Betracht. Es wurden jedoch keine konkreten Hinweise auf Niststandorte gefunden.

Wir empfehlen im Planungsgebiet bzw. dessen engem Umfeld zur Wahrung der ökologischen Funktion der vom Vorhaben potenziell betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), die folgenden Ersatzmaßnahmen:

- 3 Nistkästen für Mauersegler, 5 m Mindestabstand zum Boden, Anbringung nahe Ortgang oder Traufe
- 2 Nistkästen (Sperlingskolonie) für Haussperlinge
- 2 Niststeine für Nischen/Halbhöhlenbrüter, z.B. Hausrotschwanz

Wenn möglich sollten Einbaukästen verwendet werden, die sich in die Fassade integrieren lassen. Bei der Anbringung ist auf einen freien Anflug zu achten.

Mauersegler hinterlassen keine Kots Spuren und die Nistkästen können auch an „repräsentativen“ Fassaden angebracht werden. Haussperlinge hingegen hinterlassen Spuren und es empfiehlt sich die Kästen an „nicht-repräsentativen“ Fassaden anzubringen.

Ersatzlebensräume für Hecken- und Baumbrüter sollten über die Begrünung des Planungsgebietes geschaffen werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 bis 3 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind folgende Voraussetzungen zu be-

achten:

Für das Roden von Bäumen sowie für den Abriss von Gebäuden gelten entsprechende Eingriffszeiträume, siehe Abschnitt 6.0. Eingriffe sollten nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) stattfinden.

Bei unvermeidlichen Eingriffen außerhalb der Eingriffszeiträume ist folgendermaßen vorzugehen:

- Bei der Rodung der Grünanlagen, sowie dem Abriss von Gebäude 1 sind die Eingriffszeiträume (Abschnitt 6.0) zu beachten.
- Der Abriss der Gebäude 2 und 3 kann u.U. auch außerhalb der Eingriffszeiträume stattfinden, sofern unmittelbar vor Beginn der Maßnahmen durch einen Fachmann (Biologen) die Gebäude auf eventuelle Brutnester kontrolliert werden und eine Freigabe erteilt wird.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung der genannten Voraussetzungen nicht ausgelöst.

Fledermäuse

Bei der Übersichtsbegehung ergaben sich in den Dachstuhlbereichen der Gebäude keine Verdachtsmomente / Anzeichen auf Fledermausvorkommen. Einzelquartiere (Hangplätze) von Männchen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) können im Planungsgebiet vorkommen.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden nicht ausgelöst.

5.0 Verwendete Literatur

Bundesnaturschutzgesetz (2010): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege. In Kraft getreten am 01.03.2010. <http://dejure.org/gesetze/BNatSchG>

Hölzinger, J., H.-G. Bauer, P. Berthold, M. Boschert & U. Mahler (2007): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 5. Fassung. Stand 31.12.2004. Naturschutz-Praxis, Artenschutz 11: 1-173.

LUBW (2008): Geschützte Arten - Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden besonders und streng geschützten Arten. LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.). <http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/36339/>

MLR & LUBW (2009): Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg. Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg (MLR) & LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) <http://www2.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/abt5/zak/index.php?loc=1>

Südbeck, P., Andretzke, H., Fischer, S., Gedeon, K., Schikore, T. Schröder, K.

& Sudfeldt, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. - Radolfzell, 792 S.

www.dda-web.de/downloads/surveyplaners/mhb_erfassungszeiten.xls

Trautner, J. (2008): Artenschutz im novellierten BNatSchG – Übersicht für die Planung, Begriffe und fachliche Annäherung. In (Institut für Naturschutz und Naturschutzrecht Tübingen): Interdisziplinäre Online-Zeitschrift für Naturschutz und Naturschutzrecht. 1: 1-20.

http://www.naturschutzrecht.net/Online-Zeitschrift/Nrpo_08Heft1.pdf



Eingriff- Ausgleichsbilanzierung

In der Fassung vom 15.10.2012

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
zum „Neubau Wohn- und Geschäftshaus
der Sparkasse Heidelberg“
in Schwetzingen



Stand 15. Oktober 2012
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Bärbel Schlosser

Inhaltsverzeichnis

1.0	Anlass und Aufgabenstellung	2
2.0	Lage und derzeitige Nutzung	2
3.0	Schutzgebiete	2
4.0	Bestandsaufnahme und Bewertung sowie pot. Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Schutzgüter	3
5.0	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation des Eingriffs	5
6.0	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	6
6.1	Vorgehensweise.....	6
6.2	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Pflanzen und Tiere	7
7.0	Zusammenfassende Darstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen	10
8.0	Zusammenfassung	13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Biotopbewertung des Bestands.....	10
Tabelle 2:	Bewertung des voraussichtlichen Zustands nach Umsetzung der Planung	11
Tabelle 3:	Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Komensationsmaßnahmen; Beurteilung des Eingriffs-Ausgleichs.....	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ansicht Wildemannstraße	4
Abbildung 2:	Hofansicht Bestand.....	4

Kartenverzeichnis

Anlage 1	Bestandsplan	M 1 : 500
Anlage 2	Maßnahmenplan	M 1 : 500

1.0 Anlass und Aufgabenstellung

Anlass	Die Sparkasse Heidelberg plant auf ihrem Areal einen Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses zu errichten. Obwohl hierbei ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wurde, scheint es jedoch aufgrund der zukünftig hohen Überbauung mit einer überdurchschnittlichen GRZ von 0,75 bzw. 0,95 notwendig Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen.
Aufgabenstellung	<p>Inhalt der vorliegenden Arbeit ist die Eingriffsbeurteilung und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für das o.g. Vorhaben. In den folgenden Kapiteln werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, sowie Landschaftsbild/Erholung hinsichtlich</p> <ul style="list-style-type: none">• Bestand• Bewertung• Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben• Pot. Auswirkungen und• Schutzgut bezogene Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich systematisch betrachtet und beurteilt.

2.0 Lage und derzeitige Nutzung

Lage	Das die Planungen betreffende Sparkassenareal befindet sich nördlich des Stadtzentrums von Schwetzingen und wird im Norden durch die Wildemannstraße, im Osten durch die Mannheimer Straße sowie im Westen durch die Invalidengasse begrenzt.
Nutzung	Das, bis auf wenige Pflanzbeete und Baumpflanzungen, weitgehend überbaute Gelände beherbergt derzeit bereits einen großen Gebäudekomplex bestehend aus 3 Gebäuden, welche als Geschäftshaus der Sparkasse genutzt werden, sowie einen im rückwertigen Teil gelegenen Parkierungshof. Im Laufe der Umgestaltungsmaßnahmen sollen diese Flächen durch ein vergrößertes ebenfalls zusammenhängendes Gebäude ersetzt werden.
Umgebung	In der näheren Umgebung befinden sich weitere Geschäfts- und Wohnhäuser, welche das Bild der Innenstadt prägen. Östlich des Areals schließen die „Kleinen Planken“ an, die die Verlängerung zu der Fußgängerzone bilden. Des Weiteren finden sich in der näheren Umgebung städtebaulich bedeutsame Nutzungen wie Kirche, Gemeindehaus, Volkshochschule/Musikschule, der denkmalgeschützte Gasthof „Wilder Mann“ und die Kleinkunsthöhne sowie der „alte Messplatz“ wieder.

3.0 Schutzgebiete

NSG / LSG / NATURA 2000	Durch die Umsetzung der Planung sind keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sowie FFH-Gebiete direkt betroffen. Etwa 400 m südwestlich des Plangebiets liegt das Landschaftsschutzgebiet „Schwetzinger Schloßgarten und Umgebung (Nr. 2.26.013)“. Etwa 500 m westlich das FFH-Gebiet „Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen (Nr. 6617341)“.
----------------------------	--

Es ist durch die Umsetzung der Planung jedoch mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet zu rechnen.

§ 32-Biotop nach
NatSchG B-W

Im Planungsgebiet oder in der unmittelbaren Umgebung sind keine nach § 32 NatSchG geschützte Biotop gemeldet.

4.0 Bestandsaufnahme und Bewertung sowie pot. Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Schutzgüter

Boden

Das Plangebiet weist einen hohen Überbauungsgrad auf. Der Boden kann aufgrund seines hohen Versiegelungsgrads als sehr vorbelastet eingestuft werden. Insgesamt besitzen die Böden der Freiflächen im Planungsgebiet eine sehr geringe bis geringe Bedeutung für den Bodenschutz.

Durch die Errichtung der Gebäude und Wege werden etwa 82 m² Boden zusätzlich überbaut. Diese Fläche wird jedoch durch eine Dachbegrünung - 60% der Dachfläche - sowie einem Substrataufbau der nicht überbauten Tiefgaragen auf 30% der Grundfläche (ca. 103 m² ohne Pflanzgebotfläche) von mindestens 0,5 m (ausgenommen öffentliche Gehweg- und Parkplatzflächen) kompensiert, so dass dieser minimale Eingriff in das Schutzgut Boden als sehr gering eingestuft werden kann.

Wasser
Grund- und Oberflächengewässer

Die Hydrogeologische Einheit bilden die Quartären/Pliozänen Sande und Kiese im Oberrheingraben. Das Gebiet liegt jedoch in keinem geplanten oder festgesetzten Wasserschutzgebiet.

Da der Boden im Plangebiet weitestgehend versiegelt ist, kann Niederschlagswasser nur in geringem Maße versickern. Die Fläche trägt somit nur geringfügig zur Grundwassergewinnung bei, sodass ihre Bedeutung als geringfügig eingestuft werden kann.

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Es sind durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Dachbegrünung, Pflanzbeet sowie wasserdurchlässiger Belag wirken sich auf das Schutzgut Wasser positiv aus.

Klima

Das Planungsgebiet im Bereich der Schwetzingen Innenstadt trägt aufgrund der hohen Versiegelung nicht einflussgebend zur Kaltluftentstehung bei. Der Bau der Gebäude hat allenfalls kleinklimatische Auswirkungen. Für das Siedlungsklima von Schwetzingen sind somit keine Auswirkungen zu erwarten.

Biotop

Auf dem Plangebiet, welches überwiegend bebaut bzw. versiegelt ist, existieren derzeit 3 große Bäume (eine Roß-Kastanie, zwei Platanen) nahe der Grundstücksgrenze auf seitens der Wildemannstraße (siehe Abb. 1).

Abbildung 1:
Ansicht
Wildemannstraße



Des Weiteren befinden sich 4 Blumeneschen (siehe Titelbild) vor dem Geschäftsgebäude auf den „Kleinen Planken“ sowie 2 Feldahorne und eine Hainbuche im Randbereich der Parkplatzfläche im Hof (siehe Abb. 2).

Abbildung 2:
Hofansicht Bestand



Darüberhinaus gibt es 2 kleinere Pflanzbeete auf dem Areal.

Im Zuge der Neuplanung werden die Bäume gerodet bzw. die vorhandenen Pflanzbeete entfernt, wobei diese in der Neuplanung durch Dachbegrünung und Pflanzbeet kompensiert werden (siehe Maßnahmenplan).

Artenschutz

Für das Gebiet wurde eine Voruntersuchung artenschutzrechtlicher Belange durchgeführt.¹

Vögel

Es konnte festgestellt werden, dass an den bestehenden Gebäuden zwar einige wenige Einflugmöglichkeiten für Nischenbrüter bestehen, jedoch

¹ BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, 27.08.2012: Voruntersuchung artenschutzrechtlicher Belange zum Bauvorhaben „Sparkasse Schwetzingen Wildemannstraße / Invalidengasse“ in Schwetzingen

als Brutplatz weniger geeignet zu sein scheinen, da keinerlei Hinweise (Nistmaterial, Kots Spuren) auf Neststandorte gefunden wurden. Lediglich ein Brutversuch des Haussperlings aus vermutlich vorangegangenen Brutperioden konnte verzeichnet werden.

Fledermäuse Bei der Übersichtsbegehung ergaben sich in den Dachstuhlbereichen der Gebäude keine Anzeichen auf Fledermausvorkommen. Einzelquartiere (Hängeplätze) von Männchen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Fazit Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1-3 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden nicht ausgelöst.

**Landschaftsbild/
Erholung**

Das umgebende Ortsbild ist geprägt durch eine dichte Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern, welche den typischen Innenstadtcharakter entsprechen. Für das Planungsgebiet besteht keine Funktion als lokales Naherholungsgebiet. Die geplanten Gebäude fügen sich in das Ortsbild ein. Bestehende Bäume und Pflanzbeete fallen im Zuge der Neuplanung weg.

5.0 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation des Eingriffs

Begrünung Gemäß Bebauungsplan sind nicht überbaute Tiefgaragen oder Tiefgaragenteile auf mindestens 30% ihrer Grundfläche mit mindestens 0,5 m Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen sind hiervon im baulichen Zusammenhang stehende öffentliche Gehweg- und Parkplatzflächen.

Die im zeichnerischen Teil als „Fläche für Bepflanzung“ dargestellte Fläche ist zu begrünen und als begrünte Fläche zu erhalten. Geringe Abweichungen der Umfangsgrenze zur Anpassung an die Wegeführung sind jedoch zulässig.

Es ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Das Anpflanzen von Nadelgehözen ist nicht zulässig.

Dachbegrünung Zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Minderung der Auswirkungen des hohen Anteils an versiegelter Grundstücksfläche sind Flachdächer extensiv zu begrünen. Zur Sicherung einer angemessenen Größe der begrünten Flachdachflächen wird die Größe von Dachterrassen begrenzt, wobei gleichzeitig großzügige wohnungsbezogene Freiflächen ermöglicht werden. Insgesamt nimmt die Dachbegrünung einen Anteil von 60% der Dachfläche ein.

Boden Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch die Herstellung einer Dachbegrünung sowie die Anlage eines Pflanzbeets kompensiert. Nicht überbaute Tiefgaragen sind auf mindestens 30% ihrer Grundfläche mit mindestens 0,5 m Substrataufbau zu versehen (Ausgenommen Gehweg- und Parkplatzflächen).

6.0 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

6.1 Vorgehensweise

Gesetzliche Grundlagen	Im Zuge des geplanten Vorhabens entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese unterliegen der Eingriffsregelung nach Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz.
Vorgehensweise	Die nachfolgende Abbildung zeigt die Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Abbildung 3: Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	
Schritt 1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme), ggf. Bewertung der Empfindlichkeit
Schritt 2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und (Weiter-) Entwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Schritt 3	Gegenüberstellung von Bestand und Planung im Planungsgebiet unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen, ggf. Ermittlung des verbleibenden Kompensationsdefizits
Schritt 4	Falls bei Schritt 3 ein Kompensationsdefizit ermittelt wurde: Auswählen geeigneter Flächen für die Kompensation und naturschutzfachlich sinnvoller Kompensationsmaßnahmen

6.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Pflanzen und Tiere

Methodisch wird für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung das Verfahren der Landesanstalt für Umweltschutz² herangezogen.

Erläuterungen zum Verfahren³

Das Bewertungskonzept besteht aus vier aufeinander aufbauenden Bewertungsmodulen und erlaubt eine den jeweiligen Erfordernissen angemessene Bearbeitungstiefe. Im Mittelpunkt steht das Standardmodul, welches auf einer 64-Punkte-Skala basiert und jedem Biotoptyp einen Grundwert zuweist. Es ermöglicht eine differenzierte Biotopbewertung, wie sie unter anderem im Rahmen der Eingriffsregelung häufig notwendig ist. Ein daraus abgeleitetes Feinmodul erlaubt die genaue Betrachtung von Biotopausprägungen anhand vorgegebener Prüfmerkmale, die Zu- oder Abschläge vom Grundwert zulassen. Einsetzbar ist es beispielsweise wenn höhere Anforderungen an die Bestandsbewertung gestellt werden oder wenn qualitative Veränderungen ein und desselben Biotoptyps zu bewerten sind. Das Basismodul mit 5 Wertstufen eignet sich dagegen insbesondere für einfache qualitative Vergleiche und aggregierte Darstellungen etwa im Rahmen der Grobanalyse.

Ein viertes Modul dient der Bewertung von neu geplanten Biotoptypen. Ein so genannter Planungswert beziffert – wiederum mit einer 64-Punkte-Skala – die prognostizierte Biotopqualität nach einer Entwicklungszeit von 25 Jahren. Wegen des Prognosecharakters sind Zu- oder Abschläge vom Planungswert - analog zum Feinmodul – nur ausnahmsweise vorgesehen.

Gegenüberstellung von Bestand und Planung nach o. g. Verfahren

Tabelle 1 zeigt die Bewertung des Zustands des Planungsgebiets vor Umsetzung der Planung. In Tabelle 2 wird die Wertigkeit des Planungsgebiets nach Umsetzung der Planung prognostiziert.

² Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2006: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

³ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2006: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

Tabelle 1: Biotopbewertung des Bestands												
Bio- top- typ-Nr.	Biototyp-Name	Grundwert	Wertschpanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (er- rechnet)	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [m ²]	Bilanzwert	Wertstufe
				Fak- tor 1	Grund 1	Fak- tor 2	Grund 2					
45.10 - 45.30a	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwer- tigen Biototypen (Summe Baumumfän- ge 820 cm x 5 Biotop- wertpunkte = 4.100 Biotopwertpunkte)	6	4-6	1,0		1,0		6,0	6,0		4.100	I
60.10	Von Bauwerken be- standene Fläche	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	1.882	1.882	I
60.21	Völlig versiegelte Stra- ße oder Platz	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	1.003	1.003	I
60.50	Kleine Grünfläche (alle Untertypen)	4	4-8	1,5		1,0		6,0	6,0	145	870	II
Planungsgebietsfläche										3.031		
Bewertung Planungsgebiet vor Umsetzung											7.855	

Tabelle 2: Bewertung des voraussichtlichen Zustands nach Umsetzung der Planung													
Biotop- typ-Nr.	Biototyp-Name	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (errechnet)	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [m ²]	Bilanzwert	Wertstufe	
				Fak- tor 1	Grund 1	Fak- tor 2	Grund 2						
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	989	989	I	
45.30	Einzelbaum auf ge- ringwertigem Biotop- typ (80 cm STU x 4 WP/cm = 320 WP)	4	4	1,0		1,0		4,0	4,0	--	320	+I	
60.23	Weg oder Platz teil- versiegelt	2	2-4	1,0		1,0		2,0	2,0	391	782	I	
60.50	Kleine Grünfläche (Summe Pflanzge- botsfläche + restliche Substrataufbaufläche = 168 m ²)	4	4-8	1,0		1,0		4,0	4,0	168	672	II	
60.50	Dachbegrünung / Grünfläche	4	4-8	1,0		1,0		4,0	4,0	1.483	5.932	II	
Planungsgebietsfläche											3.031		
Bewertung Planungsgebiet nach Umsetzung												8.695	

Ergebnis

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich:

Biotopwertpunkte Planung:	8.695 (111 %)
<u>. / .</u> Biotopwertpunkte Bestand:	<u>7.855 (100 %)</u>
Biotopwertpunktüberschuss	<u>840 (+11 %)</u>

Die durchgeführte Biototypenbewertung und die rechnerische Bilanzierung zeigen, dass durch die Umsetzung der vorliegenden Planung und der darin festgesetzten internen Begrünungsmaßnahmen der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere voll ausgeglichen wird.

7.0 Zusammenfassende Darstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen

In der folgenden Übersicht (Tabelle 3) werden die hinsichtlich der geplanten Bebauung zu erwartenden Konflikte betroffener Schutzgüter dargestellt und Maßnahmen aufgezeigt, die vorgesehen sind, um Beeinträchtigungen zu vermeiden, zu minimieren oder zu kompensieren.

Tabelle 3: Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen; Beurteilung der Kompensation des Eingriffs			
Betroffenes Schutzgut/ voraussichtl. Beeinträchtigung	Minimierungs- maßnahmen	Kompensations- maßnahmen	Beurteilung der Kompensation
<p><u>Boden</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Geringe zusätzliche Versiegelung von Boden 	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzung von Pflanzgebotsfläche; bauliche Anlagen, ausgenommen Einfriedigungen sind auf diesen Flächen verboten (Begrenzung der Versiegelung) 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Dachbegrünung auf 60% der Dachfläche ⇒ Substrataufbau der nicht überbauten Tiefgaragen von 0,5 m auf mind. 30% der Grundfläche (Ausnahme öffentl. Gehweg- und Parkplatzflächen) 	<p>Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch die festgesetzten Maßnahmen kompensiert.</p>
<p><u>Wasserhaushalt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Versickerung 	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzung von Pflanzgebotsfläche; bauliche Anlagen, ausgenommen Einfriedigungen sind auf diesen Flächen verboten (Offenhalten versickerungsfähiger Böden) Dachbegrünung auf 60% der Dachfläche Substrataufbau der nicht überbauten Tiefgaragen von 0,5 m auf mind. 30% der Grundfläche (Ausnahme öffentl. Gehweg- und Parkplatzflächen) 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Wasserdurchlässige Beläge auf nicht unterbauten Wegen und Hofflächen (Ausnahme öffentl. Gehweg- und Parkplatzflächen) 	<p>Auswirkungen minimiert. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind für das Schutzgut Wasser nicht erforderlich.</p>

Forts. Tabelle 3: Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen; Beurteilung der Kompensation des Eingriffs			
Betroffenes Schutzgut/ voraussichtl. Beeinträchtigung	Minimierungs- maßnahmen	Kompensations- maßnahmen	Beurteilung der Kompensation
<p><u>Klima</u></p> <ul style="list-style-type: none"> kleinklimatisch: Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur und zusätzliche Aufheizung / Austrocknung der Luft 	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzung von Pflanzgebotsfläche; bauliche Anlagen, ausgenommen Einfriedigungen sind auf diesen Flächen verboten (Begrenzung der Versiegelung) Dachbegrünung auf 60% der Dachfläche 		<p>Die Auswirkungen auf das Kleinklima werden durch die geplante Begrünung ausgeglichen.</p>
<p><u>Pflanzen und Tiere:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Verlust von einer geringen Anzahl an Pflanzbeeten und Bäumen 		<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Dachbegrünung auf 60% der Dachfläche ⇒ Festsetzung von Pflanzgebotsfläche; bauliche Anlagen, ausgenommen Einfriedigungen sind auf diesen Flächen verboten (Offenhalten versickerungsfähiger Böden) ⇒ Pflanzung von mindestens einem mittelkronigen Laubbaum 	<p>Die durchgeführte Biotoptypenbewertung und die rechnerische Bilanzierung zeigen, dass durch die vorliegende Planung und die festgesetzten Maßnahmen die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgeglichen werden.</p>
<p><u>Landschaftsbild / Erholung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> geringe Veränderung des Ortsbildes 	<ul style="list-style-type: none"> Maßnahmen zur Begrünung (s. o.) 		<p>Die neue Bebauung fügt sich in Ortsbild ein. Dach- und sonstige Begrünung wirkt positiv auf das Ortsbild.</p>

8.0 Zusammenfassung

Bestandssituation	Die Fläche des Sparkassenareals ist überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Es befinden sich 3 größere Bäume (eine Roß-Kastanie, zwei Platanen) an der Grundstücksgrenze auf Seiten der Wildemannstraße, 3 kleinere (eine Hainbuche, zwei Feldahorne) auf der Eingrünungsfläche im Hof sowie 4 Blumeneschen vor dem Geschäftsgebäude seitens der Mannheimer Straße. Zudem sind zwei kleinere Pflanzbeete auf dem Areal vorzufinden.
Beurteilung des Bestands	Die wenigen, im Planungsgebiet vorkommenden, Biotope werden nach Biotopwertverfahren in Ihrer Bedeutung für den Natur- bzw. Landschaftsschutz als gering eingestuft.
Minimierung und Ausgleich	Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Bau und Anlage des „Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg“ wird in der Planung durch Pflanzgebote und Dachbegrünung minimiert bzw. ausgeglichen.
Ergebnis der Eingriffsbeurteilung	Erhebliche und nachhaltige Auswirkungen durch die geplante Anlage der Sparkasse Heidelberg auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild/Erholung sind nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden bei Einhaltung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgelöst. Der Eingriff ist ausgeglichen.

Heidelberg, den 15.10.2012




Gesellschaft für Landschafts-
Ökologie und Umweltplanung

2. SATZUNG

über die Örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg'

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65) m.W.v. 28.02.2012

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65,68)

Aufgrund des § 74 Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.04.2013 die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg' als Satzung beschlossen.

§ 1 - Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Satzung 'Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg' maßgebend.

§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg' beinhaltet folgende Unterlagen:

A Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 21.02.2013

Folgende Anlage wird beigelegt ohne Satzungs-Bestandteil zu sein:

B Begründung

§ 3 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 - Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen gilt § 56 LBO.

Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften können zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, insbesondere im Umfeld von Kulturdenkmälern.

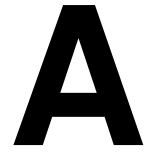
§ 5 - Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg' tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten für ihren räumlichen Geltungsbereich die Vorschriften der bestehenden Ortsbausatzung 1. Änderung und Erweiterung, in Kraft getreten am 23. März 1989, außer Kraft.

Schwetzingen, den 19.04.2013



.....
Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

in der Fassung vom 21.02.2013

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM B-PLAN 'NEUBAU WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS DER SPARKASSE HEIDELBERG'

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils und den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).

Die Gestaltung der baulichen Anlagen einschließlich der bildlich dargestellten Werbeanlagen wird entsprechend der zeichnerischen und textlichen Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich geregelt.

Abweichungen zu den Regelungen der Gestaltungssatzung ‚Innenstadt‘, 1. Änderung in Kraft getreten am 14.06.2006 sind in der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Form zulässig.

Darüber hinaus gilt:

1.1 Dachdeckung

Flachdächer sind auf mindestens 60 % der Grundfläche zumindest extensiv zu begrünen.

1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an den im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen Standorten zulässig.

Größe und Gestaltung von Werbeanlagen, die im Vorhaben – und Gestaltungsplan nicht bildlich dargestellt sondern nur in Bezug auf den zulässigen Standort festgelegt sind, müssen die Vorgaben der Gestaltungssatzung ‚Innenstadt‘, 1. Änderung einhalten.

1.3 Einfriedungen

Einfriedungen und zugehörige Tore sind, soweit im Vorhaben – und Erschließungsplan nicht abweichend dargestellt, nur als filigrane Metallkonstruktionen zulässig.

B

Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Inhaltsverzeichnis

1 Planerfordernis

2 Regelungen der örtlichen Bauvorschriften

2.1 Dachdeckung

2.2 Werbeanlagen

2.3 Einfriedungen

1 Planerfordernis

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der ‚Gestaltungssatzung Innenstadt‘, in Kraft getreten am 28.07.2004, zuletzt geändert durch die Satzung zur 1. Änderung der ‚Gestaltungssatzung Innenstadt‘, in Kraft getreten am 14.06.2006.

Die Satzung macht als örtliche Bauvorschrift in ihrem Geltungsbereich im Wesentlichen Vorgaben zu den Höhen von baulichen Anlagen, zu Dachformen und Dachaufbauten, zur Fassadengestaltung und zu Werbeanlagen. Sie gewährleistet die städtebauliche und gestalterische Einbindung von Neu- und Umbaumaßnahmen in das Ortsbild und in die historische, zum Teil denkmalgeschützte Bebauung.

Abweichungen von der Gestaltungssatzung sind nur zulässig, wenn die in der Satzung benannten Ausnahmetatbestände vorliegen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, insbesondere bei Gebäuden die bedingt durch ihre Nutzung oder ihre Funktion im Stadtgefüge oder der damit verbundenen Größe eine spezifische Gestaltung erfordern. Dazu zählen Parkhäuser, Verkehrsbauten, Gebäude für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke mit Veranstaltungsräumen, Schul- und Hochschulgebäude, öffentliche Verwaltungsgebäude, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Beherbergungsbetriebe mit mehreren Tagungsräumen.

Das Wohn- und Geschäftshaus, das Planungsgegenstand einer Mehrfachbeauftragung war, wird hier als Gebäudekategorie nicht genannt, gleichwohl handelt es sich bei dem Standort an den sogenannten kleinen Planken und in unmittelbarer Nachbarschaft zum alten Messplatz um einen besondere Lage im Stadtgefüge. Gleichzeitig soll ein überdurchschnittlich großes innerstädtisches Grundstück bebaut werden, das auf drei Seiten den öffentlichen Straßenraum prägt.

Aus dieser besonderen städtebaulichen Situation heraus, aber auch mit dem Ziel ein repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus in einer zeitgemäßen Architektursprache zu realisieren hat sich der Grundstückseigentümer und Bauherr entschlossen einen Planungswettbewerb bzw. eine Mehrfachbeauftragung auszuloben.

Bei diesem Verfahren hat – anders als bei einem Baugesuch ohne Wettbewerbsverfahren - eine Jury, die neben Fachpreisrichtern auch mit Vertretern der Stadt besetzt ist, über die Gestaltung des Gebäudes und seine Einbindung in das städtebauliche Umfeld beraten und eine Empfehlung ausgesprochen. Die Ziele der Gestaltungssatzung waren hierbei Bewertungshintergrund.

Die besondere Nutzung und die damit verbundene Gebäudetypologie setzen eine spezifische Gestaltung voraus, die teilweise von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung Innenstadt abweicht.

Der Vorschlag des ersten Preisträgers der Mehrfachbeauftragung wird weitestgehend im Vorhaben- und Erschließungsplan umgesetzt.

Die örtlichen Bauvorschriften gelten deshalb in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils und den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).

Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich geregelt.

Deshalb sind Abweichungen zu den Regelungen der Gestaltungssatzung ‚Innenstadt‘, in der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Form zulässig.

Darüber hinaus sind Regelungen zur Dachdeckung, zu Werbeanlagen und zu Einfriedungen notwendig, die die nicht im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Elemente betreffen.

2 Regelungen der örtlichen Bauvorschriften

2.1 Dachdeckung

Zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Minderung der Auswirkungen des hohen Anteils an versiegelten Grundstücksflächen sind Flachdächer extensiv zu begrünen.

Zur Sicherung einer angemessenen Größe der begrüneten Flachdachflächen aber auch zur Realisierung von wohnungsbezogenen Dachterrassen und notwendigen technischen Aufbauten wird ein Mindestanteil der Gründachflächen festgesetzt.

2.2 Werbeanlagen

Da nicht alle zukünftigen Nutzer und ihre Belange in Bezug auf die Werbeanlagen feststehen, können diese Werbeanlagen im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht detailliert dargestellt werden.

Deshalb werden für diese Werbeanlagen nur die zulässigen Standorte festgelegt.

Die Größe und Gestaltung der nicht im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Werbeanlagen müssen die Vorgaben der Gestaltungssatzung ‚Innenstadt‘, 1. Änderung einhalten.

2.3 Einfriedungen

Zur Einbindung in die bereits bestehende Gestaltung der Einfriedungen der benachbarten öffentlichen Gebäude sind für Einfriedungen und zugehörige Tore soweit im Vorhaben – und Erschließungsplan nicht abweichend dargestellt, entsprechend der Bestandselemente zulässig.