

**BEBAUUNGSPLAN**

**„GE BAHN – 2. ÄNDERUNG/ EINZELHANDEL HEIDELBERGER STRASSE“**

---

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch**

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**Baunutzungsverordnung**

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

**Planzeichenverordnung**

(PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Landesbauordnung Baden-Württemberg**

(LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 | S. 357, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

**Gemeindeordnung Baden-Württemberg**

(GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 | S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 ([GBl. S. 37](#)) m.W.v. 01.03.2020

**Landesnaturenschutzgesetz**

(NatschG) in der Fassung vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015 | S. 585), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. | 597, ber. S. 643).

Es gelten die Schriftlichen Festsetzungen (Teil A) und die Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bahn“ vom 27.07.1998, in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 20.08.1998, soweit sie nicht nachstehend geändert oder ergänzt werden.

Die Änderungen durch den Bebauungsplan „GE Bahn- 1. Änderung/ Einzelhandel Heidelberger Straße“ vom 18.05.2009, in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 18.03.2010, werden durch den vorliegenden Plan vollständig ersetzt.

<b>A</b>	<b>SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)</b>
<b>A 1.0</b>	<b><u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u></b>
<b>A 1.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
	Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 11 BauNVO festgesetzt als <b>Sondergebiet für Einzelhandel.</b>
	Die zulässigen Nutzungen werden gemäß den nachfolgenden Festsetzungen eingeschränkt.
<b>A 1.1.1</b>	<b><u>Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 BauNVO</u></b>
	Zulässig sind:
	<b>im SO 1</b> Ein Betrieb des Einzelhandels der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m <sup>2</sup>
	<b>im SO 2</b> Ein Betrieb des Einzelhandels der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m <sup>2</sup> .
	<b>im SO 5</b> Ein Betrieb des Einzelhandels der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m <sup>2</sup> .
	<b>im SO 6</b> Ein Betrieb des Einzelhandels der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m <sup>2</sup> .
<b>A 1.1.2</b>	<b><u>Sondergebiete für Einzelhandel</u></b>
	Zulässig sind:
	<b>im SO 3</b> Ein Betrieb des Einzelhandels der Sortimentsgruppe Hausrat mit einer maximalen Verkaufsfläche von 450 m <sup>2</sup> .
	<b>im SO 4</b> Ein Betrieb des Einzelhandels der Sortimentsgruppe Bekleidung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m <sup>2</sup> .
	<b>im SO 7</b> Ein Betrieb des Einzelhandels der Sortimentsgruppe Bekleidung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 450 m <sup>2</sup> .
	<b>im SO 8</b> Ein Betrieb des Einzelhandels der Sortimentsgruppe Bekleidung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m <sup>2</sup> .
	<b>im SO 9</b> Ein Betrieb des Einzelhandels der Sortimentsgruppe Schuhe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 450 m <sup>2</sup>
	<b>im SO 10</b> Ein Betrieb des Einzelhandels der Sortimentsgruppe Drogerie mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m <sup>2</sup> .

**A 1.1.3 Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel**

In den Sondergebieten **SO3, SO4, SO7, SO8, SO9, S10** sind statt der unter A 1.1.2 genannten Einzelhandelsbetriebe solche mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Liste unter Punkt A 1.1.5 sind ausgeschlossen.

Davon abweichend können zentrenrelevante Randsortimente auf max. 10% Verkaufsfläche je Betrieb zugelassen werden, jedoch auf nicht mehr als 50 m<sup>2</sup>.

**A 1.1.4 Sonstige Nutzungen**

In den Sondergebieten **SO3, SO4, SO7, SO8, SO9, S10** können, soweit sie keine Einzelhandelsbetriebe sind, ausnahmsweise zugelassen werden:

- Gebäude und Räume für Dienstleistungen
- Büro- und Geschäftsgebäude,
- Gebäude und Räume für sportliche Zwecke

sowie Gebäude und Räume für Freie Berufe nach §13 BauNVO.

Je Betrieb kann für Einzelhandelsnutzungen eine Verkaufsfläche von max. 20 m<sup>2</sup> zugelassen werden, wenn sie in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb steht.

**A 1.1.5 Einteilung der Sortimente**

Die Einteilung der Sortimente ist der nachfolgenden „Graben-Neudorfer Liste“ zu entnehmen<sup>1</sup>:

<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>
<p><b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>▪ Reformwaren</li> <li>▪ Drogeriewaren, Apothekerwaren</li> </ul> <p><b>Zentrenrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Papier und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher</li> <li>▪ Spielwaren und Bastelbedarf</li> <li>▪ Schnittblumen</li> <li>▪ Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)</li> <li>▪ Schuhe, Lederwaren</li> <li>▪ Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik</li> <li>▪ Computer, Telefone, Zubehör</li> <li>▪ Uhren, Schmuck</li> <li>▪ Fotowaren</li> <li>▪ Optik, Hörgeräte</li> <li>▪ Heimtextilien, Gardinen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf</li> <li>▪ Möbel/Küchen/Büromöbel/Gartenmöbel</li> <li>▪ Weiße und braune Waren, Leuchten</li> <li>▪ Teppiche/Bodenbeläge</li> <li>▪ Zoologischer Bedarf, Tiernahrung</li> <li>▪ Pflanzen- und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße und Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser. Naturhölzer</li> <li>▪ Campinggroßartikel, Sportgroßgeräte</li> <li>▪ Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse</li> <li>▪ Kfz/Motorräder/Fahrräder und Zubehör</li> <li>▪ Bettwaren, Matratzen</li> </ul>

<sup>1</sup> „Graben-Neudorfer Sortimentsliste“, Eigene Darstellung; Quelle: „Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Graben-Neudorf“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

**A 1.9 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**  
(§9 Abs. 1 Nr. 23 b)

**A 1.9.1 Dachform und Dachneigung**

In den Sondergebieten sind bei Hauptgebäuden nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu max. 20° Grad zulässig, die für Dachbegrünung und Solarnutzung geeignet sind.

**A 1.9.2 Solarnutzung**

In den Sondergebieten sind je Gebäude Anlagen für die Nutzung und Speicherung von Solarenergie auf mind. 50% der Dachfläche zu errichten.

**A 1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§9 Abs. 1 Nr. 25)

**Dachbegrünung**

In den Sondergebieten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden zu begrünen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Flächige Ausfälle der Vegetation sind zu ergänzen.

Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 30% der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen.

Eine Auswahl an geeigneten Arten ist der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen.

<b>C</b>	<b>SCHRIFTLICHE Hinweise</b>
<b>C 1.</b>	<b>Arten- und Biotopschutz</b>
<b>C 1.1</b>	<b>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)</b>
<b>1.1.1</b>	<p>Auf dem nicht für die Bebauung vorgesehen nördliche Teil des Grundstückes könnten folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.</p> <p>Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von besonders und streng geschützten Tierarten werden folgende CEF-Maßnahmen durchgeführt:</p> <p><b>C 1     Anlage von Stein- und Holzhaufen</b></p> <p>Als Ersatzhabitat für die Eidechsen werden die Anlage von mindestens fünf Stein- und Holzhaufen am Fuß der südlichen Böschung der Mannheimer Straße hergestellt. Hierzu kann u. a. Schnittmaterial aus der Baumfällung verwendet werden.</p> <p><b>C 2     Anlage einer Benjeshecke</b></p> <p>Als Ersatzbiotop für die heckenbrütenden Vögel wird eine Benjeshecke aus dem Gehölzschnittmaterial der Heckenentfernung hergestellt.</p> <p><b>1.1.2</b></p> <p>Die CEF-Maßnahmen werden seitens der Gemeinde durchgeführt. Der Erfolg der CEF-Maßnahmen muss zunächst eindeutig nachgewiesen werden, bevor mit der Bautätigkeit begonnen werden kann.</p>
<b>C 1.2</b>	<b>Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen</b>
	<p>Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden zusätzlich zu den festgesetzten Maßnahmen folgende Vermeidungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt:</p> <p><b>V 1     Fällung Bäumen und Auf den Stock-Setzen von Sträuchern</b></p> <p>Zur Vermeidung der Tötung von Jungvögeln und Zerstörung von Gelegen sind die Gehölze in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu fällen oder Auf-den-Stock-zusetzen. Erdarbeiten und das Roden von Wurzelstöcken dürfen erst nach der Vergrämung der Zauneidechsen erfolgen, um im Boden überwinternde Tiere nicht zu töten.</p> <p><b>V 2     Vergrämung von Zauneidechsen</b></p> <p>Die bestehende Wiese wird im Frühjahr bei Erscheinen der Zauneidechsen von Süden nach Norden gemäht. Die auftauchenden Tiere werden in den verbleibenden Wiesenteil vertrieben. Ein Abfangen der Tiere ist hierbei in der Regel nicht erforderlich. Nach der Vergrämung wird das Baufeld zur Bahnlinie und zur Wiese mit einem Reptilienzaun eingezäunt.</p>

## C 2. Pflanzliste

Für die Dachbegrünung werden folgende Pflanzen vorgeschlagen:

Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>
Berg-Lauch	<i>Allium senescens</i>
Gemeiner Wundklee	<i>Anthyllis vulneraria</i>
Rundbl. Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>
Karhäusernelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>
Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>
Zypressen-Wolfsmilch	<i>Euphorbia cyparissias</i>
Gemeines Sonnenröschen	<i>Helianthemum nummularium</i>
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>
Hornklee	<i>Lotus corniculatus</i>
Felsennelke	<i>Petrorhagia saxifraga</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>
Feld-Thymian	<i>Thymus pulegioides</i>
Sand-Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>
Zittergras	<i>Briza media</i>
Dach-Trespe	<i>Bromus tectorum</i>
Schaf-Schwingel	<i>Festuca ovina</i>
Schillergras	<i>Koeleria glauca</i>
Zwiebel-Rispengras	<i>Poa bulbosa</i>
Flaches Rispengras	<i>Poa compressa</i>