

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 0174-04/01
 „Bahnhofsareal Teil Süd – 1. Änderung“

Gegenstand des Verfahrens „Bahnhofsareal Teil Süd 1. Änderung“

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Die Änderungen, die Gegenstand des Verfahrens sind, werden im Planteil durch Nummerierung und Hervorhebung sowie im Textteil und in der Begründung rot kenntlich gemacht und in der folgenden Liste begründet. Zum Satzungsbeschluss wird dann auf den Änderungsanzeigemodus verzichtet.

Nummerierung gem. Planeintrag	Gegenstand der Änderung	Erfordernis /Begründung der Änderung
1	Vergrößerung der MI-Fläche der Baufelder B1 und B2 um 4,00 m nach Südosten. Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche um 2,00 m nach Südosten. Größe der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt erhalten.	Die Vergrößerung der Mischgebietsfläche ist durch den Entfall der Rampe möglich (siehe hierzu Punkt 11). Durch die Vergrößerung der Mischgebietsfläche der Baufelder B 1 und B 2 um 4,00 m können nordwestlich des Baufeldes B1 und südöstlich des Baufeldes B2 eine 2,00 m breite Vorzone geschaffen werden, wie es auch bei den übrigen Baufeldern vorgesehen ist. Diese Vorzone erleichtert die Bauausführung bei der Überbauung der Grundstücke.
2	Reduzierung der BZH um bis zu 0,40 m.	Mit dem Entfall der Rampe (siehe hierzu Punkt 11) kann das Höhenniveau des Quartiersplatzes sowie der Planstraßen A-E geringfügig angepasst werden. In der Folge können auch die Bezugshöhen um bis zu 40 cm reduziert werden (BF 1, BF 2 und BF 4 um 20 cm, BF 5 um 40 cm und BF 6 um 30 cm). Die zulässige maximale Gebäudehöhe ändert sich nicht, insofern auch nicht die Ausnutzbarkeit der Grundstücke.
3	Baufeld B4: Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Verschiebung der nordwestlichen	Die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche im Baufeld B4 ist erforderlich, um der geplanten Nutzung des Mehrgenerationenzentrums mehr Flexibilität in der Grundrissgestaltung zu gewährleisten.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 0174-04/01
 „Bahnhofsareal Teil Süd – 1. Änderung“

Gegenstand des Verfahrens „Bahnhofsareal Teil Süd 1. Änderung“

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

	Baugrenze/Baulinie um 2,00 m nach Nordwesten.	
4	Flexibilisierung der Ein- und Ausfahrtsbereiche für Tiefgaragen.	Mit der Flexibilisierung der Lage der Tiefgaragenzufahrten wird den Bauherren mehr Spielraum in der Grundrissgestaltung eingeräumt. Die Anzahl und Größe der Ein- und Ausfahrten pro Baufeld wird nicht geändert.
5	MI-Fläche mit Pflanzgebot an der Bahn wird zu öffentlicher Grünfläche und die MI-Stellplatzfläche zu Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich/Platzfläche.	Vorgesehen war bisher den Streifen Mischgebietsfläche mit Pflanzgebot und Stellplätzen entlang der Bahn als private Fläche den Baufeldern B1 und B2 zuzuordnen. Entsprechend der aktuellen Erschließungsplanung verbleiben die Flächen jedoch in städtischem Besitz, so dass die Festsetzung entsprechend geändert werden. Die Änderung hat jedoch keine Auswirkung auf die grünplanerische Bilanz.
6	Private Vorzonen zum Quartiersplatz werden als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zugänglich gemacht. (Änderung auch textlich)	Die Festsetzung der Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit auf den Vorzonen der privaten MI-Flächen wurde aufgenommen, um eine einheitliche Platzgestaltung bis zu den Gebäudekanten zu bewirken.
7	Ergänzung von Leitungsrechten in einer Breite von 3,00 m zugunsten der Versorgungsträger. (Änderung auch textlich)	Die zusätzlichen Leitungsrechte ergaben sich aus der detaillierten Erschließungsplanung. Sie ermöglichen eine technisch und wirtschaftlich sinnvolle Versorgung der Baufelder und dient somit der Sicherung der Versorgung des Gebietes.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 0174-04/01
 „Bahnhofsareal Teil Süd – 1. Änderung“

Gegenstand des Verfahrens „Bahnhofsareal Teil Süd 1. Änderung“

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

<p style="text-align: center;">8</p>	<p>Entfall der Lärmpegelbereiche als Festsetzung. Aufnahme als Hinweis im Textteil. (Änderung auch textlich)</p>	<p>Aufgrund der Änderung der technischen Bauvorschriften Baden-Württemberg, müssen die Lärmpegelbereiche und entsprechende Festsetzung zum Einhalten der passiven Schallanforderungen nicht mehr im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die DIN 4109, als Grundlage zur Bestimmung des passiven Schallschutzes, ist in jedem Fall auf der Ebene der Genehmigungsplanung einzuhalten. Ein Hinweis auf den Nachweis im Genehmigungsverfahren wird aufgenommen, die Festsetzungen im Bebauungsplan entfallen.</p>																																				
<p style="text-align: center;">9</p>	<p>Entfall Pflanzbindung Einzelbäume</p>	<p>Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 2018 als Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume mussten im Zuge der Baufeldräumung entfernt werden. Aus Sicht des Ingenieurbüros Blaser, dass für die Erarbeitung des Umweltberichtes (2018) zuständig war, sollte die Kompensation der sechs in Anspruch genommenen, im rechtskräftigen B-Plan mit Pflanzbindung belegten Bäume durch die Neupflanzung von zehn Einzelbäumen gem. PG 11.2 erfolgen.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #ffffcc;"> <th colspan="6" style="text-align: center;">Zustand vor Realisierung</th> </tr> <tr> <th style="width: 10%;">LUBW</th> <th style="width: 60%;">Biotoptyp</th> <th style="width: 10%;">Stk.</th> <th style="width: 10%;">St-U. (cm)</th> <th style="width: 10%;">Grundwert</th> <th style="width: 10%;">ÖP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>45.30a</td> <td>Einzelbaum auf sehr gering bis geringwertigen Biotoptypen</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">110</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">5280</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #ffffcc;"> <th colspan="6" style="text-align: center;">Zustand nach Realisierung</th> </tr> <tr> <th style="width: 10%;">LUBW</th> <th style="width: 60%;">Biotoptyp</th> <th style="width: 10%;">Stk.</th> <th style="width: 10%;">St-U. (cm)</th> <th style="width: 10%;">Planwert</th> <th style="width: 10%;">ÖP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>45.30a</td> <td>Einzelbaum auf sehr gering bis geringwertigen Biotoptypen</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: center;">70</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">5600</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bei der Berechnung wurde die ÖKVO zugrunde gelegt. Für die verloren gegangenen Bäume wurde ein durchschnittlicher Stammumfang von 11 cm (entspricht ca. 35 cm Durchmesser) angenommen. Der prognostizierte Zuwachs in 25 Jahren für die Neupflanzungen beträgt 50 cm</p>	Zustand vor Realisierung						LUBW	Biotoptyp	Stk.	St-U. (cm)	Grundwert	ÖP	45.30a	Einzelbaum auf sehr gering bis geringwertigen Biotoptypen	6	110	8	5280	Zustand nach Realisierung						LUBW	Biotoptyp	Stk.	St-U. (cm)	Planwert	ÖP	45.30a	Einzelbaum auf sehr gering bis geringwertigen Biotoptypen	10	70	8	5600
Zustand vor Realisierung																																						
LUBW	Biotoptyp	Stk.	St-U. (cm)	Grundwert	ÖP																																	
45.30a	Einzelbaum auf sehr gering bis geringwertigen Biotoptypen	6	110	8	5280																																	
Zustand nach Realisierung																																						
LUBW	Biotoptyp	Stk.	St-U. (cm)	Planwert	ÖP																																	
45.30a	Einzelbaum auf sehr gering bis geringwertigen Biotoptypen	10	70	8	5600																																	

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 0174-04/01
 „Bahnhofsareal Teil Süd – 1. Änderung“

Gegenstand des Verfahrens „Bahnhofsareal Teil Süd 1. Änderung“

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

		<p>Stammumfang bei einer Pflanzqualität von 18-20 cm. Es sind standortheimische Baumarten zu verwenden.</p> <p>Die zur Kompensation erforderlichen Bäume werden durch zusätzliche Pflanzgebote gem. Punkt 10 festgesetzt. Die Ein- und Ausgleichsbilanz wird somit nicht negativ belastet, so dass keine Anpassung des Umweltberichts 2018 erforderlich ist.</p>
10	Zusätzliche Pflanzgebote Einzelbäume in der Planstraße C, E und auf dem Quartiersplatz und Flexibilisierung der Standorte (Änderung auch textlich)	Die Detaillierung der Freiflächenplanung liegt nun vor, so dass zum Ersatz der entfallenden Bestandsbäume (siehe Punkt 9) und zur Klarstellung weitere Pflanzbindungen in die Plandarstellung aufgenommen werden. Die eingetragenen Baumstandorte können im Rahmen der Ausführungsplanung variieren, daher wurde eine größere Flexibilisierung der Standorte festgesetzt. Unabhängig davon, ist die Stadt grundsätzlich befugt, zusätzliche Bäume im öffentlichen Raum zu platzieren.
11	Entfall der Platzfläche Rampe (Änderung auch textlich)	Die Konkretisierung der Planung der Unterführung im Bahnhofsareal hat zur Folge, dass im südlichen Bereich keine Rampe mehr vorgesehen ist, sondern die Zugänglichkeit über Treppen und eine Aufzugsanlage im Bereich des Bahngeländes erfolgt. Daher entfällt die ursprünglich vorgesehene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rampe“ und die Platzfläche kann zugunsten der Baufelder um 4 m reduziert werden.
12	Hinweis: Aktualisierung der geplanten Höhen und Neigungen der Freiraumplanung von FaktorGrün gemäß Vorentwurf März 2019.	Die Gestaltung der öffentlichen Flächen im Quartier wurde aufgrund der entfallenen Rampe überarbeitet. Dadurch haben sich Änderungen der Höhen und Neigungen ergeben.
13	Hinweis: Darstellung des Quartiersplatzes	Der Quartiersplatz dient vorwiegend dem Aufenthalt und wird mit Spiel- und Sitzgelegenheiten möbliert.