



BEGRÜNDUNG mit UMWELTBERICHT

zu dem Bebauungsplan 1/03-16
für den Bereich „Allmendäcker südlich der Liegnitzer Straße“

Stand: 23.03.2018

AS+P

AS+P Albert Speer + Partner GmbH

architects/planners

Hedderichstraße 108-110

60596 Frankfurt am Main

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	5
1.1. Anlass der Planung	5
1.2. Ziele des Bebauungsplans	5
1.2.1. Städtebauliches Konzept.....	5
1.2.2. Erschließung	8
1.2.3. Grundzüge der Planung	8
1.3. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs	9
1.4. Bestandsbeschreibung.....	10
1.4.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	10
1.4.2. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung	10
1.4.3. Erschließung	11
1.4.4. Ver- und Entsorgung	12
2. Verfahren.....	12
3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen	13
3.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)	13
3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014).....	13
3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)	15
3.4. Verbindliche Bauleitplanung.....	15
4. Auswirkungen der Planung	16
4.1. Verkehr.....	16
4.2. Technische Infrastruktur.....	16
5. Umweltbericht.....	17
5.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	17
5.2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und Fachplanungen.....	17
5.2.1. Natura 2000-Gebiete.....	17
5.2.2. Naturpark Neckartal-Odenwald	17
5.2.3. Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Nord	18
5.2.4. Gesetzlich geschützte Biotope	18
5.3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose für die Durchführung der Planung.....	18
5.3.1. Schutzgut Mensch.....	19
5.3.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt	23
5.3.3. Schutzgut Boden.....	27
5.3.4. Schutzgut Wasser	29
5.3.5. Schutzgut Luft / Klima	31

5.3.6.	Schutzgut Landschaftsbild	32
5.3.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	33
5.3.8.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	33
5.4.	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	33
5.5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	33
5.5.1.	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	34
5.5.2.	Maßnahmen zum Artenschutz	34
5.5.3.	Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen	35
5.5.4.	Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	35
5.6.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	41
5.6.1.	Standortalternativen	41
5.6.2.	Konzeptalternativen	42
5.7.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten	42
5.8.	Monitoring	43
5.9.	Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts.....	43
6.	Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften	46
6.1.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	46
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung.....	46
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	47
6.1.3.	Bauweise.....	57
6.1.4.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	58
6.1.5.	Mindestbreite der Baugrundstücke innerhalb von Hausgruppen.....	59
6.1.6.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	60
6.1.7.	Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	62
6.1.8.	Verkehrsflächen	63
6.1.9.	Öffentliche Grünflächen	65
6.1.10.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	66
6.1.11.	Mit einem Gehrecht zu belastende Fläche	67
6.1.12.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an Außenbauteilen	67
6.1.13.	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	69
6.2.	Nachrichtliche Übernahme	73
6.3.	Hinweise.....	74

6.3.1.	Rechtsvorschriften	74
6.3.2.	Pflanzempfehlung	74
6.4.	Örtliche Bauvorschriften	74
6.4.1.	Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen	74
6.4.2.	Dächer.....	75
6.4.3.	Photovoltaik- und Solarthermieanlagen	76
6.4.4.	Staffelgeschosse.....	76
6.4.5.	Werbeanlagen.....	76
6.4.6.	Einfriedungen	77
6.4.7.	Stützmauern.....	78
6.4.8.	Außenantennen.....	78
6.4.9.	Freileitungen	79
6.4.10.	Stellplatzverpflichtung	79
6.4.11.	Ordnungswidrigkeiten	80
7.	Städtebauliche Daten	80
8.	Verzeichnis der Gutachten	80

1. Allgemeines

1.1. Anlass der Planung

Der Gemeinderat hat am 11.05.2016 beschlossen, im Gebiet Allmendäcker südlich der Liegnitzer Straße, zwischen Theodor-Heuss-Straße, Stettiner Straße und der stillgelegten Bahntrasse ein Wohnbaugebiet zu entwickeln. Die Verwaltung hatte die möglichst rasche Entwicklung dieses Gebiets vorgeschlagen, um dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten gerecht zu werden.

Es ist absehbar, dass mit der bevorstehenden vollständigen Aufsiedlung des Wohngebiets Lützelsachsen-Ebene bis auf weiteres nur noch kleinräumige Flächen entwickelt werden können. Bewusst hatte nach der Entwicklung des Gebiets Lützelsachsen-Ebene nur eine flächenmäßig geringe Ausweisung von Wohnbauland stattgefunden, um ein Überangebot zu vermeiden und die vollständige Vermarktung des Gebiets nicht zu erschweren.

Mit dem Gebiet der ehemaligen „Kreispflege“ steht ein Flächenpotential zur Verfügung, auf dem – nach ursprünglicher Planung im Anschluss an Lützelsachsen-Ebene – im großen Umfang Wohnraum entstehen sollte. Mittlerweile steht fest, dass eine Verlagerung der Reha-Klinik und des Betreuungszentrums frühestens Anfang 2019 erfolgen wird. Nach dem Umzug der Kreispflege müssen erforderliche Abrissmaßnahmen, der Bau der neuen Erschließungsanlagen und schließlich die Sanierung bzw. der Neubau der Gebäude erfolgen, sodass die ersten Wohnungen voraussichtlich nicht vor Anfang 2021 auf den Markt kommen werden.

Somit entsteht von heute aus gesehen ein Zeitraum von ca. 5 Jahren, in dem die große Nachfrage nach Wohnraum nur sehr eingeschränkt befriedigt werden könnte. Um einer weiteren Zuspitzung des Wohnungsmarkts, die sich insbesondere in weiter steigenden Preisen niederschlagen würde, wirksam entgegenzuwirken und um die Attraktivität des Wohnstandorts zu fördern, wird von der Stadt Weinheim die Notwendigkeit zur Entwicklung eines neuen Wohngebiets gesehen. Diese bietet auch die Möglichkeit, der demografischen Entwicklung entgegenzutreten und ein frühzeitiges Absinken der Einwohnerzahlen mit Einschnitten bei der städtischen Infrastruktur zumindest erkennbar länger hinauszuzögern.

1.2. Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, die im Geltungsbereich geplanten Wohnnutzungen planungsrechtlich zu sichern, um die sich abzeichnende Nachfrage insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten im Stadtgebiet möglichst zeitnah befriedigen zu können.

1.2.1. Städtebauliches Konzept

Im Jahr 2016 wurde für das Plangebiet ein städtebauliches Konzept unter aktiver Einbindung der Öffentlichkeit erarbeitet. Der Gemeinderat hatte für die Konzepterstellung folgende Planungsziele für die Entwicklung des Gebiets „Allmendäcker“ beschlossen:

- Ökonomisches Erschließungssystem, das eine abschnittsweise Erschließung des Gebiets zulässt,

- signifikanter Anteil Geschosswohnungsbau (ungefähr auf der Hälfte der Fläche),
- auf mindestens 20 % der Baugebietsflächen Errichtung von sozial orientiertem Wohnungsbau,
- weitgehende Bewältigung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets.

Bei einer ersten Öffentlichkeitsveranstaltung mit Planungsworkshop am 25.07.2016 wurden zunächst drei Planvarianten vorgestellt und diskutiert. Anschließend wurde ein städtebauliches Ergebniskonzept erstellt, das die Anregungen der Öffentlichkeit möglichst weitgehend berücksichtigt. Dieses wurde am 20.09.2016 erneut im Rahmen einer Öffentlichkeitsveranstaltung vorgestellt und diskutiert.



Abb. 1: Städtebauliches Konzept, Stand 20.09.2016 (AS+P Albert Speer + Partner GmbH)

Das Ergebniskonzept ist durch eine zentrale, längliche Grünfläche gekennzeichnet, um die herum sich größere Geschosswohnungsbauten und Punkthäuser gruppieren. Auch im Südwesten des Plangebiets sind Punkthäuser vorgesehen. Im östlichen Teilbereich sind hingegen ausschließlich Einfamilienhäuser vorgesehen, sodass die Dichte und damit einhergehend das Verkehrsaufkommen im Ostteil geringer ist als im Westen. Die Ausstattung und Ausgestaltung der zentralen Grünflächen und die funktionale Zuweisung der Spielflächen werden in dem Bebauungsplan nachfolgenden Planungen konkretisiert. Ein weiteres Merkmal des Konzepts ist die Durchlässigkeit der Gebäudestruktur in Nord-Süd-Richtung, sowie die Einrahmung des Plangebiets von Grünzonen, insbesondere am Nord-, West- und Südrand. Das Konzept lässt die Realisierung von ca. 270 Wohnungen zu.

Das städtebauliche Ergebniskonzept trägt vielen aus der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen Rechnung. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Stettiner Straße und die Theodor-Heuss-Straße. Weiterhin ist die Option einer Anbindung des Plangebiets an die Waidallee im Ergebniskonzept enthalten. Allerdings ist die Her-

stellung einer durchgehenden Straßenverbindung derzeit nicht möglich ohne auf Flächen des Sportparks bzw. der im Eigentum der Deutschen Bahn befindlichen Eisenbahntrasse zurückzugreifen. Mit der Verfügbarkeit der Eisenbahntrasse könnte evtl. die Herstellung einer Straßenverbindung zur Waidallee möglich werden. Für die Erschließung des Gebiets ist diese Anbindung aber nicht erforderlich, die Leistungsfähigkeit der Theodor-Heuss-Straße und der Stettiner Straße sind ausreichend.

Am 23.11.2016 wurde durch den Gemeinderat beschlossen, dass das städtebauliche Konzept (20.09.2016) der weiteren Entwicklung des Wohngebiets Allmendäcker und damit dem Bebauungsplanverfahren als städtebauliche Zielstellung zugrunde gelegt werden soll - allerdings mit der Vorgabe, dass die elf Gebäuden rund um den Anger mit vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss statt mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss geplant werden sollen.

Die Erhöhung der Geschossigkeit wurde vor dem Hintergrund beschlossen, dass die Flächenreserven in der Stadt Weinheim für weitere Entwicklungsmöglichkeiten begrenzt sind. Daher ist es ein Ziel der Stadt, vorhandene, für eine Flächenentwicklung sehr gut geeignete Flächen unter Berücksichtigung der umgebenden Strukturen und unter Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse moderat zu verdichten. Damit wird außerdem den Vorgaben von § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Weiterhin hat sich die Stadt Weinheim das Ziel gesetzt, im Plangebiet die Voraussetzungen für die Errichtung von sozial orientiertem Wohnungsbau zu schaffen. Da die meisten sozial orientierten Wohnangebote nur in Geschosswohnungsbauten wirtschaftlich ermöglicht werden können, soll der Anteil an Geschosswohnungsbauten im Plangebiet entsprechend hoch sein. Durch die Erhöhung der Geschossigkeit im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus kann das zukünftige Angebot an bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten vergrößert werden, um damit das Ziel einer sozialen Durchmischung im Plangebiet zu erreichen. Nach dem Beschluss des Gemeinderats sind im Plangebiet ca. 67 % der geplanten Wohnungen im Geschosswohnungsbau vorgesehen; der Anteil an der geplanten Geschossfläche liegt damit bei 50 %.

Aus der Erhöhung der Geschossigkeit bei den elf Gebäuden rund um den Anger ergab sich die Erforderlichkeit, das städtebauliche Konzept insbesondere im Hinblick auf Abstandsflächen und Stellplätze anzupassen. Hierbei wurde auch der bisher in der Grünfläche am Anger vorgesehene Bolzplatz aufgrund der damit verbundenen immissionsschutzrechtlichen Schwierigkeiten herausgenommen ohne jedoch die Größe der Grünfläche insgesamt zu verändern.

Im Januar 2017 wurde ein aktualisiertes städtebauliches Konzept vorgelegt, das Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplan ist.



Abb. 2: Städtebauliches Konzept, Stand 17.01.2017 (AS+P Albert Speer + Partner GmbH)

1.2.2. Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über eine Wohnstraße, die im Westen an die Theodor-Heuss-Straße und im Osten an die Stettiner Straße angebunden wird. Sie quert das Plangebiet und führt südlich um den geplanten Anger.

Nördlich des Angers liegen zwei Erschließungsstiche, die voneinander abgekoppelt sind, so dass sie nicht durchgängig befahren werden können. Sie dienen der Erschließung der nördlich angrenzenden Gebäude sowie der in diesem Bereich angeordneten Stellplätze.

Die Bereiche im Südwesten und Südosten des Plangebiets werden jeweils durch ringförmige, verkehrsberuhigte Wohnwege erschlossen, die von der Haupteerschließungsstraße abzweigen.

Der ruhende Verkehr soll so weit wie möglich auf den privaten Baugrundstücken untergebracht werden; nur ein untergeordneter Anteil an privaten Stellplätzen wird auf sonstigen privaten, dem öffentlichen Straßenraum zugeordneten Flächen vorgesehen. In diesem Bereich sind darüber hinaus öffentliche Stellplätze vorgesehen, um den Besucherstellplatzbedarf zu decken.

Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation, Abwasser) für das Plangebiet kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze erfolgen.

1.2.3. Grundzüge der Planung

Es ist Ziel des Bebauungsplans, Festsetzungen zu treffen, die sich eng an dem als Grundlage der weiteren Entwicklung für das Plangebiet beschlossenen städtebaulichen Konzept orientieren.

- Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Wohnnutzungen im Geltungsbereich werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Die Stellung der Baukörper wird durch relativ eng geschnittene Baufenster vorgegeben. Dabei geht es vor allem um die Umsetzung der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Durchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung.
- Durch die Definition überbaubarer Grundstücksflächen und solcher für Nebenanlagen ergeben sich Bereiche, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind. Dies dient ebenfalls der im Konzept vorgesehenen Durchlässigkeit der Bebauungsstruktur und der Eingrünung des Baugebiets in den Randbereichen.
- Im Zentrum wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.
- Über die hier aufgeführten Grundzüge der Planung im Sinne des Baugesetzbuchs hinaus besteht folgendes weiteres wesentliches grundlegendes Ziel der Planung: Für Einfamilienhäuser werden einheitlich Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 25° festgesetzt, um eine an die Umgebungsbebauung angepasste Dachlandschaft zu gewährleisten und gleichzeitig gute Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie zu schaffen, ohne dass sich die entsprechenden Anlagen negativ auf das Ortsbild auswirken.

1.3. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Weststadt der Stadt Weinheim und hat eine Größe von ca. 6,3 ha. Es wird

- im Westen durch die Theodor-Heuss-Straße bzw. die westlich der Theodor-Heuss-Straße angrenzenden Grundstücke,
- im Süden durch die Bahntrasse Weinheim-Viernheim,
- im Osten durch die Flächen des angrenzenden Sportparks und
- im Norden durch die Bebauung südlich der Liegnitzer Straße

begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 10790/3, 11991 und 12113 vollständig sowie im Bereich der heutigen Erschließungsstraßen die Flurstücke 11835 (Danziger Straße), 12075 (Theodor-Heuss-Straße) und 12302 (Friedrich-Ebert-Ring) teilweise.

Die genaue Abgrenzung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abb. 3: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bauungsplans 1/03-16 für den Bereich "Allmendäcker südlich der Liegnitzer Straße" (AS+P Albert Speer + Partner GmbH)

1.4. Bestandsbeschreibung

1.4.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt. Rechtliche Belastungen sind keine bekannt.

1.4.2. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung

Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen im topographisch nahezu unbewegten Plangebiet liegen auf einer Höhe von ca. 98 - 99 m ü. NN. Sie werden heute zum größten Teil landwirtschaftlich und hierbei teilweise für den Obstanbau genutzt.

Auf einem nordöstlichen Teilbereich des Flurstücks 11991 wurde 2016 durch den Rhein-Neckar-Kreis eine Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge errichtet.

Nutzungen in der Umgebung

Die westliche und nördliche Nachbarschaft des Plangebiets ist von Wohnnutzungen geprägt. Während in der direkten Nachbarschaft freistehende Einfamilien- und Rei-

henhäuser dominieren, befinden sich weiter nördlich (Bereich Konrad-Adenauer-Straße) überwiegend Geschosswohnungsbauten.

Östlich des Plangebiets befindet sich der Sportpark rund um das Sepp-Herberger-Stadion sowie weitere Sportflächen und Sportanlagen.

Südlich des Plangebiets grenzt eine ehemalige Güterbahnlinie, das so genannte „Viernheimer Gleis“ an, die nicht mehr genutzt wird. Daran schließt die freie Landschaft mit Ackerflächen an. Ca. 250 m südlich des Plangebiets liegt das Naherholungsgebiet rund um den Waidsee.

Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die mit der vorliegenden Planung einhergehende Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Geltungsbereich zur Ausweisung eines Wohngebiets ist jedoch gerechtfertigt. Es besteht in Weinheim erheblicher Bedarf an Wohnraum, insbesondere für kleine und mittlere Einkommen. Aufgrund des derzeit eng begrenzten Angebots an Wohnungen bzw. Wohnbaugrundstücken sind deutlich steigende Preise feststellbar, sodass einige Bevölkerungskreise kaum Chancen auf bezahlbaren Wohnraum haben.

Das Gebiet „Allmendäcker“ eignet sich aufgrund des ebenen Geländes und der bestehenden Erschließungsansätze in besonderer Weise als Baugebiet für breite Kreise der Bevölkerung mit einem besonderen Fokus auf sozial orientierten Wohnungsbau. Gleichzeitig kann aufgrund des Umstands, dass sich die Flächen in städtischem Eigentum befinden und somit bodenordnende Maßnahmen entbehrlich sind, eine vergleichsweise zügige Entwicklung erfolgen. Der aktuell starken Nachfrage kann somit bestmöglich Rechnung getragen werden.

Alternative Standorte, die ohne Rückgriff auf landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen zur Ausweisung eines vergleichbaren Wohngebiets genutzt werden könnten, stehen nicht zur Verfügung. Insbesondere sind derzeit keine Brachflächen in nennenswertem Umfang vorhanden, mit denen die Planziele erreicht werden könnten. Für die nächste absehbare Brachfläche, das GRN-Areal an der Viernheimer Straße, laufen ebenfalls bereits Planungen, wobei hier erst ab 2019 eine Flächenverfügbarkeit gegeben sein wird. Parallel ist im Rahmen des Programms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg ein Flächenmanager von der Stadt Weinheim beauftragt, mit dem die Aktivierung von Baulücken aktiv betrieben wird.

1.4.3. Erschließung

Im Osten befindet sich die Stettiner Straße, die im Zuge der Planung der Gemeinschaftsunterkunft auf der Länge des zu bebauenden Teilbereichs des Flurstücks 11991 nach Süden hin verlängert wurde.

Im Westen befindet sich die Theodor-Heuss-Straße. Diese ist von der Kreuzung Friedrich-Ebert-Ring / Theodor-Heuss-Straße / Danziger Straße Richtung Süden nur noch als 3,0 m breiter Weg ausgebaut. Parallel zu diesem Weg, aber durch einen Grünstreifen getrennt, verläuft entlang der westlichen Straßenparzellengrenze ein Fußweg.

Das Plangebiet ist über die bestehenden Haltestellen (Entfernung zu Buslinien 633 und 634 in 200 m – 400 m und Entfernung zur OEG-Haltestelle in 500 m – 700 m) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltestellen werden im 20 min-Takt (OEG-Haltestelle) bzw. im 30 min-Takt (Bus) angefahren.

1.4.4. Ver- und Entsorgung

In der Stettiner Straße befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, Telekommunikation). In der Theodor-Heuss-Straße befinden sich ein Abwasserkanal, eine Gashochdruckleitung sowie Telekommunikationsleitungen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren inkl. Erstellung eines Umweltberichts aufgestellt.

Vorlaufend zu dem Bebauungsplanverfahren fanden zwei Öffentlichkeitsveranstaltungen statt, in denen das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept diskutiert und weiterentwickelt wurde. Am 23.11.2016 wurde durch den Gemeinderat beschlossen, dass das städtebauliche Konzept (20.09.2016) der weiteren Entwicklung des Wohngebiets Allmendäcker und damit dem Bebauungsplanverfahren als städtebauliche Zielstellung zugrunde gelegt werden soll.

Der Gemeinderat hat weiterhin am 23.11.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/03-16 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Allmendäcker südlich der Liegnitzer Straße“ gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB mit einem auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts erstellten Bebauungsplanvorentwurf durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 28.03.2017 bis zum 28.04.2017. Die Auslegung des Vorentwurfs wurde am 18.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.04.2017 zur Äußerung aufgefordert. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief bis zum 28.04.2017.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplanentwurf erarbeitet und in einem weiteren Verfahrensschritt mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (30.01.2018 – 02.03.2018); die Öffentlichkeit konnte zum Entwurf erneut Stellungnahmen abgeben. Die Auslegung des Entwurfs wurde am 20.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Parallel dazu holte die Stadt mit Schreiben vom 29.01.2018 erneut die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung ein. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief bis zum 02.03.2018.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wird der Bebauungsplan gemäß der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuchs im nächsten Verfahrensschritt zur Satzung geführt.

Der Bebauungsplan wird nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634) erarbeitet. Hierbei wird § 245 c Absatz 1 BauGB angewandt, da die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist. Demnach wird der Bebauungsplan nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen

3.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)

Die Stadt Weinheim liegt im baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar und wird im Landesentwicklungsplan dem engeren Verdichtungsraum der Oberzentren Heidelberg und Mannheim zugeordnet.

Verdichtungsräume sind durch eine stark überdurchschnittliche Siedlungsverdichtung und eine intensive innere Verflechtung geprägt. Es ist u. a. auf eine geordnete und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung hinzuwirken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen und die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel zu berücksichtigen. (LEP 2002, Kapitel 2.2)

Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben. Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten. (LEP 2002, Kapitel 3.2)

Die von der Stadt Weinheim geplante Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, das durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich gesichert wird, entspricht dem Leitbild der räumlichen Entwicklung, wie es der Landesentwicklungsplan für Wohnbauflächenentwicklungen formuliert. Sowohl der Standort im direkten Anschluss an vorhandene Wohngebiete mit seiner Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr als auch das der Planung zugrundeliegende Konzept mit seinem Angebot an verschiedenen Wohnformen für breite Bevölkerungsschichten und die geplante moderate Verdichtung im Plangebiet entsprechen dabei den landesplanerischen Vorgaben. Das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB wird erfüllt.

3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014)

Der seit 2014 rechtsgültige einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar weist die Stadt Weinheim als Siedlungsbereich Wohnen, Gemeinde oder Gemeindeteil aus, d. h. dort steht auch die Ausweisung von über die Eigenentwicklung hinausgehenden Wohnbauflächen im Einklang mit den Zielen der Regional- und Landesplanung. Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche Wohnen (geplant) festgelegt.

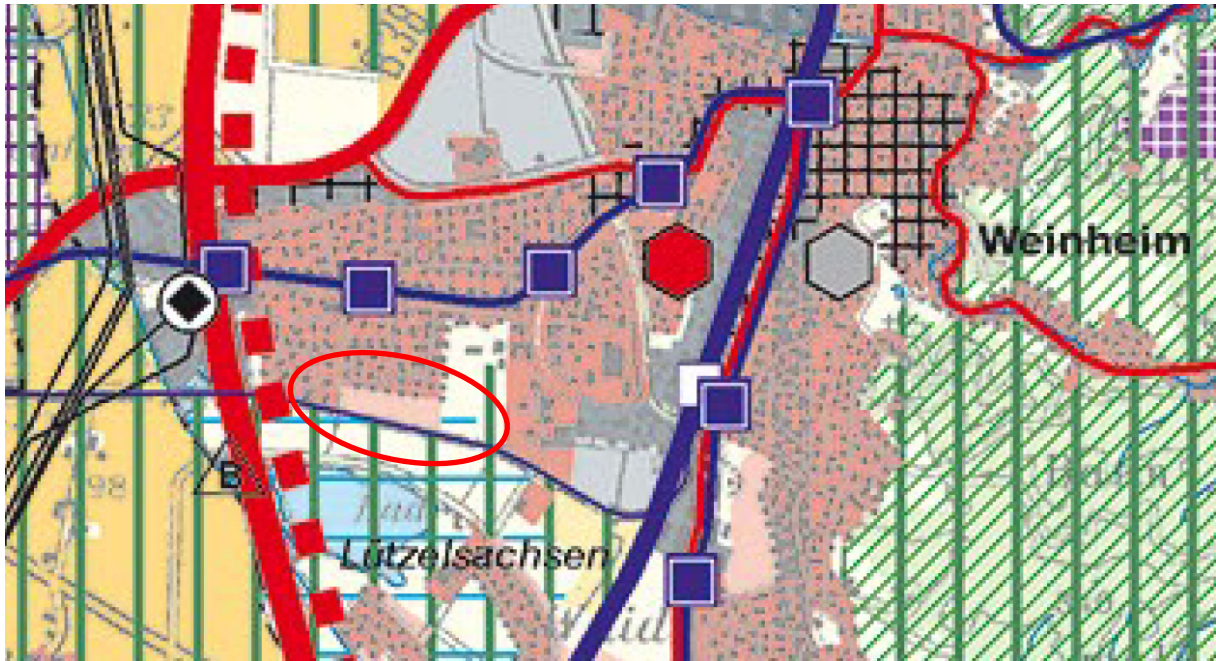


Abb. 4: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Ausschnitt) mit markiertem Plangebiet, genehmigt am 26.09.2014 (Verband Region Rhein-Neckar)

Zum Wohnungsbau allgemein führt der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar aus, dass in allen Teilräumen der Metropolregion Rhein-Neckar eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten sichergestellt und dabei eine soziale Mischung angestrebt werden soll. Die Wohnbauflächenentwicklung soll sich an flächensparenden Siedlungskonzepten orientieren, unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen sowie vorrangig in räumlicher Nähe zu den Haltestellen des regionalbedeutsamen ÖPNV konzentriert werden. Es sind in erster Linie verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand zu nutzen.

Weiterhin werden im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar für Wohnbauflächen Dichtewerte festgelegt, die im Rahmen der Neuausweisung von Wohnbaugebieten in der Regel nicht unterschritten werden sollen. Für die Stadt Weinheim als Mittelzentrum im hochverdichteten Kernraum sind folgende Dichtewerte festgelegt: 38 Wohneinheiten pro ha bzw. 80 Einwohner pro ha (bezogen auf Bruttowohnbauflächen).

Gemäß dem städtebaulichen Konzept, das Grundlage für den Bebauungsplan ist, liegt die Dichte im Plangebiet bei ca. 44 WE / ha.

Die Vorgaben und Grundsätze des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar finden sich in den Zielen der Stadt Weinheim für die Entwicklung im Plangebiet wieder: durch unterschiedliche Wohnformen soll ein Wohnraumangebot für breite Bevölkerungsschichten geschaffen und durch eine moderate Verdichtung eine möglichst flächensparende Siedlungsentwicklung betrieben werden.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept als Grundlage für die weitere Flächenentwicklung im Plangebiet und die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird den Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar entsprochen. Das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB wird erfüllt.

3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim als Wohnbaufläche mit einer Größe von 6,1 ha dargestellt. Der Standort dient der Arrondierung des Siedlungskörpers und wird als mittlere Wohnlage eingestuft.

Gemäß den Entwicklungszielen für Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan ist dem Bedarf an unterschiedlichen Wohnformen sowohl für junge Familien als auch für die zunehmenden älteren Bevölkerungsschichten Rechnung zu tragen. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept berücksichtigt diese Zielvorgabe durch die Planung einer Bandbreite von unterschiedlichen Wohnformen, die vom Einzelhaus über Doppel- und Reihenhäuser bis zum Geschosswohnungsbau reichen.

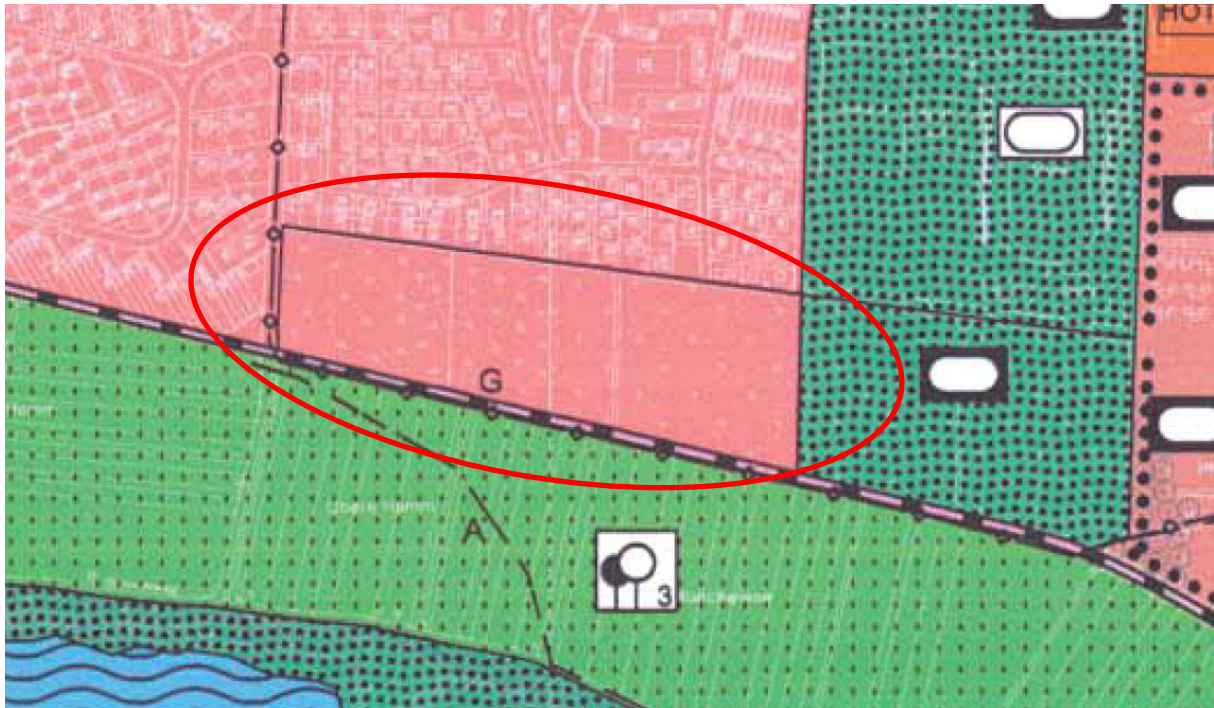


Abb. 5: Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (Ausschnitt) mit markiertem Plangebiet, rechtswirksam am 30.12.2004 (Stadt Weinheim)

Mit dem geplanten Vorhaben, im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

3.4. Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungs- und Aufbauplan Nr. 036 für das Gebiet III.-VII. Gewinn Allmendäcker (1960)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans 1/03-16 für den Bereich "Allmendäcker südlich der Liegnitzer Straße" ist Teil des rechtskräftigen Bebauungs- und Aufbauplans Nr. 036 für das Gebiet III.-VII. Gewinn Allmendäcker. Jedoch enthält der Bebauungs- und Aufbauplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1/03-16 keine qualifizierten Festsetzungen, sondern lediglich die als deklaratorische Hinweise zu wertenden Einträge „Obstanlage“ und „vorgesehene Erweiterung der Obstanlage“.

Bebauungspläne 040 und 047 (1964)

Darüber hinaus überlagert der Geltungsbereich auch Bereiche, für welche die Bebauungspläne 040 für das Gebiet „Wohnsiedlung Kuhweid Allmendäcker“ sowie 047 für „das 8.-9. Gewann Allmendäcker – Kuhweide“ aufgestellt worden sind. Diese beiden Bebauungspläne leiden jedoch an gerichtlich festgestellten erheblichen Mängeln, die zu deren Unwirksamkeit führen.

4. Auswirkungen der Planung

4.1. Verkehr

Die Auswirkungen der Planung auf den Verkehr werden im Verkehrsgutachten des Büros R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt dargestellt. Im Rahmen des Gutachtens wurden die Verkehrsbelastungen an den relevanten Knotenpunkten ermittelt und die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte unter Berücksichtigung der Planung untersucht.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich am Knotenpunkt Pappelallee / Breslauer Straße / Kurt-Schumacher-Straße ohne Berücksichtigung des Bahnübergangs eine gute Leistungsfähigkeit ergibt. Durch die Sperrzeiten des Bahnübergangs wird die Kapazität auf der Pappelallee um ca. 17 % reduziert. Wegen des im Verhältnis zur Kapazität geringen Verkehrsaufkommens sind aber keine Leistungsfähigkeitsprobleme zu erwarten. Der Rückstau, der sich vor dem Bahnübergang und in den Seitenstraßen aufbaut, kann durch die hohe Kapazitätsreserve schnell wieder abgebaut werden.

Am Doppelknotenpunkt Mannheimer Straße / Pappelallee und Pappelallee / Freiburger Straße ist die Leistungsfähigkeit mit den bestehenden Signalprogrammen gegeben. Der kurze Abstand zwischen den Knotenpunkten macht es notwendig, dass beide Signalprogramme weiterhin koordiniert werden müssen. Aufgrund der guten Verkehrsqualität sind Kapazitätsreduzierungen, die sich aus der Koordinierung ergeben könnten, hinnehmbar.

Bei allen anderen untersuchten Knotenpunkten handelt es sich um Einmündungen mit Rechts-vor-Links-Regelung. Die Leistungsfähigkeit dieser Knotenpunkte ist gegeben. Längere Rückstaus in wartepflichtigen Strömen treten nicht auf.

Im untersuchten Bereich sind keine baulichen und / oder verkehrstechnischen Maßnahmen erforderlich. Aus verkehrlicher Sicht steht der Umsetzung des geplanten Vorhabens nichts entgegen.

4.2. Technische Infrastruktur

Zum Bebauungsplan wurde vom Büro aquadrat, Griesheim ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse der im Gutachten dargestellten Betrachtungen zeigen, dass eine Entwässerung sowohl des Schmutz- als auch des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist.

Im Rahmen des Gutachtens wurden verschiedene Möglichkeiten für die Entwässerung des Plangebiets untersucht und mit den jeweiligen Vor- und Nachteilen dargestellt. Hierbei wurde im Rahmen der Vorgaben des technischen Regelwerks der Fokus auf die allgemeine technische Umsetzbarkeit unter Berücksichtigung der Um-

weltverträglichkeit gelegt. Ergänzend wurde eine Kostenschätzung für einige Varianten erstellt, die in die Bewertung der Entwässerungsmöglichkeiten mit eingeflossen ist.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass zum einen die Böden im Plangebiet nur schwach wasserdurchlässig und daher für eine Versickerung nur sehr bedingt bis nicht geeignet sind und dass zum anderen der Grundwasserstand relativ hoch ist.

Als Ergebnis der vergleichenden fachgutachterlichen Betrachtungen stellt sich, nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Entsorgungssicherheit, als Vorzugsvariante für das Plangebiet eine Entwässerung im Mischsystem mit Pumpwerk und Stauraumkanal, der unterhalb der neu geplanten Erschließungsstraße liegen wird, dar. Aufgrund der hohen Wasserstände der angrenzenden Schächte wird eine Entkopplung des Plangebiets durch ein Pumpwerk empfohlen, um einen Rückfluss aus der angrenzenden Kanalisation in das Plangebiet zu verhindern. Das erforderliche Mischwasserpumpwerk ist mit redundanten Pumpen für einen sicheren Betrieb und die unterschiedlichen Lastfälle (Trockenwetter und Regenwetter) auszurüsten. Im Bebauungsplan sind im Bereich der Einmündung Theodor-Heuss-Straße / neue Planstraße ausreichend Flächen für das Entwässerungssystem vorgesehen.

5. Umweltbericht

5.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Weinheim beabsichtigt am südlichen Ortsrand der Kernstadt im Gewann „Allmendäcker“ ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Für diesen Bereich wird der Bebauungsplan „Allmendäcker südlich der Liegnitzer Straße“ aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 6,3 ha. Die Grundflächenzahl reicht von 0,3 bis 0,6, bei Unterbauung teilweise bis 0,9. Innerhalb des Planungsgebietes werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie öffentliche Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern definiert.

Die wesentlichen Planungsziele sind in Kapitel 1.2 dargestellt. Die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans (siehe Satzungstext – Textliche Festsetzungen) werden in Kapitel 6 begründet.

5.2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und Fachplanungen

5.2.1. Natura 2000-Gebiete

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem FFH- oder Vogelschutzgebiet (Natura 2000). Das FFH-Gebiet (Nr. 6417341) „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“ befindet sich ca. 3 km östlich des Planungsgebietes und wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

5.2.2. Naturpark Neckartal-Odenwald

Der Naturpark Neckartal-Odenwald liegt ca. 1,2 km östlich des Planungsgebietes. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele des Naturparks können ausgeschlossen werden.

5.2.3. Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Nord

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Landschaftsschutzgebiet. Das ca. 1,9 km östlich gelegene Landschaftsschutzgebiet (Nr. 2.26.043) „Bergstraße-Nord“ ist durch die Umsetzung der Planung nicht betroffen.

5.2.4. Gesetzlich geschützte Biotop

Am südlichen Rand des Planungsgebiets befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke südlich Weinheim – Güterbahnlinie“, Nr.: 164172260107.

Bestand

Die ca. 444 m² (davon 304 m² innerhalb des Planungsgebietes) umfassende, dichte Feldhecke aus zwei Teilflächen befindet sich auf der Bahnböschung der ehemaligen Güterbahnlinie. Sie besteht aus Arten wie: Roter Hartriegel, Eingrifflicher Weißdorn, Schwarzer Holunder, Schlehe, Kulturapfel, Kratz- und Brombeere. Eine Krautschicht ist kaum entwickelt.

Auswirkungen

Bei der Umsetzung der Planung bleibt der Großteil der Hecke erhalten, es wird nur kleinflächig auf ca. 49 m² in das gesetzlich geschützte Biotop eingegriffen.

Vermeidung / Minimierung

Zur Minimierung des Eingriffs in das gesetzlich geschützte Biotop wurde der Großteil der Hecke (254 m²) innerhalb des Planungsgebietes als zu erhaltend festgesetzt.

Kompensation

Innerhalb des Planungsgebietes werden durch die Maßnahmenfläche M 2 neue Gehölzstrukturen auf einer Fläche von 123 m² auf öffentlicher Grünfläche angelegt und der Eingriff in die gesetzlich geschützte Feldhecke (49 m²) somit ausreichend ausgeglichen.

5.3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose für die Durchführung der Planung

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen auf die nachfolgenden Schutzgüter:

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Luft / Klima
- Schutzgut Landschaftsbild
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung orientiert sich an den Grenzen des Planungsgebietes. Für die im Zusammenhang mit benachbarten Bereichen zu betrachtenden Schutzgüter wurde der Betrachtungsraum erweitert (textliche Erläuterung).

5.3.1. Schutzgut Mensch

Schutzziele

- Erhalt und Entwicklung eines gesunden Wohnbereiches und Wohnumfeldes sowie einer landschaftsgebundenen Naherholung,
- dauerhafte Sicherung des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

Ausgangssituation - Lärm

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Ingenieurbüro WSW & Partner GmbH ein Schallschutzgutachten erstellt, welches die derzeitige Belastung im Bereich des geplanten Wohngebietes durch die in der Umgebung vorhandene Verkehrsinfrastruktur und die voraussichtliche Belastung bei Umsetzung des Baugebietes bewertet. Das schalltechnische Gutachten beschreibt die Bestandssituation folgendermaßen:

In der Umgebung des Plangebiets sind verschieden stark belastete Straßen, insbesondere die Autobahn A5, sowie in deutlich größerem Abstand die Eisenbahnstrecke 3601 vorhanden, die auf das Plangebiet einwirken. Die maßgeblichen Schallquellen Autobahn A5 und Eisenbahnstrecke 3601 wirken in großem Abstand von verschiedenen Richtungen auf das Plangebiet ein. Hauptlärmquelle stellt die Autobahn A5 dar.

Darüber hinaus verläuft unmittelbar südlich des Geltungsbereichs eine eingleisige Bahntrasse (3578). Es handelt sich dabei um eine seit dem Jahr 2004 gemäß § 11 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) stillgelegte Strecke, d. h. die Deutsche Bahn AG (DB) hat auf dieser Trasse den Betrieb dauerhaft eingestellt. Die Deutsche Bahn AG Immobilien strebt die Veräußerung der Bahnflächen und nachfolgend eine Freistellung gemäß § 23 AEG an. Gespräche über einen möglichen Ankauf wurden zwischen der DB und der Stadt Weinheim bereits geführt.

Die Stadt Weinheim hat gemeinsam mit der Gemeinde Heddesheim einen Antrag auf Freistellung der Bahntrasse § 23 Abs. 1 AEG beantragt. Eine Wiederaufnahme von Eisenbahnverkehr ist aus Sicht der betroffenen Gemeinden nicht zu erwarten und wird auch nicht angestrebt.

Zuletzt wurde die Bahntrasse von 2004 bis 2010 als Anschlussgleis durch die Firma Pfenning Logistics in Viernheim genutzt, um Güterwaggons vom Güterbahnhof in Weinheim auf das Gelände der Firma Pfenning in Viernheim zu bewegen. Zu diesem Zweck wurde die Gleistrasse in Viernheim verkürzt und die Reststrecke nach Weinheim in Stand gesetzt. Nach Angaben der Firma Pfenning fuhren täglich ein bis zwei Züge in der Zeit zwischen 8:00 und 17:00 Uhr. Die Züge wurden von einem Zwei-Wege-Fahrzeug mit einer Maximalgeschwindigkeit von 30 km/h gezogen und bestanden aus bis zu 9 Waggons.

Zuvor war zum Jahr 2002 der reguläre Güterbahnbetrieb der Deutschen Bahn auf dieser Strecke eingestellt worden. Bereits 1960 wurde der Personenverkehr auf der Strecke eingestellt und die Gleise von Viernheim nach Worms abgebaut. An der verbleibenden Bahnstrecke befinden sich heute keine Bahnhöfe mehr. Auf dem Gelände des Güterbahnhofs in Weinheim wurde in den letzten Jahren ein Fachmarktzentrum entwickelt. In Viernheim endet die befahrbare Strecke nach der Verkürzung 2004 auf Höhe der Wiesenstraße und damit noch vor dem ehemaligen Bahnhofsgebäude.

Da das förmliche Freistellungsverfahren voraussichtlich bis Satzungsbeschluss noch nicht erfolgt sein wird, wurden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung auch die Auswirkungen einer Wiederaufnahme des Bahnverkehrs untersucht. Dabei wird eine Nutzung als Anschlussgleis eines Gewerbebetriebs angenommen, auch wenn nicht klar ist, ob eine solche ohne den Güterbahnhof in Weinheim als Verlade- / Rangierstelle überhaupt umsetzbar wäre. Ein regulärer, öffentlicher Bahnbetrieb scheidet als Nutzungsvariante aus. Schon 2002 wurde im Rahmen des Programms MORA C (Marktorientiertes Angebot Cargo) eine wirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen. Zwischenzeitlich gibt es auch keine Bahnhöfe mehr an der Strecke, sodass eine wirtschaftlich erfolgreiche Wiederaufnahme des Bahnbetriebs noch unwahrscheinlicher ist.

Zwar ist davon auszugehen, dass in absehbarer Zeit eine Freistellung der bereits seit Jahren stillgelegten Bahnstrecke erfolgen wird. Da dieses Verfahren bis zum Satzungsbeschluss aber voraussichtlich noch nicht abgeschlossen sein wird, besteht die Notwendigkeit, auch eine worst-case-Betrachtung innerhalb der maßgeblichen Rahmenbedingungen vorzunehmen. Diesem Erfordernis trägt das im schalltechnischen Gutachten dargestellte Bahnlärm-Szenario Rechnung.

Auswirkungen der Planung - Lärm

In dem vom Ingenieurbüro WSW & Partner GmbH erstellten schalltechnischen Gutachten wurden folgende Aufgabenstellungen untersucht:

- Verkehrslärm im Planungsgebiet: Beurteilung der Schalleinwirkungen durch die in der Umgebung vorhandenen verschieden stark belasteten Straßen, insbesondere die Autobahn A 5 und der Eisenbahnstrecken 3601 und 3578, auf die geplante Wohnnutzung.
- Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen, d. h. Beurteilung der Zunahme des Verkehrslärms durch den durch die Erschließung des neuen Wohngebiets bedingten, zusätzlichen Verkehr auf die vorhandenen Wohnnutzungen.
- Neubau einer Straße: Bewertung der Freigabe der Theodor-Heuss-Straße als Erschließungsstraße gemäß der Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
- Sportlärm im Planungsgebiet: Beurteilung des „Sportlärms“ durch die vorhandenen Einrichtungen und die geplante Erweiterung des benachbarten „Sportparks“ auf das geplante Wohngebiet.

Im Folgenden werden die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens zusammenfassend dargestellt:

Verkehrslärm im Planungsgebiet

Im Planungsgebiet ist die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten vorgesehen. Damit sind folgende Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18.005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ vom Mai 1987 zur Beurteilung heranzuziehen:

- Tags (06:00-22:00 Uhr) 55 dB(A)

- Nachts (22:00-06:00 Uhr) 45 dB(A).

Die Verkehrsmengen wurden der für die Stadt Weinheim vorliegenden Lärmkartierung bzw. der im Rahmen des Bebauungsplans erarbeiteten Verkehrsuntersuchung entnommen.

Ergebnisse bei Berücksichtigung einer beispielhaften Bebauung ohne Betrieb der Strecke 3578 gemäß des vorliegenden Bebauungskonzeptes:

- Am Tag wird im Norden und im Osten des Planungsgebietes der maßgebliche Orientierungswert eingehalten.
- An den übrigen Fassaden treten Beurteilungspegel zwischen 55 dB(A) und 59 dB(A) auf → Überschreitungen des Orientierungswertes liegen bei bis zu 4 dB.
- In der Nacht ergeben sich Beurteilungspegel zwischen 47 dB(A) und 53 dB(A) → Überschreitungen des Orientierungswertes liegen bei 2 dB bis 8 dB.

Die Ergebnisse stellen sich bei Berücksichtigung einer beispielhaften Bebauung mit Betrieb der Strecke 3578 insgesamt noch etwas kritischer dar:

- Im Vergleich zu der Situation ohne die Strecke 3578 liegen die Pegel im südlichen Plangebiet am Tag 2-3 dB und in der Nacht 1-2 dB höher.
- Auch hier treten in der Nacht im gesamten Plangebiet Überschreitungen des maßgeblichen Orientierungswerts von 45 dB(A) auf.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte, insbesondere in der Nacht, wurde hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms ein Schallschutzkonzept erforderlich. Dieses sieht zum Schutz vor Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, wie z. B. eine Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und den Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern, vor.

Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen wird ein für ein allgemeines Wohngebiet akzeptables Schutzniveau erreicht.

Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen

Bezüglich der Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen Wohnnutzungen kommt das schalltechnische Gutachten zum Ergebnis, dass zwar entlang der Theodor-Heuss-Straße sowie der Stettiner Straße erhebliche Zunahmen zu erwarten sind, jedoch erreichen die Gesamtpegel an diesen schutzwürdigen Nutzungen keine kritische Größenordnung. An den übrigen Straßenabschnitten treten nur geringfügige Zunahmen auf, die als zumutbar einzustufen sind.

Somit ist die Zunahme des Verkehrslärms aufgrund der Entwicklung des Planungsgebietes als mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen verträglich zu beurteilen.

Neubau einer Straße

Die Überprüfung der Freigabe des südlichen Abschnitts der Theodor-Heuss-Straße als Neubau einer Straße zeigt, dass an dem kritischen Immissionsort Egerer Straße 4 die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzordnung sicher eingehalten werden. Es werden keine Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Sportlärm im Planungsgebiet

Östlich schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Allmendäcker südlich der Liegnitzer Straße“ der Bebauungsplan Nr. 120 „Sportpark“ an. Neben den bereits vorhandenen Sportanlagen weist der Bebauungsplan eine Erweiterung aus, welche direkt an den Geltungsbereich der geplanten Wohngebietsfläche angrenzen.

Das schalltechnische Gutachten kam zum Ergebnis, dass sowohl in der Bestandssituation als auch bei einer wie im Bebauungsplan „Sportpark“ angenommenen Erweiterung der Sportanlagen für alle untersuchten Nutzungsszenarien die Immissionsrichtwerte im Planungsgebiet sicher eingehalten werden und eine schalltechnische Verträglichkeit gegeben ist.

Ausgangssituation - Erholung:

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten von Weinheim an der südlichen Ortsgrenze. Im Norden und Westen schließt sich Wohnbebauung, im Osten eine derzeit als Bolzplatz genutzte, eingezäunte Fläche an, welche bereits als Erweiterungsfläche für das nördlich vorhandene Sportzentrum ausgewiesen ist. Im Süden wird die geplante Baufläche von einem stillgelegten, mit Gehölzen bewachsenen Bahndamm begrenzt.

Das Planungsgebiet selbst wird zum Großteil landwirtschaftlich in Form von Acker, Grünland und Obstplantagen genutzt. Am nördlichen und südlichen Rand des Planungsgebietes verlaufen Graswege. Im Westen befindet sich ein asphaltierter Weg, der als Radweg „Rheintal-Weg“ ausgewiesen ist und von der Theodor-Heuss-Straße im Norden aus Richtung Süden durch Äcker hindurch zum Waidsee führt. Hier trifft er auf einen weiteren Radweg (Welterbe-Radtour Lorsch-Speyer-Maulbronn), der in West-Ost-Richtung verläuft.

Der erhebliche Verkehrslärm durch die etwa 480 m westlich des Planungsgebietes in Nord-Süd Richtung verlaufenden Autobahn A 5, stellt eine Vorbelastung für die extensive Erholungsnutzung dar. Daher ist die Eignung als naturgebundener Erholungsraum bereits eingeschränkt.

Dennoch werden die vorhandenen Wege im Planungsgebiet für extensive Feierabend- und Naherholung genutzt. Die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete nutzen die Wege vor allem zum Spaziergehen, insbesondere mit ihren Hunden. Der asphaltierte Weg im Westen wird zum Radfahren und Spazieren genutzt. Der Weg ist durch die Ausweisung als Rheintal-Radweg von regionaler Bedeutung.

Bewertung

Der geplanten Wohnbaufläche kommt als unbebaute Freifläche am Stadtrand durch den mit der hohen Siedlungsdichte einhergehenden Erholungsdruck, sowie als Verbindungsweg zur südlich des Bahndammes vorhandenen freien Landschaft, eine mittlere Bedeutung für die Feierabend- und Naherholung zu.

Auswirkungen der Planung - Erholung

Die im Norden und Süden verlaufenden, bisher von Erholungssuchenden wenig genutzten Graswege gehen durch das geplante Bauvorhaben verloren. Die derzeit für die Feierabenderholung genutzte Freifläche wird durch die Umsetzung der Planung bebaut. Die Verbindung zum Sportzentrum ist durch die geplanten Erschließungsstraßen weiterhin gewährleistet. Die freie Landschaft und der Waidsee südlich des

Bahndamms können weiterhin über den Rad- / Fußweg im Westen des Wohngebiets erreicht werden.

Durch die Sicherung der wichtigen Verbindungswege, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Erholungsnutzung zu erwarten.

5.3.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Schutzziele

- Sicherung der wild lebenden Pflanzen und Tiere und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt,
- Sicherung von Lebensräumen mit besonderen Funktionen für Pflanzen und Tiere sowie ihrer Ausbreitungsmöglichkeiten.

Schutzgut Pflanzen (Biotop)

Ausgangssituation:

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten von Weinheim an der südlichen Ortsgrenze. In Richtung Süden erstrecken sich bis zum Waidsee Ackerflächen und umgebrochene Obstbauplantagen. Der Waidsee liegt ca. 250 m vom Planungsgebiet entfernt. Zwischen den Feldern, entlang der ehemaligen Güterbahnlinie, befindet sich ein Gehölzstreifen, der teilweise als gesetzlich geschütztes Biotop kartiert ist („Feldhecke südlich Weinheim – Güterbahnlinie“). Im Osten verläuft parallel zur Planungsgebietsgrenze ein Grasweg. Unmittelbar an den Grasweg schließen eingezäunte Sportanlagen an.

Das Planungsgebiet selbst wird zum Großteil landwirtschaftlich in Form von Acker, Grünland und Obstplantagen genutzt. Im Nordosten des Planungsgebiets befindet sich die „Gemeinschaftsunterkunft Stettiner Straße“. Zwischen dem Wohngebiet im Norden und den landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. der Gemeinschaftsunterkunft verläuft ein Grasweg. An der südlichen Planungsgebietsgrenze verläuft ebenfalls ein Grasweg. Im Westen des Planungsgebietes befindet sich die Theodor-Heuss-Straße, welche im Süden in einen Fuß- bzw. Fahrradweg mit Grünflächen übergeht.



Abb. 6: Ackerflächen innerhalb des Planungsgebietes (BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung)



Abb. 7: Ruderalflur und Obstplantage innerhalb des Planungsgebietes (BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung)



Abb. 8: Blick über das Planungsgebiet mit Gemeinschaftsunterkunft und bestehendem Wohngebiet im Hintergrund (BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung)

Bewertung der Biotoptypen:

Die im Planungsgebiet vorkommenden Biotoptypen sind überwiegend von geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. An der südlichen Grenze des Planungsgebietes befinden sich Gebüsche und gesetzlich geschützte Feldhecken, zwischen Ackerfläche und Fuß- bzw. Fahrradweg im Westen des Planungsgebietes Gebüsche. Diese Gehölzstrukturen weisen eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung auf.

Empfindlichkeit:

Gegenüber Überbauung / Zerstörung sind alle Biotope hoch empfindlich. I.d.R. sind jedoch hochwertige und / oder auf spezielle Standorte angewiesene Biotope sowie Biotope, die einen langen Entwicklungszeitraum benötigen, schwierig, u. U. auch gar nicht wieder zu entwickeln.

Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung der Planung werden landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie die Graswege in Anspruch genommen und teilweise überbaut. In das gesetzlich geschützte Biotop wird nur kleinflächig eingegriffen. Der Eingriff wird durch die Neuanpflanzung auf der Fläche M 2 kompensiert

Schutzgut Tiere (Artenschutz)

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹ erstellt. Nachfolgend werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung zusammenfassend dargestellt:

Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zu Reptilien und Brutvögel:

An folgenden Tagen wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zu Brutvögeln und Reptilien durchgeführt: 06.05., 06.06., 20.06., 07.07. und 05.08.2016.

Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zu Feldhamster

Außerdem wurde am 30.07.2015 eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zu Feldhamstern (*Cricetus cricetus*) im Untersuchungsgebiet im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen zur „Gemeinschaftsunterkunft Stettiner Straße“² durchgeführt.

Bei den genannten artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden folgende Artengruppen als relevant identifiziert:

Reptilien:

Bei den Begehungen konnten Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) im Süden des Untersuchungsgebietes bzw. schon außerhalb an der mit Ruderalflur und Gehölzen bewachsenen ehemaligen Güterbahnlinie (teilweise gesetzlich geschütztes Biotop „Feldhecke südlich Weinheim – Güterbahnlinie“) sowie am daran vorbeiführenden Grasweg nachgewiesen werden. Die übrigen Bereiche des Untersuchungsgebiets weisen nur wenig bis keine Eignung für Zauneidechsen auf (Ackerland; stark genutzte Obstbauplantagen). Am nördlichen Grasweg bei der Wohnbebauung sowie auf den Ackerbrachen konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Gründe für das Fehlen von Zauneidechsen in diesen Bereichen könnten der teilweise hohe Pflegegrad des Grasweges (rasenartig) sowie der noch geringe Ruderalisierungsgrad der Ackerbrachen sein. Insgesamt konnten 8 Zauneidechsen im Untersuchungsgebiet und direkt daran angrenzend nachgewiesen werden. Es wurden CEF-Maßnahmen definiert (siehe unten).

Vögel:

Entsprechend der EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Planungsrelevant sind insbesondere die gefährdeten Brutvogelarten der Bundesländer.

Das Untersuchungsgebiet und dessen Umgebung zeigte sich was die Vogelarten betrifft als mäßig artenreich. Es handelt sich um typische Arten im Siedlungsbereich und der Feldflur. Bemerkenswert sind die sehr hohen Individuenzahlen des Haussperlings (*Passer domesticus*) und des Stars (*Sturnus vulgaris*). Für die meisten nachgewiesenen Vogelarten ist das Untersuchungsgebiet als Nahrungsgebiet zu werten. Nur wenige Arten sind als Brutvögel des Untersuchungsgebietes zu werten.

¹ BIOPLAN Ges. für Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2017: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag inkl. spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Bebauungsplan „Allmendäcker südlich Liegnitzer Straße“

² BIOPLAN Ges. für Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2015: Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Gemeinschaftsunterkunft Stettiner Straße“ in Weinheim. 16 S.

Es wurden Maßnahmen definiert und eine gutachterliche Empfehlung ausgesprochen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten keine Brutvögel der Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) nachgewiesen werden.

Als Arten der Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) sind unter den Brutvögeln der näheren Umgebung Feldlerche, Haussperling, Star und Grünspecht hervorzuheben. Durch die geplante Bebauung wird sich das in der Umgebung des Untersuchungsgebiets gelegene Bruthabitat für zuvor genannte Arten nicht verschlechtern. Essentielle Nahrungshabitate sind durch die Bebauung nicht betroffen. Es sind keine Maßnahmen für o. g. Brutvögel der näheren Umgebung erforderlich.

Bei den übrigen im Gebiet festgestellten Vogelarten handelt es sich um regional und lokal weit verbreitete und nicht bestandsbedrohte Arten, bei denen von einer Verlagerung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Bereich des ökologischen Funktionszusammenhangs ausgegangen werden kann. Die Kohlmeise (*Parus major*) brütet in einem Nistkasten im Nordosten des Untersuchungsgebietes. Das Bruthabitat für die Kohlmeise wurde bereits im Januar 2016 im Rahmen des Vorhabens „Gemeinschaftsunterkunft Stettiner Straße“ durch 3 Nistkästen ausgeglichen³.

Fledermäuse:

Das Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Fledermausarten ist aufgrund fehlender Vorkommen von Bäumen oder Spaltenquartieren im Untersuchungsgebiet auszuschließen.

Kleinsäuger (Feldhamster):

Es konnten keine Hinweise auf Feldhamstervorkommen gefunden werden. Eine erhebliche Betroffenheit der Art durch das Bauvorhaben kann daher ausgeschlossen werden.

Auswirkungen der Planung:

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen (Bauzeitenregelung, CEF-Ersatzhabitat für Eidechsen (siehe Kap. 6.1.10), Gehölzpflanzungen im Rahmen des baurechtlichen Grünausgleichs (vgl. Kap. 6.1.13)) nicht ausgelöst.

5.3.3. Schutzgut Boden

Schutzziele

- Sicherung des Bodens und seiner Bodenfunktionen
 - natürliche Bodenfruchtbarkeit,
 - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
 - Filter- und Puffer für Schadstoffe,

³ BIOPLAN Ges. für Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2016: Aufhängen von Nistkästen (CEF-Maßnahme) für das Vorhaben „Gemeinschaftsunterkunft Stettiner Straße“ in Weinheim.

- Standort für naturnahe Vegetation.
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.

Ausgangssituation

Die Geologie wird von Hochwassersediment, meist auf Flussschotter geprägt. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) gibt im Bereich des Planungsgebietes die Bodenarten schwerer Lehm und Lehm an. Vom LGRB liegen Bewertungsdaten für den Boden im Planungsgebiet vor. Die Böden werden bezüglich der Bodenfunktionen wie folgt bewertet:

Tabelle 1: Bewertung der Böden im Planungsgebiet						
Bodenart / Klassenzeichen	überw. Nutzung	Bewertung der Bodenfunktion				Bewertung
		NatVeg	NatBod	AKiWas	FiPu	
Lehm (L 4 AI)	Acker, Obst- plantage, Fettwiese	8	3	3	3	hoch
Schwerer Lehm (LT 4 AI)	Acker, Obst- plantage	8	3	2	4	hoch

Bodenfunktionen: NatVeg = Standort für natürliche Vegetation NatBod = natürliche Bodenfruchtbarkeit AKiWas = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf FiPu = Filter und Puffer für Schadstoffe	Bewertungsklassen: 4 = sehr hoch 3 = hoch 2 = mittel 1 = gering 0 = sehr gering 8 = keine sehr oder hohe Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation
---	---

Vorbelastungen:

Im nordöstliche Teil des Planungsgebietes liegt die „Gemeinschaftsunterkunft Stettiner Straße“, genehmigt nach § 35 BauGB – diese Fläche ist bereits bebaut. Die durch Gebäude und Zufahrten versiegelten Flächen stellen eine Vorbelastung für das Schutzgut Boden dar. Altlasten sind keine bekannt.

Auffüllungen (mineralische und nicht mineralische Fremdbestandteile) wurden in den im Zuge der Untergrunduntersuchungen⁴ durchgeführten Bodenaufschlüssen nicht angetroffen.

Auf Weinheimer Gemarkung sind z.T. flächenhaft vorhandene Gehalte bzw. Bodenverunreinigungen durch das Schwermetall Chrom zu berücksichtigen. Die Chrombelastungen stammen aus der über Jahrzehnte stattgefundenen Bodendüngung mit Abfallschlämmen aus der Gerbereiindustrie.

⁴ AS Reutemann GmbH (2016): „Allmendäcker“ in Weinheim – Untergrunduntersuchungen

Aus diesem Grund wurde die Sachverständigengesellschaft mbh für Umwelt und Geologie AS Reutemann damit beauftragt, festzustellen, ob der Boden im Planungsgebiet vorbelastet ist. Die Ergebnisse der Untergrunduntersuchungen ergaben, dass der Standort aus umwelt- und abfalltechnischer Sicht als unbelastet zu werten ist. Die Belastung mit Schwermetallen liegt auf einem für Menschen und Schutzgüter unbedenklichen Level. Dies gilt auch für den anthropogenen Eintrag von Chrom.

„Der geogen gewachsene Untergrund beginnt mit braunfarbenen, sehr schwach humosen, schwach tonigen Schluffen, die bis in eine Tiefe um cirka 0,5 m Wurzelreste enthält. Darunter folgen bis in eine Tiefenlage zwischen mindestens 1,2 m bei S 7 und 2,3 m bei S 1 überwiegend olivgraue, teils auch braune, schwach tonige, meist jedoch tonige Schluffe. Unterhalb diesem als „Auelehm“ anzusprechendem Sediment folgen bis zur Endteufe von ca. 6 m durchweg sanddominierte Sedimente. Diese enthalten im oberen Abschnitt direkt unterhalb der Auelehme meist noch geringe Schluffanteile. Zur Tiefe hin fehlen Schluffanteile bei gleichzeitiger tendenzieller Zunahme von Grobsand- / Feinkies – Komponenten.“⁵

Bestandsbewertung:

Die vorhandenen Lehm Böden im Planungsgebiet besitzen eine hohe Fruchtbarkeit und eine hohe bis sehr hohe Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe. Die Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist mittel bis hoch. Insgesamt besitzt das Planungsgebiet eine hohe Bedeutung für den Bodenschutz.

Empfindlichkeit:

Gegenüber der geplanten Versiegelung ist der Boden im Planungsgebiet hoch empfindlich. Bindiger Boden, wie der im Planungsgebiet vorhandene (schwere) Lehmböden ist zudem gegenüber Verdichtung, z. B. durch Befahren, hoch empfindlich.

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung werden hochwertige Böden in Anspruch genommen und versiegelt. Mit der Versiegelung verliert der Boden alle seine Funktionen. In diesen Bereichen kommt es zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Auf den Flächen, auf denen kein direkter Eingriff in das Bodengefüge vorgenommen wird, entstehen häufig Verdichtungen durch das Befahren mit schweren Baumaschinen.

Auch unter Berücksichtigung der unter Kap. 5.5.1 genannten bodenbezogenen Minimierungsmaßnahmen kommt es zu einem großflächigen Eingriff in das Schutzgut Boden. Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit, welches nicht mit bodenbezogenen Maßnahmen kompensiert werden kann (vgl. Kap. 5.5.3).

5.3.4. Schutzgut Wasser

Schutzziele

- Sicherung der Grundwasservorräte und ihrer Qualität,
- Erhaltung und Reinhaltung von Gewässern.

⁵ AS Reutemann GmbH (2016): „Allmendäcker“ in Weinheim – Untergrunduntersuchungen

Ausgangssituation

Oberflächengewässer:

Ständig wasserführende Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Der „Waidsee“ liegt etwa 250 m südlich des Untersuchungsgebietes, er liegt in einem Naherholungsgebiet und wird z. T. als Strandbad genutzt.

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet und außerhalb des Überflutungsbereiches des Landgrabens (LUBW 2016).

Grundwasser:

Das Planungsgebiet liegt im Bereich quartärer Hochwassersedimente meist aus Flussschotter. Dieses Lockergestein hat eine hohe Ergiebigkeit. Die Hydrologische Einheit sind quartäre und pliozäne Sande und Kiese des Oberrheingrabens, welche Grundwasserleiter darstellen.

Die im Planungsgebiet vorhandene Deckschicht aus Lehmboden besitzt eine mittlere bis hohe Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie eine hohe bis sehr hohe Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe (vgl. Tabelle 1). Der Lehmboden nimmt das Niederschlagswasser rasch auf und speichert es. Es gelangt nur ein geringer Teil in tiefere Bodenschichten.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets „WSG-039-Mannheim-Käfertal MVV RHE AG“, Nummer 222039, in der Zone IIIB.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Untergrundgutachten⁶ erstellt. Hierbei wurden im gesamten Planungsgebiet verteilt 8 Rammkernsondierungen durchgeführt. Das Untergrundgutachten beschreibt die Grundwasserverhältnisse folgendermaßen:

Das erbohrte Boden- / Sedimentmaterial war zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten bis rund 3 bis 4 m Tiefe lediglich feucht. Vernässungs- oder Schichtwasserhorizonte wurden bis zu dieser Tiefe nicht angebohrt. Ab einer Tiefenlage zwischen 3,1 m und 4,2 m war das Bohrgut zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten grundwassergesättigt.

Die in rund 3 bis 4 m Tiefe festgestellte Grundwassersättigung dokumentiert den Beginn des regional vorliegenden „Oberen Grundwasserleiters“ (OGWL).

Bewertung / Empfindlichkeit:

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der vorhandenen Lehmböden, trägt die Planungsgebietsfläche nicht wesentlich zu der Grundwasserneubildung bei und ist daher auch kaum empfindlich gegenüber Versiegelungen.

Die Deckschicht besitzt zudem eine hohe bis sehr hohe Funktionserfüllung als Filter- und Puffer für Schadstoffe, so dass zunächst eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen in das Grundwasser besteht.

Wird jedoch während des Baus die Deckschicht abgetragen bzw. Grundwasser führende Schichten tangiert, so besteht eine erhöhte Gefährdung, dass es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommt. Aufgrund der Lage in einem Wasser-

⁶ AS Reutemann GmbH (2016): „Allmendäcker“ in Weinheim – Untergrunduntersuchungen

schutzgebiet und des geringen Grundwasserflurabstands ist das Grundwasser somit hoch empfindlich gegenüber potentiellen Schadstoffeinträgen.

Auswirkungen der Planung

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Allerdings ist durch die Zunahme des Versiegelungsgrades mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr im ursprünglichen Maße versickern bzw. verdunsten und fließt oberflächlich ab.

5.3.5. Schutzgut Luft / Klima

Schutzziele

- Vermeidung / Minimierung von Luftverunreinigungen durch Schadstoff- und Staubimmissionen sowie durch Gerüche,
- Erhalt lufthygienisch wirksamer, d. h. zur Luftreinhaltung beitragender Vegetationsbestände,
- Erhalt des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen.

Ausgangssituation

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand der Stadt Weinheim in der Oberrheinebene. Die Rheinebene gilt als klimatisches Belastungsgebiet. Das Klima ist aufgrund der Windarmut in bodennahen Luftschichten und hoher Gegenstrahlung durch Dunst sowie zusätzlicher thermischer Aufheizung durch die Siedlungsdichte durch eine hohe mittlere Lufttemperatur gekennzeichnet. Die hohe Luftfeuchte führt im Sommer zu Schwüle, in kälteren Jahreszeiten zu Nebelbildung. Im Osten von Weinheim liegen die Hänge des Odenwalds. Die Hänge im Bereich Bergstraße / Odenwald besitzen eine temperatenausgleichende Wirkung und tragen zur Produktion von Frischluft bei, die vom Hang in Richtung Weinheim abfließt und die Stadt von Osten her belüftet.

Die größtenteils überbauten und versiegelten Flächen in Weinheim stellen ein Kaltluftzehrungsgebiet dar, da sie sich schnell aufheizen. Die Ackerflächen und Obstplantagen im Planungsraum tragen durch ihre Eigenschaft als Kaltluftentstehungsflächen zu einer gewissen Verbesserung des Mikroklimas der nördlich angrenzenden Bebauung bei.

Bewertung:

Das Planungsgebiet besitzt kleinklimatisch gesehen eine gewisse Ausgleichsfunktion für die im Norden angrenzende Wohnbebauung. Bei siedlungsklimatisch relevanten Wetterlagen heizen sich die an das Planungsgebiet angrenzenden bebauten Flächen stärker auf als die Offenlandflächen. Die in der Siedlung erwärmte Luft steigt auf und zieht kühlere Luft aus dem benachbarten Offenland an. Die auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen produzierte Frischluft, trägt somit zur Durchlüftung der angrenzenden Wohnbebauung bei. Die Reichweite dieser kleinräumigen Ausgleichsströmungen erstreckt sich jedoch nur auf den Bebauungsrand.

Da die Stadt Weinheim jedoch hauptsächlich von Osten her durchlüftet wird, besitzt das Planungsgebiet nur eine geringe Bedeutung für das Siedlungsklima von Wein-

heim. Das Siedlungsklima von Weinheim ist kaum empfindlich gegenüber der Umsetzung der Planung.

Auswirkungen der Planung

Durch die Bebauung bisheriger Freiflächen wird Kaltluftentstehungsfläche bebaut, die Gebäude- und Hofflächen wiederum heizen sich bei entsprechenden Wetterlagen auf und zehren Kaltluft. Da es sich bei der Planungsgebietsfläche um keinen siedlungsklimatisch bedeutsamen Ausgleichsraum handelt, wirkt sich die Bebauung lediglich auf das Kleinklima in unmittelbarer Umgebung der erweiterten Bebauung aus. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima der Stadt Weinheim zu erwarten.

Im Bebauungsplan werden auf Basis der Empfehlungen aus dem Fachgutachten Besonnung mit solar+energetischer Bewertung Festsetzungen getroffen, die eine klimaoptimierte Ausrichtung des neuen Quartiers fördern. Hierbei wird insbesondere den Empfehlungen zur Minimierung der gegenseitigen Verschattung der Gebäude durch die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen, der Dachformen und –neigungen sowie der Vermeidung der Verschattung der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 7 durch eine flächenmäßige Beschränkung der Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anger / Spielplatz“ gefolgt.

5.3.6. Schutzgut Landschaftsbild

Schutzziele

- Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft als Grundlage für die Erholung des Menschen,
- Bewahrung von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften mit ihrem Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen,
- Erhalt ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

Ausgangssituation

Das Planungsgebiet schließt sich an den südwestlichen Stadtrand von Weinheim an und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Süden begrenzt eine stillgelegte Güterbahnlinie das geplante Baugebiet. Die Böschungen sind dort tlw. mit Sträuchern und Brombeere bewachsen. Der dort vorhandene, mehr oder weniger lückige Gebüschstreifen grünt das Areal von Süden her ein. Am westlichen Rand befindet sich eine Hecke, die den Weg in Verlängerung der Theodor-Heuss-Straße von den Ackerflächen trennt. Von der südlich der Bahntrasse gelegenen, freien Landschaft aus ist das Gebiet daher kaum einsehbar.

Bewertung:

Das Planungsgebiet selbst sowie die Umgebung sind strukturarm. Lediglich die Gehölzbestände am südlichen und westlichen Rand gliedern die Landschaft. Insgesamt gesehen besitzt das Planungsgebiet eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Auswirkungen der Planung

Der durch die Gemeinschaftsunterkunft aufgebrochene Ortsrand und die Lücke zwischen bestehendem Wohngebiet und dem Bahndamm werden geschlossen. Durch die geplante Wohnbebauung werden Freiflächen weiter überformt. Es sind jedoch keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten. Das Landschaftsbild wird im naturschutzrechtlichen Sinn neugestaltet. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten umfangreichen Gehölzpflanzungen im Bereich der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze wird die bestehende Eingrünung zu Gunsten des Orts- und Landschaftsbilds ergänzt.

5.3.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Schutzziele

- Sicherung des kulturellen Erbes, insbesondere Sicherung von Baudenkmälern, archäologischen Fundstellen und kulturhistorisch bedeutsamen Objekten,
- Schutz von Anlagen und Landschaftselementen, die von geschichtlichem, wirtschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägenden Wert sind.

Ausgangssituation / Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Planungsgebietes oder dessen Umgebung sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt. Auswirkungen auf diese Schutzgüter sind somit nicht zu erwarten.

5.3.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

5.4. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wären keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der jetzigen Situation zu erwarten. Denkbar wäre allenfalls die Zulassung von Bauvorhaben nach § 35 BauGB, die voraussichtlich zu verhältnismäßig kleinräumigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen könnten.

5.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die größtmögliche Minimierung der negativen Auswirkungen des Eingriffs im Baugebiet hat Vorrang vor Kompensationsmaßnahmen.

5.5.1. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Die folgenden Maßnahmen dienen zur Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Auswirkungen⁷:

- differenzierte Festsetzungen der zulässigen Grundflächen, Beschränkung von Stellplätzen, Festsetzung von öffentlichen Grünflächen: Begrenzung der Versiegelung, Offenhaltung versickerungsfähiger Böden (Schutzgut Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild)
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen bzw. Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen: Begrenzung der Versiegelung, Offenhaltung versickerungsfähiger Böden (Schutzgut Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild)
- Dachbegrünung von flach geneigten Dächern und Begrünung von nicht überbauten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche: Offenhaltung versickerungsfähiger Böden, Begrenzung der Versiegelung (Schutzgut Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild)
- Regelungen zur Gebäudehöhe, Gebäudestellung, Dachneigung und -gestaltung, Einfriedungen, Stützmauern, Außenantennen, Werbeanlagen und Freileitungen (Schutzgut Mensch, Orts- und Landschaftsbild, Klima)
- Ausschluss von unbeschichteten Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohren aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink: Vermeidung von Schadstoffanreicherungen (Schutzgut Boden, Wasser)
- Festsetzung von insektenfreundlicher Straßen- und Außenbeleuchtung (Schutzgut Tiere)
- Passive Maßnahmen wie Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen (Schutzgut Mensch)

5.5.2. Maßnahmen zum Artenschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Verbotstatbestände des Artenschutzes ausgelöst. Allerdings sind im Zuge der Umsetzung der Planung die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Reptilien:

Die im Westen des Planungsgebiets gelegene Fläche M 1 wird vor dem Baubeginn als Eidechsen-Lebensraum aufgewertet. Hierzu sind sechs Holz-Reisighaufen als Sonnenplätze, sowie eine lockere Gehölzpflanzung zur Thermoregulation anzulegen. Weiterhin sind die am Rand des Planungsgebietes einstreuernden Eidechsen aus dem Planungsgebiet zu vergrämen und die Böschung mit einem Kleintierschutzzaun einzuzäunen um ein Einwandern der Zauneidechsen in den Eingriffsbereich zu vermeiden.

⁷ Hinweis: Die jeweiligen Maßnahmen wirken sich positiv auf die in Klammern angegebenen Schutzgüter aus

Vögel:

Entfallender Lebensraum wird durch die Gehölzpflanzungen innerhalb des Wohngebiets wiederhergestellt. Für den Star sollten zur Unterstützung der lokalen Population 3 spezielle Nistkästen in Offenlandbereichen der näheren Umgebung aufgehängt werden. Bei Nichtnutzung durch den Star können diese auch von anderen kleinen Höhlenbrütern wie Kohlmeisen oder Hausperlingen genutzt werden.

5.5.3. Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die oben genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist der Eingriff in die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild und Mensch weitestgehend minimiert. Dennoch sind weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Als interner Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen bzw. Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Grünflächen sowie Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Als weitere Kompensation wird auf folgende bereits umgesetzte externe Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Weinheim zurückgegriffen:

- Ökokontomaßnahme 1:
Maßnahmen- / Flurstücksnummer 15542 „Münzäcker Streuobstwiese“: Umwandlung eines Ackers in eine Streuobstwiese, Aufwertung 28.098 Biotopwertpunkte
- Ökokontomaßnahme 2:
Maßnahmen- / Flurstücksnummer 15322, 15322/1: Umwandlung eines Ackers in eine Streuobstwiese und Feldhecke, Aufwertung 48.065 Biotopwertpunkte
- Ökokontomaßnahme 3:
Maßnahmen- / Flurstücksnummer 395-9 Rip: Anpflanzung von Streuobstbäumen auf Intensivgrünland, Aufwertung 23.760 Biotopwertpunkte.

5.5.4. Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese unterliegen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach standardisierten Bewertungsverfahren erarbeitet.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Pflanzen und Tiere

Methodisch wird für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung das Verfahren der Landesanstalt für Umweltschutz⁸ herangezogen.

Tabelle 2 zeigt die Bewertung des Zustands des Planungsgebiets vor Umsetzung der Planung. In Tabelle 3 wird die Wertigkeit des Planungsgebiets nach Umsetzung der Planung prognostiziert.

⁸ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2006: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

Tabelle 2: Bewertung des Bestandes												
Biototyp-Nr.	Biototyp-Name	Grundwert	Wertschranke	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (errechnet)	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [m²]	Bilanzwert	Wertstufe
				Faktor 1	Grund 1	Faktor 2	Grund 2					
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	9-15	1,0		1,0		11,0	11,0	4.338	47.718	III
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	4-8	1,0		1,0		4,0	4,0	39.257	157.028	I
37.21	Obstplantage	4	4-12	1,0		1,0		4,0	4,0	8.725	34.900	I
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (zwischen den Wegen, Bereich Theodor-Heuss-Str.)	19	11-27	0,6	mit standortuntypischer Zusammensetzung	1,0		11,4	11,0	625	6.875	III
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (GUK)	19	11-27	0,8	mäßig beeinträchtigt	1,0		15,2	15,0	536	8.040	III
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (zwischen landwirtschaftlicher Fläche und Radweg Theodor-Heuss-Str., am südlichen Rand des Planungsgebietes)	19	11-27	1,0		1,0		19,0	19,0	624	11.856	IV
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte (gesetzlich geschütztes Biotop)	19	11-27	1,0		1,0		19,0	19,0	304	5.776	IV
45.10 - 45.30a	7 Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biototypen (60.50, 60.60) STU (7 x 80) cm x 6 WP = 3.360 WP	6	4-6	1,0		1,0		6,0	6,0		3.360	
45.10 - 45.30b	2 Einzelbäume auf mittelwertigen Biototypen (35.64) STU (94+126) cm x 5 WP = 1.100 WP (Radweg)	5	3-5	1,0		1,0		3,0	3,0		1.100	
45.10 - 45.30b	2 Einzelbäume auf mittelwertigen Biototypen (35.64) STU (16+63) cm x 3 WP = 237 WP (Dreiecksfläche)	5	3-5	0,6	nicht heimisch bzw. mittelstämmig	1,0		3,0	3,0		237	
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	927	927	I
60.20	Straße, Weg oder Platz	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	2.586	2.586	I
60.25	Grasweg	6	6	1,0		1,0		6,0	6,0	3.224	19.344	II

Tabelle 2: Bewertung des Bestandes												
Biototyp-Nr.	Biototyp-Name	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (errechnet)	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [m²]	Bilanzwert	Wertstufe
				Faktor 1	Grund 1	Faktor 2	Grund 2					
60.50	Kleine Grünfläche	4	4-8	1,0		1,0		4,0	4,0	170	680	II
60.60	Garten	6	6-9	1,0		1,0		6,0	6,0	1.469	8.814	II
Summe Fläche										62.785		
Summe Wertpunkte Bestand											309.241	

Tabelle 3: Bewertung des voraussichtlichen Zustands nach Umsetzung der Planung												
Biototyp-Nr.	Biototyp-Name	Grundwert	Wertspanne / P2	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (errechnet)	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [m²]	Bilanzwert	Wertstufe
				Faktor 1	Grund 1	Faktor 2	Grund 2					
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	--	1,0		1,0		11,0	11,0	437	4.807	
33.80	Dachbegrünung	4	8	2,0	P2 extensiv	1,0		8,0	8,0	3.470	27.760	
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (Flächen zum Anpflanzen)	15	--	0,8	Siedlungsnähe	1,0		12,0	12,0	806	9.672	
41.20	Feldhecke (Planung M2)	15	--	0,8	Siedlungsnähe	1,0		12,0	12,0	123	1.476	
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte (Erhalt)	19	--	0,8	Siedlungsnähe	1,0		15,2	15,0	254	3.810	
45.10 - 45.30a	57 Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biototypen (60.20); STU 80 cm; 57 x 80 x 4 = 18.240	6	4	1,0	P2 (Straßenbaum)	1,0		4,0	4,0		18.240	
45.10 - 45.30b	7 Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biototypen (35.64); STU 80 cm; 11 x 80 x 4 = 2.240 (Anger)	6	4	1,0	P2 (Straßenbaum)	1,0		4,0	4,0		2.240	

Tabelle 3: Bewertung des voraussichtlichen Zustands nach Umsetzung der Planung												
Biototyp-Nr.	Biototyp-Name	Grundwert	Wertschuppe / P2	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (errechnet)	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [m²]	Bilanzwert	Wertstufe
				Faktor 1	Grund 1	Faktor 2	Grund 2					
45.10 - 45.30b	Erhalt 1 Einzelbaum auf mittelwertigen Biototypen (35.64) STU (94 + 80) cm x 5 WP = 870 WP (Radweg)	5	3-5	1,0		1,0		5,0	5,0		870	
45.10 - 45.30b	Erhalt 2 Einzelbäume auf mittelwertigen Biototypen (35.64) STU (16 + 80 + 63 + 80) cm x 3 WP = 717 WP (Dreiecksfläche)	5	3-5	0,6	nicht heimisch bzw. mittelstämmig	1,0		3,0	3,0		717	
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	28.540	28.540	
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	--	1,0		1,0		1,0	1,0	15.623	15.623	
60.25	Grasweg	6	--	1,0		1,0		6,0	6,0	431	2.586	
60.50	Kleine Grünfläche	4	--	1,0		1,0		4,0	4,0	2.569	10.276	
60.60	Garten	6	--	1,0		1,0		6,0	6,0	13.999	83.994	
Summe Fläche										62.782		
Summe Wertpunkte Bestand											210.611	

Ergebnis:

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich:

Wertpunkte Bestand:	309.241 (100,00 %)
abzgl. Wertpunkte Planung:	210.611 (68,11 %)
Wertpunktedefizit:	98.630 (31,89 %)

Die durchgeführte Biototypenbewertung und die rechnerische Bilanzierung zeigen, dass durch die Umsetzung der vorliegenden Planung und der darin festgesetzten internen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu etwa 70 % ausgeglichen wird.

Zur weiteren Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden folgende bereits umgesetzte Maßnahmen auf externer Fläche vom Ökokonto der Stadt Weinheim abgebucht:

- Maßnahme 15542	28.098 WP
- Maßnahme 15322, 15322/1	48.065 WP
- <u>Maßnahme 395-9 Rip</u>	<u>23.760 WP</u>
<u>Gesamtaufwertung</u>	<u>99.923 WP</u>

Unter Einbeziehung der externen Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere voll kompensiert.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden erfolgt die Bilanzierung nach der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg⁹.

Tabelle 4 zeigt die Bewertung des Bodens vor dem Eingriff, in Tabelle 5 ist die Bewertung nach Umsetzung der Planung ersichtlich.

Tabelle 4: Bestandsbewertung Boden				
Flächenart	Bewertungs- klassen für die Bodenfunktionen	Wertpunkte pro m ²	Flächengröße [m ²]	Bodenwert- punkte
Bereich Theodor-Heuss- Straße, Dreiecksfläche (nicht bewertet)	1 - 1 - 1	4,00	4.082	16.328
Schwerer Lehm (LT 4 AI) Acker, Obstanlage, Grasweg, Hecke	3 - 2 - 4	12,00	17.449	209.388
Lehm (L 4 AI) Acker, Obstanlage, Hecke, Fettwiese	3 - 3 - 3	12,00	36.872	442.464
Gemeinschafts- unterkunft (Übernahme aus EAB GUK Stettiner Straße)	-	-	4.379	27.766
Summe Bodenwertpunkte				668.180
Summe Fläche			62.782	

⁹ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012: Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, Arbeitshilfe.

Tabelle 5: Bodenbewertung Planung					
Flächenart	Bewertungs- klassen für die Boden- funktionen	Wertpunkte pro m²	Abzüglich 10 % Abschlag aufgrund von Boden- verdichtung	Flächen- größe [m²]	Boden- wert- punkte
versiegelte Flächen (Über- baubare Grundstücksflä- che, Wege, Stellplätze, Straßen)	0 - 0 - 0	0,00	0,00	43.922	-
Hiervon:		8,00	-	(3.311)	26.488
- Tiefgaragenbegrünung		2,00	-	(3.470)	6.940
Bereich Theodor-Heuss- Straße: Weg, Grünfläche	1 - 1 - 1	4,00	-	1.446	5.784
sonstige Grundstücksflä- che (Garten)	3 - 3 - 3	12,00	10,80	11.637	125.680
Öffentliche Grünfläche, Grasweg	3 - 3 - 3	12,00	10,80	2.467	26.644
Summe Bodenwertpunkte					191.535
Summe Fläche				62.783	

Ergebnis:

Für das Planungsgebiet ergibt sich folgende Differenz:

PGges. vor Eingriff	668.180 Bodenwertpunkte (100,00 %)
abzgl. PGges. nach Eingriff	191.535 Bodenwertpunkte (28,67 %)
Kompensationsdefizit:	476.645 Bodenwertpunkte (71,33 %)

Für das Planungsgebiet entsteht für die aufgeführten Bodenfunktionen ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 476.645 WP.

Indem der Bebauungsplan die überbaubare Grundstücksgröße auf das notwendige Maß beschränkt und Grünflächen explizit festsetzt, folgt die Planung dem Ziel die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden möglichst gering zu halten. Trotzdem kann eine Beeinträchtigung durch Versiegelung von Böden nicht vermieden werden.

Die Möglichkeiten zur Festsetzung von Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen, die zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden führen, wurde im Rahmen der Planung geprüft. Im Ergebnis kann für das Schutzgut Boden der Eingriff durch Maßnahmen im Gebiet nicht ausgeglichen werden, da im Rahmen der geplanten Nutzung / Bebauung im Geltungsbereich nicht ausreichend Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgen können. Alle verbleibenden möglichen Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden im Rahmen

der Bebauungsplanung wurden festgesetzt und berücksichtigt. So bleibt die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Plangebietes tlw. mit GRZ = 0,3 hinter der zulässigen Obergrenze der Baunutzungsverordnung zurück, Dachbegrünungen, Grünflächen und Pflanzmaßnahmen werden festgesetzt.

Darüber hinaus wurde die Möglichkeit einer Kompensation des Eingriffs auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Stadtgebiet der Stadt Weinheim durch die Stadtverwaltung geprüft. Im Stadtgebiet stehen im Ergebnis keine geeigneten Flächen zur Verfügung, die z. B. durch eine mögliche Entsiegelung den Verlust der Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereichs weitgehend gleichwertig ausgleichen könnten. Da sich die Region um Weinheim insgesamt sehr dynamisch entwickelt, besteht zudem nicht die Möglichkeit, solche Maßnahmen im räumlichen bzw. funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff durchzuführen. Selbst großflächige Siedlungsbrachen in der Region um Weinheim (z. B. Kasernengelände in Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen) werden keiner Renaturierung, sondern einer erneuten baulichen Nutzung zugeführt.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Umsetzung der Planung aufgrund des großen Bedarfs an Wohnungen, insbesondere auch für kleine und mittlere Einkommen, innerhalb möglichst kurzer Zeit erfolgen soll. Insofern besteht nicht die Möglichkeit, auf mögliche Kompensationsmaßnahmen, z. B. durch die Aufgabe von Nutzungen an anderer Stelle, denen keine weitere bauliche Nachnutzung folgen soll, zu warten, zumal derartige Maßnahmen auf absehbare Zeit nicht zu erwarten sind.

Eine Kompensation durch einfache Abbuchung des Ökopunktedefizits wurde daraufhin geprüft und nicht weiter verfolgt. Investitionen in den Gewässerumbau, die wiederum in Ökopunkte umgerechnet werden könnten, sind in absehbarer Zeit von der Stadt Weinheim nicht vorgesehen. Da generell durch die Verrechnung von Ökopunkten kein Mehrwert hinsichtlich der verloren gegangenen Bodenfunktionen erreicht wird, erscheint eine solche Abbuchung nicht zielführend im Sinne der formulierten Ziele der Landesregierung, "den vorsorgenden Schutz der überwiegend noch intakten Böden durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme für Bebauung (Versiegelung) und die Lenkung der Bodeninanspruchnahme auf weniger hochwertige Böden auf allen Handlungsebenen des Landes voranzubringen" (Umweltpläne BW 2000 und 2007-2012). Zudem resultiert aus der Anlage von Ökokontoflächen häufig die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Belange der Landwirtschaft sind aber, genau wie der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Ein funktionsgerechter Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden kann daher nicht erfolgen, ist aber durch gewichtige Belange, insbesondere der Schaffung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, gerechtfertigt.

5.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.6.1. Standortalternativen

Ziel des Bebauungsplans ist es, die sich abzeichnende Nachfrage insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten im Stadtgebiet möglichst zeitnah befriedigen zu können. Aus diesem Grund hat die Stadt Weinheim im Vorfeld der Planungen sämtliche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche darge-

stellten Bereiche dahingehend geprüft, ob sie sich für eine rasche Entwicklung als Wohngebiet mit einem nennenswerten Anteil an sozial orientiertem Wohnungsbau eignen. Die Potentialfläche „Allmendäcker“ wurde dabei als einzige geeignete Fläche ermittelt, da sie über einige entscheidende Vorteile verfügt. Hervorzuheben ist insbesondere, dass sich das Gelände vollständig im Eigentum der Stadt befindet, sodass auf zeitaufwendige bodenordnende Maßnahmen verzichtet werden kann. Allein hieraus ergibt sich ein erheblicher Zeitvorteil von mehr als 12 Monaten bei der Entwicklung des Gebiets. Weiterhin sind als Vorteile hervorzuheben:

- Ausweisung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche im direkten Anschluss an vorhandene Wohngebiete ist bereits vorhanden,
- Erschließungsanschlüsse sind vorhanden (Theodor-Heuss-Straße, Stettiner Straße),
- ebenes Gelände, sodass kostengünstiges, sozial-orientiertes Bauen begünstigt wird,
- soziale Infrastruktur im näheren Umfeld (Kindergärten, Schulzentrum) vorhanden, die die zu erwartende Anzahl der Kinder voraussichtlich aufnehmen kann.

Zudem handelt es sich bei der Entwicklung der Fläche Allmendäcker um eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers, die nach Süden nicht über das Viernheimer Gleis hinausreicht und zwischen den bis dorthin bereits reichenden Nutzungen Friedrich-Ebert-Ring-Bebauung im Westen und Sportpark im Osten liegt.

Zur Entwicklung der Potentialfläche „Allmendäcker“ vor dem Hintergrund der zeitnahen Schaffung von Wohnraum gibt es im Stadtgebiet keine Standortalternative.

5.6.2. Konzeptalternativen

Alternative Konzepte gehen grundsätzlich mit einem ähnlich hohen Überbauungsgrad und Erschließungsaufwand einher, so lange das Quantum an realisierbarem Wohnraum auf einem einheitlichen Niveau ist. Die Reduzierung der baulichen Dichte würde zwar geringere Eingriffe in die Schutzgüter mit sich bringen, sie stünde aber im Konflikt mit der städtebaulichen Zielstellung, ca. 250 – 300 Wohneinheiten zu ermöglichen sowie mit dem Gebot eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept ist das Ergebnis einer intensiven planerischen Auseinandersetzung, bei der eine Vielzahl unterschiedlicher Konzeptvarianten erstellt, geprüft und verworfen wurden. Auf Grund der bestehenden Erschließungsansätze, des Flächenzuschnitts und der städtebaulichen Zielstellungen (z. B. Stellung der Gebäude und Lage der Spielflächen) ergeben sich keine grundsätzlichen Konzeptalternativen zur vorliegenden Planung, die mit wesentlich abweichenden Umweltwirkungen verbunden wären.

5.7. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Daten der Mapserver des Landes Baden-Württemberg und vorhandene Informationen

ausgewertet sowie örtliche Erhebungen durchgeführt. Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

5.8. Monitoring

Folgende Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sind durchzuführen:

Jeweils ein, fünf und zehn Jahre nach Baugebietsumsetzung ist durch die Stadt zu überprüfen, ob

- Maßnahmen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie
- externe Ausgleichsmaßnahmen

wie geplant umgesetzt wurden und funktionsfähig sind. Defizite sind umgehend zu beseitigen. Bei Fehlentwicklungen sind geeignete Maßnahmen, z. B. Bekämpfung von Neophyten, zu treffen.

5.9. Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts

Planung:	Um fehlenden Wohnraum zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Weinheim, am südwestlichen Ortsrand, südlich des bestehenden Wohngebiets „Allmendäcker“, den Bebauungsplan 1/03-16 „Allmendäcker südlich der Liegnitzer Straße“ aufzustellen. Die etwa 6,3 ha große Fläche soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden und Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung zur Verfügung stellen.
Bestehendes Planungsrecht	Etwa 7 % der Planungsgebietsfläche sind bereits durch die Gemeinschaftsunterkunft „Stettiner Straße“ bebaut. Die übrigen Flächen sind nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu bewerten.
Bestandsbewertung:	Die geplanten Bauflächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Schutzgüter sind überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung. Einzig die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen (Feldgehölze) und Tiere (Zauneidechsen) weisen teilweise hohe Bedeutung auf.
Auswirkungen:	Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen zu erwarten:
Schutzgut Mensch:	Bei Umsetzung der im Schallschutzgutachten vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen, kann eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung des Pla-

	<p>nungsgebietes ermöglicht werden.</p> <p>Da die Planungsgebietsfläche eine geringe Bedeutung für Erholungssuchende und eine geringe Bedeutung als Wohnumfeld besitzt, sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.</p>
<p>Schutzgut Pflanzen und Tiere:</p>	<p>Durch den Eingriff werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Obstanlagen) in Anspruch genommen. Der Biotopkomplex aus Acker, Obstanlagen, Grünland, Graswegen sowie kleinflächigen Gehölzbeständen geht verloren, Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört.</p> <p>Durch die Umsetzung der Planung wird kleinflächig in das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke“ eingegriffen. Zum Ausgleich des Verlusts sind zwei Gehölzpflanzungen auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.</p> <p>Artenschutzrechtlich relevant sind im Planungsgebiet v. a. Zauneidechsen und Vögel.</p> <p>Für die Artengruppe Vögel werden durch Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie durch das Anpflanzen von Bäumen innerhalb des Planungsgebietes Gehölzstrukturen wieder hergestellt.</p> <p>Die im Westen des Planungsgebiets gelegene Fläche M 1 wird vor dem Baubeginn als Eidechsen-Lebensraum aufgewertet. Die Zauneidechsen am südlichen Rand des Planungsgebietes werden vor Beginn der Bauarbeiten Richtung Süden vergrämt. Anschließend wird am Nordrand des Bahndamms ein Reptilienzaun gestellt, um ein Einwandern von Zauneidechsen in den Eingriffsbereich zu verhindern.</p> <p>Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) wird unter Beachtung entsprechender Maßnahmen (Bauzeitenregelung, Vergrämung der Zauneidechsen, Gehölzpflanzungen) nicht ausgelöst.</p>
<p>Schutzgut Boden:</p>	<p>Durch die Umsetzung der Planung werden hochwertige Böden in Anspruch genommen. Nach der Umsetzung der Planung werden ca. 70 % der Planungsgebietsfläche versiegelt sein. Dies entspricht einer Neuversiegelung von etwa 4,4 ha. In diesen Bereichen kommt es zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen.</p>

<p>Schutzgut Wasser:</p>	<p>Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Durch die Neuversiegelung von Flächen, ist jedoch mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands und Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes, besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.</p>
<p>Schutzgut Klima / Luft:</p>	<p>Durch die Bebauung ändert sich das ursprüngliche Kleinklima, die Luftfeuchtigkeit wird reduziert und die bebaute Fläche trägt nicht mehr zur Kaltluftentstehung bei. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima der Stadt Weinheim zu erwarten.</p>
<p>Schutzgut Landschaftsbild:</p>	<p>Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in ein Wohngebiet umgewandelt. Die Planung sieht eine Durchgrünung des Wohngebietes mit heimischen Bäumen und Sträuchern vor. Durch die Eingrünung des Ortsrandes wird das Landschaftsbild im naturschutzrechtlichen Sinne neu gestaltet.</p>
<p>Schutzgut Kultur- und Sachgüter:</p>	<p>Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter durch Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten.</p>
<p>Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern:</p>	<p>Es sind keine bedeutenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.</p>
<p>Eingriffs-Ausgleich</p>	<p>Als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden innerhalb des Planungsgebietes Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und zur Begrünung öffentlicher und privater Flächen festgesetzt. Um das verbleibende Kompensationsdefizit auszugleichen, werden bereits umgesetzte externe Maßnahmen vom Ökokonto der Stadt Weinheim abgebucht.</p> <p>Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden auf Flächen innerhalb des Planungsgebietes sind nicht möglich. Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes wurden von der Stadt Weinheim geprüft. Allerdings stehen keine geeigneten Flächen für bodenbezogene Maßnahmen zur Verfügung. Durch eine Abbuchung des Ökopunktedefizits vom Ökokonto der Stadt Weinheim wird kein Mehrwert hinsichtlich der verloren gegangenen Bodenfunktionen erreicht.</p>

Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten:	Sich hinsichtlich der Umweltauswirkungen wesentlich unterscheidende Standort- oder Konzeptalternativen bestehen nicht.
Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:	Bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

6. Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

6.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Zielstellung, im Plangebiet Wohnnutzungen zu entwickeln, werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hierbei wird berücksichtigt, dass im nordöstlichen Bereich des Plangebiets im letzten Jahr eine Gemeinschaftsunterkunft als Anlage für soziale Zwecke errichtet wurde.

Die Entwicklung des Plangebiets soll dazu dienen, die absehbare Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Weinheim in naher Zukunft zu befriedigen. Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung, was auch Wohnkonzepte für spezielle Bedarfe (z. B. betreutes Wohnen) explizit umfasst. Damit einhergeht die Notwendigkeit, nicht alleine Wohnungen zuzulassen, sondern auch ergänzende Nutzungen wie soziale Einrichtungen, kleinräumige gewerbliche Angebote etc. Die angestrebte Nutzungsstruktur entspricht der eines Allgemeinen Wohngebiets. Hierbei ist ein verträgliches Maß an Nutzungsmischung in diesem Bereich zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ und „Anlagen für Verwaltungen“. Diese Betriebe und Anlagen sind nicht auf die Versorgung des Plangebiets beschränkt, so dass unter Umständen mit Publikumsverkehr aus einem größeren Einzugsbereich zu rechnen ist. Der damit verbundene Zu- und Abgangsverkehr kann insbesondere aufgrund der städtischen Randlage und der Erschließungssituation des Plangebiets zu Unverträglichkeiten mit der geplanten Wohnnutzung führen. Gleichzeitig sind solche Betriebe, sofern sie im Einzelfall mit dem Gebietscharakter im Einklang stehen, städtebaulich vertretbar. Diese Nutzungen werden daher, im Einklang mit § 4 Abs. 3 BauNVO, ausnahmsweise zugelassen, so dass die Verträglichkeit jeweils im Einzelfall zu überprüfen ist.

Nicht zulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“, da das Plangebiet als attraktiver Wohnstandort entwickelt werden soll und „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ in diesem Bereich nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt vereinbar sind.

Gartenbaubetriebe erfordern üblicherweise eine große Betriebsfläche, haben aber vergleichsweise geringe Anforderungen an die Infrastrukturausstattung. Von dem in Wohngebieten in der Regel, so auch im vorliegenden Fall, guten und dichten infrastrukturellen Angebot (Verkehrerschließung, Kindergarten usw.) können Gartenbaubetriebe nicht bzw. nur bedingt profitieren. Allerdings können in dem zu Wohnzwecken genutzten Umfeld Störungen durch den Gartenbaubetrieb, z. B. in Form von Maschinengeräuschen oder dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, nicht ausgeschlossen werden. Aus diesen Gründen können Gartenbaubetriebe nur in Ausnahmefällen sinnvoll und verträglich in Wohngebiete integriert werden. Eine solche Ausnahmesituation kann im vorliegenden Fall generell ausgeschlossen werden, insbesondere lässt das festgesetzte Erschließungssystem keinen größeren Betriebsflächen zu. Damit der städtebaulichen Zielstellung des Planverfahrens entsprechend die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für breite Schichten der Bevölkerung erfolgen kann, werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Es wird ein hohes Verkehrsaufkommen mit zahlreichen Anfahrvorgängen erzeugt. Hierdurch entstehen ebenso Lärmemissionen wie durch üblicherweise vorhandene Autowasch- oder Reparatereinrichtungen. Weiterhin kommt es zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch). Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden. Eine solche Ausnahmesituation kann im vorliegenden Fall generell ausgeschlossen werden. Insbesondere gibt es keine Grundstücke, die aufgrund ihrer besonderen Erschließungssituation oder Lage die Ansiedlung einer Tankstelle ermöglichen, ohne dass es zu maßgeblichen Verkehrs- und Immissionsbelastungen der angrenzenden Wohnnutzungen auch außerhalb des Geltungsbereichs käme. Um erhebliche Beeinträchtigungen für die allgemein zulässigen Wohnnutzungen zu vermeiden, werden Tankstellen ausgeschlossen.

Weiterhin sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch aus stadtgestalterischer Sicht im Wohngebiet problematisch, da sie typischerweise über einen großen Flächenanteil, der nicht bebaut bzw. lediglich mit bspw. niedrigen Gewächshäusern oder Kasengebäuden bestanden ist, verfügt. Die Ausbildung städtebaulicher Raumkanten wäre mit solchen Betrieben kaum möglich. Darüber hinaus würden solche Nutzungen dem Ziel, im Plangebiet in erster Linie Wohnbauflächen zu entwickeln, entgegenstehen.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

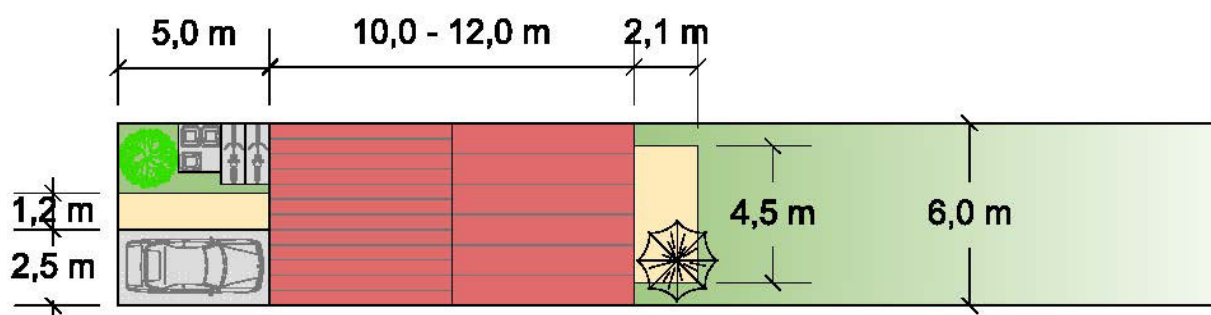
Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 5, WA 6, WA 9, WA 10, WA 11, WA 12, WA 13 und WA 14 ist jeweils eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was der Obergrenze nach § 17 BauNVO entspricht.

GRZ-Festsetzung für Reihenmittelhäuser

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 5, WA 10, WA 11 und WA 12 ist darüber hinaus für Reihenmittelhäuser jeweils eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies begründet sich dadurch, dass in diesen allgemeinen Wohngebieten Hausgruppen (teilweise ausschließlich, teilweise alternativ) zulässig sind. Bei den Hausgruppen (hier gleichbedeutend mit Reihenhäusern) wird zwischen Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern unterschieden. Da sich Reihenmittelhäuser durch eine beidseitige Grenzbebauung auszeichnen, weisen sie stets einen vergleichsweise hohen baulichen Ausnutzungsgrad auf. Reihenendhäuser stehen in der Regel auf deutlich größeren Baugrundstücken als Reihenmittelhäuser. Würde man für Reihenmittelhäuser die gleiche GRZ festsetzen wie für Reihenendhäuser ergäben sich deutliche Unterschiede in der baulichen Ausnutzung, was innerhalb einer Reihenhausezeile zu einem inhomogenen städtebaulichen Erscheinungsbild führen würde. Aus diesem Grund wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 5, WA 10, WA 11 und WA 12 geregelt, dass über die hier festgesetzte GRZ von 0,4 hinaus auf Baugrundstücken mit Reihenmittelhäusern eine GRZ von 0,6 zulässig ist.

Die GRZ von 0,6 auf Baugrundstücken mit Reihenmittelhäusern lässt sich aus einer beispielhaften, typischen Reihenhausebebauung ableiten, wie sie in nachfolgender Abbildung dargestellt ist. Aufgrund der festgesetzten Abgrenzung der Wohngebietsflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 5, WA 10, WA 11 und WA 12, welche sich wiederum aus den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen ergibt, sind bei gleichmäßiger Grundstücksaufteilung Grundstückstiefen von ca. 23,5 m bis 26,5 m zu erwarten. In der nachfolgenden Abbildung enthalten sind die erfahrungsgemäß auf einem Reihenhausegrundstück regelmäßig vorhandenen baulichen Anlagen Wohnhaus, Terrasse, Weg, Pkw-Stellplatz, zwei Fahrradstellplätze (gemäß § 35 Abs. 4 LBO BW) sowie eine Abstellfläche für Abfallbehälter (in Weinheim derzeit Restmüll, Bioabfälle und eine Wertstofftonne („Grüne Tonne plus“)). Es verbleibt eine Fläche für eine Baumpflanzung.



Bei überschlägiger Berechnung ergeben sich folgende GRZ-Werte (bezogen auf eine mittlere Grundstückstiefe von 25 m, was bei einer Grundstücksbreite von 6,0 m einer Grundstücksfläche von 150 m² entspricht):

- Hauptgebäude (6,0 m x 12,0 m = 72 m²) und Terrasse als Bestandteil der „Hauptanlage“ (4,5 m x 2,1 m = 9,45 m²)
⇒ GRZ (ohne Nebenanlagen / Stellplätze) = 0,54 (81,45 m² / 150 m²)
- Nebenanlagen / Stellplätze (Vorgartenbereich 6,0 m x 5,0 m = 30 m² - 4 m² Baumstandort = 26 m²)
⇒ GRZ für „Hauptanlage“ mit Nebenanlagen / Stellplätzen = 0,72 ((81,45 m² + 26 m²) / 150 m²)

Dieser Berechnung liegen bewusst realistische, wenn auch eher großzügige Annahmen zugrunde, wobei z. B. hinsichtlich der Tiefe des Hauptgebäudes oder der Breite der Terrasse abweichende Maße durchaus denkbar sind. Für den Vorgartenbereich (Bereich zwischen der vorderen Baugrundstücksgrenze, die an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzt, und der nächstgelegenen Baugrenze bzw. der vorderen Gebäudeflucht) wurde eine vollständige Überbauung mit einem Abzug von lediglich 4 m² für die festgesetzte Baumpflanzung unterstellt.

Im dargestellten Beispiel würden für sonstige bauliche Anlagen wie z. B. Gartenhäuschen, Kleintierstall oder befestigter Wäschetrockenplatz ca. 12 m² verbleiben. Daraus wird ersichtlich, dass mit der gewählten Festsetzung einer GRZ von 0,6 mit zulässiger Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % auf 0,8 gewisse Spielräume hinsichtlich der baulichen Nutzung gegeben sind, gleichzeitig aber eine überzogene bauliche Ausnutzung vermieden wird.

Aufgrund der verbleibenden Spielräume ist zudem sichergestellt, dass auch bei kleineren Grundstücken eine adäquate Bebauung inkl. üblicher Nebenanlagen erfolgen kann. So ergibt sich im Beispiel für ein Grundstück von lediglich 23 m Länge eine GRZ von 0,59 bzw. 0,78. Es verbliebe also auch hier ein gewisser Spielraum, auch wenn dieser – unter den getroffenen Annahmen (u.a. 12 m Gebäudetiefe) mit ca. 3,0 m² recht gering ist.

Umgekehrt wird deutlich, dass die Überschreitung der Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 bei Baugrundstücken von Reihenmittelhäusern gerechtfertigt ist, weil andernfalls eine übliche Wohnnutzung auf diesen Baugrundstücken nicht möglich wäre. Denn Reihenmittelhäuser müssen stets die gesamte Breite des Baugrundstücks ausfüllen, so dass sich mit der größeren Grundstücksbreite zwangsläufig auch die Gebäudegrundfläche vergrößert.

Mit einer GRZ von 0,6 auf Baugrundstücken von Reihenmittelhäusern wird die Obergrenze der GRZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO um 0,2 überschritten. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO kann die Obergrenze aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn

- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht vor, im Plangebiet durch unterschiedliche Wohnformen ein Wohnraumangebot für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen und durch eine moderate Verdichtung eine möglichst flächensparende Siedlungsentwicklung zu betreiben. Hausgruppen (Reihenhäuser) stellen dabei einen wesentlichen Baustein des Konzeptes dar, da mit dieser

Hausform auf relativ kleinen Baugrundstücken Eigenheime in unterschiedlichen Preissegmenten errichtet werden können. Wie oben dargelegt erfordert die Realisierung von Reihenmittelhäusern aufgrund der gemäß des städtebaulichen Konzepts zu erwartenden und durch die Straßenverkehrsflächen vordefinierten Grundstückstiefen eine entsprechend erhöhte GRZ.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden in diesen Bereichen nicht beeinträchtigt, da die Baugrundstücke der Reihenhäuser im rückwärtigen Bereich über nicht überbaute Grundstücksflächen verfügen und damit eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Baugrundstücke bzw. der allgemeinen Wohngebiete insgesamt gewährleistet ist.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden, in dem bei einer GRZ von 0,6 unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,8 ein Anteil von mindestens 20 % des Baugrundstücks verbleibt, der nicht überbaut wird und gemäß der Festsetzung zur Begrünung von Baugrundstücken bzw. gemäß § 9 Abs. 1 LBO als Grünfläche anzulegen ist.

Den durch ihre Bauart bedingten erhöhten GRZ-Werten für Reihenmittelhäuser stehen ebenfalls in der Gebäudetypologie begründete verminderte GRZ-Werte von 0,3 in den WA 4 und 8 gegenüber.

GRZ-Festsetzung in WA 4 und WA 8

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 8 bleibt die GRZ mit 0,3 unterhalb der Obergrenze nach der BauNVO. Dadurch wird sichergestellt, dass die in diesen Bereichen im städtebaulichen Konzept geplante, aufgelockerte Bebauung mit Punkthäusern als Übergang zur offenen Landschaft umgesetzt wird. Zwar ermöglichen die Baufenster eine gewisse Flexibilität in der Positionierung, mit der GRZ von 0,3 wird aber sichergestellt, dass im Übergang von offener Landschaft in den Siedlungskontext ein überdurchschnittlich hoher Freiraumanteil auf den Baugrundstücken erhalten bleibt.

GRZ-Festsetzung in WA 7

Im allgemeinen Wohngebiet WA 7 ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze der GRZ nach BauNVO um 0,1 überschritten. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO kann die Obergrenze aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn

- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht im zentralen Bereich eine öffentliche Grünfläche vor, die eine gewisse Mindestgröße nicht unterschreiten soll, um noch Naherholungsfunktionen im Plangebiet übernehmen zu können. Gleichzeitig wird durch die überdurchschnittlich hohe bauliche Ausnutzung einzelner Grundstücke die städtebauliche Zielstellung, auch preisgünstigen Wohnraum für niedrige Einkommensgruppen zu ermöglichen, unterstützt. Zugunsten einer möglichst großen öffentlichen Grünfläche ist daher die Grundstücksfläche des nördlich angrenzenden, allgemeinen Wohngebiets WA 7 im Verhältnis zur geplanten Bebauung kleiner als in den übrigen Bereichen des Plangebiets. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, eine GRZ von 0,5 festzusetzen.

Diese Überschreitung wird dadurch ausgeglichen, dass die öffentliche Grünfläche unmittelbar an das allgemeine Wohngebiet WA 7 angrenzt. Dies gewährleistet eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung im allgemeinen Wohngebiet WA 7 und stellt für das Plangebiet insgesamt ein ansprechendes Grünvolumen sicher. Demnach werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die genannten Überschreitungen der Obergrenzen nicht beeinträchtigt.

Durch die verhältnismäßig kleine Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 7 kann die öffentliche Grünfläche entsprechend vergrößert werden. Für die öffentliche Grünfläche werden Festsetzungen getroffen, die gegenüber der Festsetzung zur Begrünung privater Grundstücksflächen eine qualitativ höherwertige Begrünung vorsehen. Aus diesem Grund werden durch die Zuschnitte des allgemeinen Wohngebiets WA 7 und der öffentlichen Grünfläche, aus denen sich die Überschreitung der GRZ ergibt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht nur vermieden, sondern Positiveffekte für die Umwelt erreicht.

Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht im Bereich der Geschosswohnungsbauten die Unterbringung der Stellplätze zum überwiegenden Anteil in Tiefgaragen vor, so dass ein möglichst großer Anteil der Grundstücksflächen nicht überbaut, sondern begrünt wird und den Bewohnern als Freiflächen zur Verfügung steht.

Aufgrund der geplanten Verdichtung und der damit zusammenhängenden notwendigen Größe der Tiefgaragen ist die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO zulässige Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nicht ausreichend. Demnach dürfte die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Möglichkeit, die Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, wird festgesetzt, dass in den folgenden allgemeinen Wohngebieten die zulässige Grundflächenzahl durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, überschritten werden darf:

- in den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 6, WA 8 und WA 9 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 und
- im allgemeinen Wohngebiet WA 7 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 6, WA 8 und WA 9 ist über die ohnehin nach § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO zulässige Überschreitung für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche eine GRZ von 0,45 bzw. 0,6 zulässig. Um Tiefgaragen in der voraussichtlich erforderlichen Größe realisieren zu können, ist eine weitere Überschreitung um 0,2 erforderlich, was einer maximalen GRZ von insgesamt 0,8 entspricht. Eine GRZ von 0,8 entspricht der allgemeinen Kappungsgrenze aus § 19 Abs. 4 BauNVO.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 7 wird die Überschreitungsmöglichkeit durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 0,9 erhöht. Dies ist erforderlich, da die Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 7 zugunsten einer Vergrößerung der südlich angrenzenden, öffentlichen Grünfläche im Verhältnis zur geplanten Bebauung kleiner als in den übrigen Bereichen des Plangebiets ist. Durch die Unterbauung mit einer für die geplanten Wohneinheiten voraussichtlich erforderlichen Tiefgarage ergibt sich eine GRZ von 0,9.

Da die Überschreitungsregelung nur für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gilt, bleibt die Versiegelung oberhalb der Geländeoberfläche im ohnehin rechtlich zulässigen und damit im allgemeinen Wohngebiet verträglichen Rahmen. Die Festsetzung zur Begrünung von nicht überbauten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche stellt sicher, dass auch dort, wo Tiefgaragen gebaut werden, durch eine Mindestdicke der Vegetationstragschicht die Voraussetzungen für eine Begrünung dieser Flächen ausreichend sind.

Da die Möglichkeiten für eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse sehr eingeschränkt sind, ist durch die zulässige Überschreitung der GRZ für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche keine Verschlechterung hinsichtlich der Möglichkeiten zur Niederschlagswasserversickerung zu erwarten.

Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Ausschlaggebend für die Festsetzung der GFZ im Bebauungsplan ist das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept. Dieses sieht vor, im Geltungsbereich durch unterschiedliche Wohnformen vom Einzelhaus über Doppel- und Reihenhäuser bis zum Geschosswohnungsbau für breite Bevölkerungsschichten Wohnraum zu schaffen. Aus diesem Grund sind in einigen Teilbereichen aufgelockerte Baustrukturen mit an der umgebenden Bebauung orientierten Geschossigkeiten und entsprechend niedrigerer GFZ vorgesehen, wohingegen in anderen Teilbereichen verdichtete Baustrukturen mit einer entsprechend höheren GFZ geplant sind.

Dabei ergeben sich die festgesetzten GFZ jeweils aus der festgesetzten GRZ multipliziert mit den zulässigen Vollgeschossen.

Das Konzept sieht insbesondere im nördlichen, westlichen und östlichen Teilbereich eine an der Bestandsbebauung orientierte, lockere, zweigeschossige Bebauung vor, für die im Bebauungsplan eine GFZ von 0,8 bzw. für 1,2 (für Baugrundstücke mit Reihemittelhäusern) festgesetzt wird. Die GFZ-Werte liegen damit unterhalb der GFZ-Obergrenze für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO bzw. halten diese bei Reihemittelhäusern ein.

Im südlichen Bereich des Plangebiets sind im städtebaulichen Konzept Punkthäuser geplant, die mit drei bzw. vier Geschossen zwar eine stärkere Verdichtung aufweisen, aufgrund ihrer Form als Solitäre jedoch geeignet sind, durch großzügige, die Gebäude umgebende Grünbereiche einen Übergang zwischen der Bebauung und der angrenzenden Landschaft zu formen. Für diese Bereiche wird im Bebauungsplan eine GFZ von 0,9 bzw. von 1,2 festgesetzt. Diese Werte liegen unterhalb der GFZ-Obergrenze nach § 17 BauNVO bzw. halten diese genau ein.

Das städtebauliche Konzept sieht im Zentrum des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche vor, die von einer verdichteten, viergeschossigen Bebauung umgeben ist. Während an den Rändern des Plangebiets bewusst eine am Bestand orientierte Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauungsstruktur vorgesehen ist, soll hier eine moderat verdichtete Bebauung ermöglicht werden. Dadurch passt sich das neue Wohngebiet an die Eigenart der umgebenden Bebauung an, trägt aber auch den Vorgaben von § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Des Weiteren wird damit die Grundlage geschaffen, um auch preisgünstigen Wohnraum für niedrige Einkommensschichten zu errichten.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser städtebaulichen Zielstellung wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 9 daher eine GFZ von 1,6 und im allgemeinen Wohngebiet WA 7 eine GFZ von 2,0 festgesetzt. Diese Werte liegen über der GFZ-Obergrenze nach § 17 BauNVO von 1,2. Wie schon in den Ausführungen weiter vorne zur GRZ dargelegt, kann diese Obergrenze nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn

- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die im Bebauungsplan zulässige Überschreitung der GFZ-Obergrenzen wird dadurch ausgeglichen, dass sich die verdichteten Bereiche um die im Zentrum geplante öffentliche Grünfläche gruppieren. Dadurch wird eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung in den Wohngebieten sichergestellt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die genannten Überschreitungen der Obergrenzen nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet WA 9 kann es im östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet WA 10 zu Verschattungen der Gebäude kommen. Eine mögliche Verschattung der Gebäude wird jedoch dadurch minimiert, dass eine Festsetzung zur Lage der Staffelgeschosse getroffen wird. Demnach müssen Staffelgeschosse von allen Außenwänden um mindestens 0,5 m und an mindestens zwei Seiten jeweils um das Maß ihrer maximalen Höhe von der Außenwand zurückversetzt sein. Darüber hinaus sind im allgemeinen Wohngebiet WA 10 Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt. Da bei diesen Hausformen durch die Grundrissanordnung und Nutzungsverteilung im Gebäude ausreichend belichtete Aufenthaltsräume auf verschiedenen Etagen geschaffen werden können, ist es möglich, auch in diesem Bereich eine ausreichende Besonnung sicherzustellen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die im Zentrum des Plangebiets vorgesehene öffentliche Grünfläche vermieden. Die Grünfläche dient der Naherholung der Bewohner und stellt in Ergänzung der Straßenraum- und Grundstücksbegrünung insgesamt ein ansprechendes Grünvolumen im Plangebiet sicher.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 14 jeweils die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Gemäß § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg sind Vollgeschosse Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im

Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken. Oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist, sind keine Vollgeschosse.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept festgesetzt. Das wesentliche städtebauliche Ziel ist es, dadurch zum einen ein Wohngebiet mit einer Vielfalt an Wohnformen für breite Kreise der Bevölkerung und mit einer angemessenen Verdichtung zu schaffen und zum anderen das gesamte Gebiet gestalterisch in den städtebaulichen Kontext der umgebenden Nutzungen zu integrieren und dabei ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild zu wahren.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA2, WA 3, WA 5 und WA 10, WA 11, WA 12, WA 13 und WA 14 liegt die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bei II. Dies entspricht der Bebauung in den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten und der vorhergesehenen Bebauung durch Einfamilienhäuser.

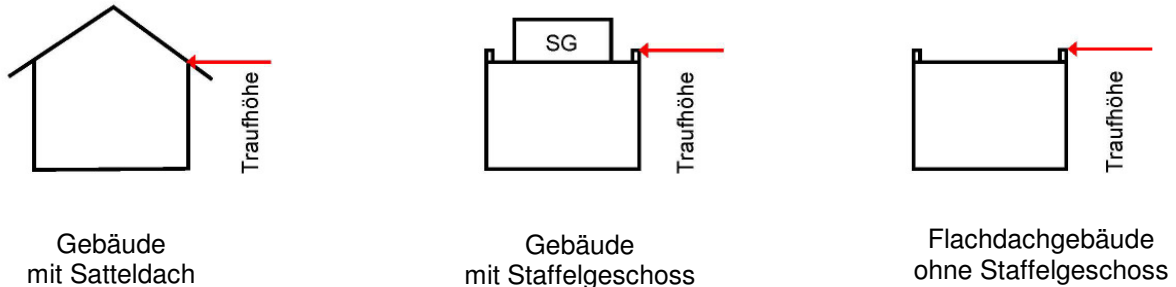
Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird die Zahl der Vollgeschosse auf III und in den allgemeinen Wohngebieten WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 rund um den Anger auf IV festgesetzt. Dadurch soll im Gebiet eine moderate Verdichtung insbesondere im zentralen Bereich ermöglicht werden. Dies ist vor dem Hintergrund begrenzter Flächenreserven und damit limitierter Entwicklungsmöglichkeiten in der Stadt Weinheim unter Beachtung der Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sinnvoll und stadtplanerisch gewünscht. Weiterhin wird damit den Vorgaben von § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Diese Geschosswohnungsbauten sind des Weiteren erforderlich, um Wohnungen für besondere Wohnbedarfe (z. B. betreutes Wohnen, Wohnen für Menschen mit Behinderung) und preisgünstigen Wohnraum für niedrige Einkommensschichten zu errichten. Hierbei kommt es auf eine höhere Dichte und ökonomische Erschließung der einzelnen Wohneinheiten an, um besondere Vorkehrungen (z. B. Aufzüge, Betreuungsangebote) wirtschaftlich darstellen oder die Kosten insgesamt senken zu können.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Da durch die Festsetzung von Vollgeschossen die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude nicht abschließend geregelt werden kann, wird ergänzend die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Hierbei wird zwischen Traufhöhe und Gebäudehöhe unterschieden.

Als zulässige Traufhöhe gilt die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Bei Gebäuden mit einem Staffelgeschoss gilt der obere Abschluss der Dachaufkantung (Attika) des unter dem Staffelgeschoss befindlichen Geschosses als Traufhöhe. Bei Flachdachgebäuden ohne Staffelgeschoss gilt der obere Abschluss der Dachaufkantung (Attika) als Traufhöhe.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.



Zur Bestimmtheit der Festsetzung wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen als Wert in Metern über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt, wobei von einer mittleren Geländehöhe von 98,30 m ü. NN ausgegangen wird. Dies begründet sich dadurch, dass das Plangebiet weitgehend eben ist. Die geringste ausgewiesene Höhe im Plangebiet liegt gemäß digitalem Geländemodell bei 97,88 m ü. NN. Ca. drei Viertel der Fläche liegt unter der Bezugshöhe 98,50 m ü. NN. Da die Deckelhöhen der potenziellen Anschlusschächte in der Theodor-Heuss-Straße im Westen bei ca. 98,4 m ü. NN und südlich des Baugebiets bei ca. 98,90 m ü. NN liegen, ist festzustellen, dass das Plangebiet damit zum Großteil unterhalb der umgrenzenden Gebietshöhen liegt. Für die Festsetzung der Bezugshöhe wird davon ausgegangen, dass in den am niedrigsten gelegenen Bereichen ein Geländeausgleich auf eine einheitliche Höhe von 98,30 m ü. NN erfolgt. Hiervon wären ca. 33 % des Plangebiets im östlichen Anschlussbereich betroffen. Die Geländeform wird dadurch nicht grundlegend verändert, sondern vielmehr eine Senke zwischen der bestehenden und geplanten Bebauung ausgeglichen.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen orientieren sich an der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse unter Berücksichtigung von Staffelgeschossen, wie sie das städtebauliche Konzept vorsieht, und gehen von einer mittleren Geschosshöhe von 3,0 m aus. Ziel der Festsetzung ist zum einen die Sicherstellung einheitlicher Gebäudehöhen in Anlehnung an die umgebende Bebauung und zum anderen die Minimierung einer gegenseitigen Verschattung der Gebäude. Die festgesetzten Höhen entsprechen darüber hinaus den Empfehlungen aus dem Fachgutachten Besonnung mit solar+energetischer Bewertung.

Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen gilt eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,8 m und eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,8 m. Dies betrifft die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 und WA 10, WA 11, WA 12, WA 13 und WA 14. In diesen Bereichen sind nur Gebäude mit Satteldächern mit einer Minstdachneigung von 25° zulässig. Dementsprechend berücksichtigt die hier festgesetzte Traufhöhe zwei Vollgeschoss (2 x 3,0 m) und einen Kniestock (0,8 m), um die Voraussetzungen zur Nutzung des obersten Geschosses (Dachgeschoss) als Wohnraum zu verbessern. Die zulässige Gebäudehöhe von 9,8 m erlaubt bei üblichen Gebäudetiefen die Ausbildung eines Dachgeschosses mit mindestens 25° Neigung.

Bei den Gebäuden mit drei Vollgeschossen wird eine Gebäudehöhe von 12 m und eine Traufhöhe von 9,8 und bei den Gebäuden mit vier Vollgeschossen eine Gebäu-

dehöhe von 15 m und eine Traufhöhe von 12,8 festgesetzt. Dies betrifft die allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9. In diesen Bereichen sind nur Gebäude mit flachen oder flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 10 ° zulässig. Die hier festgesetzten Traufhöhen berücksichtigen, dass im Bereich außerhalb von Staffelgeschossen möglicherweise Dachterrassen mit Umwehrungen / Brüstungen direkt an der Gebäudekante vorgesehen werden, deren Oberkante als maßgebliche Traufhöhe anzurechnen ist. Die zulässige Gebäudehöhe von 12 m bzw. 15 m erlaubt die Ausbildung von Staffelgeschossen mit Wohnräumen.

Ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Der Bebauungsplan sieht eine ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen vor.

Durch die generelle Einschränkung der ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen auf der Hauptnutzung dienende, notwendige technische Aufbauten und Gebäudeteile wird sichergestellt, dass Überschreitungen der festgesetzten Höhen auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden.

Darüber hinaus müssen alle die maximal zulässigen Gebäudehöhen überschreitenden Aufbauten und Gebäudeteile von den Außenwänden um das Maß ihrer größten Höhe zurückversetzt werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die genannten Aufbauten vom Straßenniveau aus nicht in erheblichem Umfang wahrnehmbar sind.

Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch der Hauptnutzung dienende, notwendige technische Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m ist ausnahmsweise zulässig. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass trotz des Ziels, einheitliche Gebäudehöhen in Anlehnung an die umgebende Bebauung bzw. des städtebaulichen Konzepts zu erreichen, die Notwendigkeit von technischen Aufbauten, wie z. B. Schornsteinen oder Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, in einem begrenzten Maß berücksichtigt wird.

Darüber hinaus ist die Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhen bei Gebäuden mit Staffelgeschoss außerhalb des Staffelgeschosses bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Überschreitung der Traufhöhe außerhalb des Staffelgeschosses soll Härtefälle vermeiden, in denen eine Nutzung des Flachdachbereichs außerhalb des Staffelgeschosses vollständig verhindert würde. Dabei ist zu beachten, dass die festgesetzten Traufhöhen bewusst so gewählt sind, dass Umwehrungen (Brüstungen, Geländer) von Dachterrassen grundsätzlich ohne Überschreitung der Traufhöhe realisiert werden können. Lassen sich die erforderlichen Aufbauten und Gebäudeteile dennoch nicht innerhalb der zulässigen Traufhöhe realisieren, können sie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie um das Maß ihrer größten Höhe zurückversetzt werden (s.o.).

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 ist außerdem die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten von Aufzugsanlagen bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung berücksichtigt, dass im Bereich der geplanten Geschosswohnungsbauten zur barrierefreien Erschließung oberer Geschosse und zur Erhöhung des Erschließungskomforts Aufzugsanlagen vorgesehen werden können. Damit sich dadurch keine Einschränkungen hinsichtlich der Gebäudehöhe ergeben,

darf diese durch technische Aufbauten von Aufzugsanlagen auf bis zu 3,0 m überschritten werden. Durch die allgemeine Anforderung, auch diese Aufbauten um das Maß ihrer größten Höhe zurückzusetzen, wird eine optisch wirksame Überhöhung des Gebäudes ausgeschlossen.

6.1.3. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Einschränkung der zulässigen Hausformen

Im Bebauungsplan wird per Planeintrag festgesetzt, dass in den unterschiedlichen allgemeinen Wohngebieten entweder nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder zwei bzw. drei dieser Hausformen (Hausgruppen und Doppelhäuser, Einzelhäuser und Doppelhäuser oder Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen) zulässig sind.

Dadurch wird den Vorgaben des städtebaulichen Konzepts entsprochen, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Die Differenzierung der Hausformen dient der Umsetzung der Zielstellung, Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung zu schaffen. Bewusst sollen neben Angeboten für Bevölkerungsteile mit unterschiedlichen Bedürfnissen auch solche Gebäude entstehen, die den Bedarf an Einfamilienhäusern unterschiedlicher Ausprägung decken.

Abweichende Bauweise

Seitlicher Grenzabstand

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 sind die Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Das bedeutet, dass an den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus gesehenen seitlichen Grundstücksgrenzen ein Abstand einzuhalten ist (vgl. VGH Mannheim Beschl. v. 10.04.2007 – 8 S 1447/07). Der Grenzabstand muss auf beiden Seiten eingehalten werden. Die Tiefe des Abstands zu den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen wird durch das landesrechtliche Abstandsflächenrecht bestimmt.

Diese Regelung dient dazu, die Bebauung zu gliedern bzw. aufzulockern, so wie es das städtebauliche Konzept für das Plangebiet vorsieht.

Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht hinsichtlich des einzuhaltenden seitlichen Grenzabstands der offenen Bauweise und damit der Bauweise der in der Umgebung vorhandenen Bebauung.

Doppelhäuser oder Hausgruppen erfüllen das Kriterium des seitlichen Grenzabstands nur dann, wenn sie an den inneren Grenzen und auch im Übrigen so aufeinander abgestimmt sind, dass das von ihnen gebildete „Gesamtgebäude“ als bauliche Einheit erscheint. An der gemeinsamen Grenze müssen die Häuser nicht völlig deckungsgleich sein. Eine begrenzte Verschiebung in der Vertikalen und / oder Horizontalen ist möglich. Die Häuser dürfen aber nicht so stark gegeneinander versetzt werden, dass sie nicht mehr als Einheit erscheinen (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.02.2000 – 4 C 12.98).

Einschränkung der zulässigen Länge der Hausformen

Neben dem seitlichen Grenzabstand beinhaltet die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die Zulässigkeit von Hausformen bis zu 50 m Länge. Diese Rege-

lung ist jedoch nicht geeignet, das städtebauliche Konzept umzusetzen. Im Konzept sind im Plangebiet aufgelockere Baustrukturen vorgesehen - eine abriegelnd wirkende Bebauung durch geschlossene Fronten soll vermieden werden.

Die Beschränkung der Länge der Hausformen wäre auch durch die Festsetzung von engen Baugrenzen möglich. Dadurch würden jedoch gleichzeitig die genauen Standorte der künftigen Gebäude bestimmt. Eine derart restriktive Festsetzung wird nicht als städtebaulich gerechtfertigt angesehen, weil weniger die konkrete Gebäudeposition, sondern vielmehr die Größe der einzelnen Bauwerke für den angestrebten städtebaulichen Charakter maßgeblich ist. Insofern wird mit der Festsetzung abweichender Längenvorgaben das mildere und geeignetere Mittel zur Erreichung der städtebaulichen Zielstellung gewählt. Die zulässige Länge orientiert sich jeweils am städtebaulichen Konzept, wobei ein gewisser Spielraum bezüglich der Hauslänge eingeräumt wird. Die Hauslänge begrenzt die Ausdehnung des Baukörpers entlang der Straßenverkehrsfläche (vgl. VGH Kassel Beschl. v. 22.01.1996 – 4 TG 1675/95) und nicht die Ausdehnung in das Baugrundstück hinein.

Durch die Festsetzung der einzelnen Längenmaße wird ein Rahmen vorgegeben, in dem sichergestellt wird, dass sich die zukünftige Bebauung zwar am städtebaulichen Konzept orientiert, jedoch in allen Bereichen ein Entwicklungsspielraum und damit eine gewisse Flexibilität verbleibt.

Die maximale Länge von Doppelhäusern beträgt 25 m, was dem aufgerundeten Maß eines durchschnittlichen Doppelhauses entspricht. Hausgruppen werden auf maximal 40 m Länge begrenzt, um sicherzustellen, dass in Kombination mit der festgesetzten Mindestbreite von Baugrundstücken bei Hausgruppen nicht mehr Wohneinheiten entstehen als im städtebaulichen Konzept vorgesehen. Die maximale Länge von Einzelgebäuden beträgt in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 13 15 m. In diesem Rahmen lassen sich entsprechend dem städtebaulichen Konzept großzügig dimensionierte Einfamilienhäuser realisieren, jedoch keine Geschosswohnungsbauten. In den allgemeinen Wohngebieten WA 6, WA 7, WA 9, WA 12 sind die Hauslängen von Einzelhäusern auf 40 m begrenzt, da hier Einzelhäuser für Geschosswohnungsbau entstehen sollen. Mit einer maximalen Länge von 40 m wird sichergestellt, dass die Bebauung jeweils aus mindestens zwei Einzelgebäuden besteht und die Ausbildung komplett geschlossener Fronten damit vermieden. In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 8 sind Einzelgebäude auf eine Länge von jeweils maximal 17,5 m beschränkt. Damit ist eine Umsetzung von jeweils 4 Gebäuden pro Baugebiet gemäß städtebaulichem Konzept möglich, jedoch auch jeweils 3 eher größer dimensionierte Einzelgebäude.

6.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

In der Planzeichnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen gemäß § 23 BauNVO Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche kann zugelassen werden.

Der Zuschnitt der Baugrenzen orientiert sich am städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Durch relativ enge Baufenster in Kombination mit weiteren Festsetzungen zu Hausformen, Bauweise und Länge der Hausformen wird geregelt, dass die zukünftige Bebauung in enger Anlehnung an das städtebauliche Konzept entwickelt wird. Durch die Festsetzung durchgehender Baufenster werden im städtebaulich verträglichen Ausmaß jedoch auch Spielräume für die spätere Bebauung erhalten. Im Südosten des Geltungsbereichs hat sich die Ausdehnung einzelner Baufenster in Richtung Süden aus dem Lärmgutachten ergeben (siehe Kap. 6.1.12)

Eine Eingrünung des Baugebiets in den Randbereichen wird durch die Lage der Baufenster in Ergänzung mit Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung erreicht. Zur Geltungsbereichsgrenze im Süden und Osten halten die Baugrenzen jeweils einen 3,0 m-Abstand ein. Darüber hinaus wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 12 zwischen Baugrenzen und Bestandsbebauung an der Liegnitzer Straße ein durchgängig 8,0 m breiter Bereich von Bebauung freigehalten.

Der Abstand zwischen den Baugrenzen und der Straßenverkehrsfläche beträgt jeweils 2,0 m. Auf diese Weise wird geregelt, dass die Gebäude nicht direkt an die Straßenverkehrsfläche angrenzen und der Straßenraum so optisch verbreitert wird.

In den allgemeinen Wohngebieten, in denen Hausgruppen zulässig sind, beträgt der Abstand zwischen den Baugrenzen und der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Vorgartenbereich (Bereich zwischen der vorderen Baugrundstücksgrenze, die an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzt, und der nächstgelegenen Baugrenze bzw. der vorderen Gebäudeflucht) jeweils 5,0 m. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der Vorgartenbereich ausreichend tief ist, um einen oberirdischen Stellplatz in Senkrechtaufstellung unterzubringen.

Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts im allgemeinen Wohngebiet WA 7 reichen die Baugrenzen im Süden bis zur öffentlichen Grünfläche, so dass für die Bebauung ein angemessener Spielraum besteht.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Dies betrifft alle baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die sich im Rahmen der Bebauung der Grundstücke als notwendig erweisen. Insbesondere werden durch diese Festsetzung die im städtebaulichen Konzept geplanten Tiefgaragen erfasst, die nicht in allen Bereichen durch die festgesetzten Baugrenzen umfasst werden. Die Festsetzung stellt sicher, dass Tiefgaragen auch über die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche hinaus in dem jeweils erforderlichen Maß und unter Einhaltung der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl zulässig sind.

6.1.5. Mindestbreite der Baugrundstücke innerhalb von Hausgruppen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 5, WA 10, WA 11 und WA 12 beträgt innerhalb von Hausgruppen die Mindestbreite der einzelnen Baugrundstücke

6,0 m. Die Breite der Baugrundstücke entspricht dem Abstand zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen, gemessen an der schmalsten Stelle.

Das der Bebauungsplanung zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht Hausgruppen vor, deren Baugrundstücke ca. 6,0 m breit sind. Die Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt, dass die zukünftige Bebauung sich an dem städtebaulichen Konzept orientieren soll. Darüber hinaus wird so sichergestellt, dass in der Realisierung im Plangebiet keine schmalere Baugrundstücke, und damit deutlich mehr Wohneinheiten als im städtebaulichen Konzept vorgesehen, entstehen.

Die Mindestbreite von 6,0 m ist ausreichend, um alle aus Erfahrungen in anderen Wohngebieten Weinheims üblicherweise im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der vorderen Baugrundstücksgrenze, die an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzt, und der nächstgelegenen Baugrenze bzw. der vorderen Gebäudeflucht) eines Reihenhauses geplanten baulichen Anlagen unterzubringen und gleichzeitig einen geringen Bereich für die Begrünung freizuhalten (vgl. Kapitel 6.1.2. zur GRZ von Reihenmittelhäusern). Zumindest eine geringfügige Begrünung der Vorgartenbereiche ist städtebaulich erforderlich, um in den Wohnstraßen ein Mindestmaß an Gliederung zu erhalten. Andernfalls würden nahezu vollständig überbaute Vorgartenbereiche direkt an die befestigten Straßenflächen angrenzen. Die Unterscheidung zwischen öffentlichem und privatem Raum wäre kaum noch wahrnehmbar und die stadträumliche Qualität bzw. die Aufenthaltsqualität ausgesprochen gering.

Die Zulässigkeit schmalerer Grundstücke würde voraussichtlich die Einhaltung der festgesetzten GRZ zusätzlich erschweren. Eine Begrünung der Vorgartenbereiche wäre angesichts der dort vorzuhaltenden Einrichtungen (Stellplatz, Fahrradstellplätze, Abfallbehälter, Zuwegung etc.) nicht möglich. Außerdem würde eine höhere Dichte ermöglicht, woraus ein zusätzlicher Bedarf an Stellplatzflächen resultiert, der nicht ohne Weiteres befriedigt werden könnte.

Die Festsetzung beschränkt sich auf Baugrundstücke mit Hausgruppen, da aufgrund des allgemeinen Abstandsflächenerfordernisses für die Errichtung anderer Hausformen, wie z. B. Doppelhäuser ohnehin größere Grundstücksbreiten als 6,0 m erforderlich sind, da andere Gebäude jeweils, zumindest einseitig, mit einem Mindestabstand von 2,5 zu errichten sind (§ 5 Abs. 7 LBO BW).

6.1.6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 sind oberhalb der Geländeoberfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

Diese Festsetzung zur gezielten Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen dient der Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksfreiflächen, so dass diese als zusammenhängende Grünflächen in Erscheinung treten. Durch diese Offenhaltung der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Zwischenräume ergibt sich eine gewisse Durchlässigkeit zur offenen Landschaft.

Die Flächen, innerhalb derer Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen hergestellt werden können, sind ausreichend bemessen um neben dem Hauptgebäude die üblicherweise erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze bzw. Garagen unterzubringen.

Beschränkung von Stellplätzen in den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 sind je Baugrundstück maximal 10 % der baurechtlich erforderlichen Stellplätze als oberirdische Stellplätze und Garagen zulässig. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist abzurunden. Die übrigen Stellplätze sind in Tiefgaragen vorzusehen. Damit soll eine intensive Ausnutzung der Baugrundstücke zu Wohnzwecken befördert werden. Ohne diese Festsetzung bestünde die Möglichkeit, ein Baugrundstück nur teilweise mit einem Wohngebäude zu bebauen und im Übrigen die notwendigen Stellplätze in Form eines ebenerdigen Parkplatzes nachzuweisen. Dies widerspräche dem städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt und würde sich negativ auf die stadträumliche Qualität und Gestaltung auswirken. Zudem könnte der städtebaulichen Zielstellung einer ökonomischen Ausnutzung der Baugrundstücke zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) nicht entsprochen werden.

Einzelne oberirdische Stellplätze führen jedoch noch nicht zu den genannten Negativeffekten und können zudem aus unterschiedlichen Gründen erforderlich bzw. sinnvoll sein. Denkbar ist deren Nutzung z. B. durch Menschen mit Behinderung oder zu gewerblichen Zwecken.

Maßgeblich für die Ermittlung des zulässigen Quantum oberirdischer Stellplätze bzw. Garagen sind die für die auf dem jeweiligen Baugrundstück befindlichen Vorhaben baurechtlich erforderlichen Stellplätze.

Beschränkung von Stellplätzen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 5, WA 10 und WA 11

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 5, WA 10 und WA 11 ist je Wohngebäude auf dem Baugrundstück maximal ein oberirdischer, nicht überdachter Stellplatz im Vorgartenbereich zulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der vorderen Baugrundstücksgrenze, die an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzt, und der nächstgelegenen Baugrenze bzw. der vorderen Gebäudeflucht.

Garagen, Carports und andere überdachte Stellplätze werden nicht von dieser Festsetzung erfasst und sind demnach in Vorgartenbereichen generell unzulässig. Sie sind innerhalb der Baufenster unterzubringen.

Die Festsetzung beschränkt sich auf die allgemeinen Wohngebiete, in denen Hausgruppen (teilweise ausschließlich, teilweise alternativ) zulässig sind. Diese Bereiche sind aufgrund der insbesondere bei Hausgruppen häufig schmalen Grundstücke (hier Mindestbreite 6,0 m) geprägt. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass Stellplätze in den Vorgartenbereichen nicht das städtebauliche Erscheinungsbild des Straßenraums dominieren und damit die Gestaltung des Straßenraums, der u. a. durch die Vorgartenbereiche mitgeprägt wird, beeinträchtigen. Darüber hinaus würde

eine Vielzahl von Einfahrtsbereichen eine Gliederung des Straßenraums, z. B. durch öffentliche Stellplätze, Bäume und Pflanzbeete behindern.

Flächen für private Stellplätze

Entlang der Erschließungsstraßen sind Flächen für private Stellplätze festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden die Flächen vorgehalten, die erforderlich sind, um den Bedarf an privaten Stellplätzen zu decken. Anhand des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts ist erkennbar, dass die Deckung des privaten Stellplatzbedarfs allein auf den Baugrundstücken nicht möglich ist. Hierbei sind zum einen die Bereiche für Geschosswohnungsbau zu nennen, in denen sowohl aus ökonomischen Gesichtspunkten, vor allem aber wegen des hohen Grundwasserstands die Realisierung zweigeschossiger Tiefgaragen äußerst unwahrscheinlich ist. Aus diesem Grund müssen die bestehenden Stellplatzbedarfe außerhalb eingeschossiger Tiefgaragen, die unter Umständen allein nicht die erforderliche Stellplatzkapazität aufweisen können, oberirdisch vorgehalten werden können. Zum zweiten ist es bei den Grundstücken der Reihenmittelhäuser nicht möglich, die erforderlichen zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück unterzubringen. Es ist daher notwendig, an anderer Stelle den notwendigen zweiten Stellplatz nachweisen zu können.

Der jeweilige Bedarf an privaten Stellplätzen lässt sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss nicht mit hinreichender Genauigkeit vorherbestimmen, denn er ist insbesondere abhängig von der Zahl der tatsächlich realisierten Wohneinheiten und deren Größe sowie der Realisierung von anderen zulässigen Nutzungen mit ggf. abweichenden Stellplatzbedarfen. Eine konkrete Zuordnung einzelner privater Stellplätze zu den jeweiligen Baugrundstücken bzw. Wohngebietsteilflächen ist daher nicht sinnvoll möglich.

Eine mit hoher Wahrscheinlichkeit an der später realisierten Wirklichkeit vorbeigehende Vorhaltung privater Stellplatzflächen könnte im Fall einer Unterdeckung dazu führen, dass der ruhende Verkehr nicht geordnet innerhalb des Gebiets untergebracht werden kann oder dass Wohneinheiten wegen fehlender Stellplätze nicht realisiert würden. Eine Überdeckung zöge ungenutzte Grundstücksteile entlang der öffentlichen Verkehrswege nach sich, wodurch negative Folgen für Ortsbild hervorgerufen würden.

Zur Erreichung der städtebaulichen Zielstellungen ist es sinnvoll und erforderlich, die privaten Stellplätze bedarfsgerecht beim Verkauf der Baugrundstücke gemäß der jeweiligen Entwicklungsabsichten zuzuordnen und mitzuveräußern.

Innerhalb der Flächen für private Stellplätze werden ausschließlich nicht überdachte Stellplätze zugelassen. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen würden zu einem sehr heterogenen Erscheinungsbild der Parkierungszone und damit der öffentlichen Straßenräume führen.

6.1.7. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 5, WA 10, WA 11, WA 13 und WA 14 sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder teilweise Wohnzwecken dienen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um

mehrere Wohngebäude, d. h. die Festsetzung bezieht sich auf die Doppelhaushälfte und auf das einzelne Haus (Reihenhaus) einer Hausgruppe.

Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass im Plangebiet nicht erheblich mehr Wohneinheiten entstehen als im städtebaulichen Konzept vorgesehen wurden. Dadurch wird verhindert, dass eine erhöhte Anzahl von Wohneinheiten im Plangebiet insgesamt zu einem erhöhten Ziel- und Quellverkehr führt und damit die Erschließungsstraßen stärker belastet. Weiterhin wird durch die Festsetzung vermieden, dass ein mit einer erhöhten Anzahl von Wohneinheiten einhergehender erhöhter Bedarf an Stellplatzflächen entsteht, der nicht, oder zumindest nicht im Einklang mit den städtebaulichen Zielstellungen befriedigt werden könnte.

6.1.8. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

In der Planzeichnung werden die bestehenden und geplanten Flächen für den fließenden Verkehr als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Festsetzung der geplanten Verkehrsflächen orientiert sich dabei an der im Rahmen des Bebauungsplans erstellten Vorentwurfsplanung vom Büro Habermehl & Follmann, die sich wiederum am städtebaulichen Konzept orientiert. Die Vorentwurfsplanung sieht entsprechend des Konzeptes im Bereich der Straßenverkehrsflächen die Unterbringung u. a. von öffentlichen Stellplätzen für Besucher vor.

Die Herstellung von öffentlichen Stellplatzanlagen ist innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Dadurch, dass die Flächen im Plangebiet im Eigentum der Stadt liegen, ist gewährleistet, dass der Mindestbedarf von ca. 40 - 50 öffentlichen Stellplätzen im Rahmen der Realisierung in jedem Fall vorgehalten wird. Entsprechende Flächen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen eingeplant.

Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt jedoch keine weitere Untergliederung der festgesetzten Straßenverkehrsflächen, sondern erst im Rahmen der nachfolgenden Ausbauplanung. Dies erlaubt im Zuge nachfolgender Ausführungsplanungen auf konkrete Gegebenheiten vor Ort (z. B. Zufahrten, Schachtbauwerke etc.) zu reagieren. Bei der Ausführungsplanung sind weitergehende Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich der Straßenverkehrsflächen (Anpflanzen von Bäumen) zu beachten.

Außerdem erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans noch keine Vorgabe zur Ausweisung bestimmter Straßen als verkehrsberuhigte Zone. Es soll bewusst die Möglichkeit offen gehalten werden, hinsichtlich der baulichen Ausgestaltung und verkehrsbehördlichen Ausweisung auf die jeweiligen Erfordernisse in der Zukunft reagieren zu können.

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsgrün (VG)

Bei den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün handelt es sich um Bestandteile des öffentlichen Wegenetzes, bei denen die Verkehrsfunktion mit einer städtebaulich wirksamen Begrünung einhergeht. Diesen Flächen kommt eine öffentlich gesicherte Wegfunktion zu, die allerdings im Gegensatz zu sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen nicht uneinge-

schränkt in nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren gestaltet werden soll.

Südlich des geplanten Anschlusses des Plangebiets an die Theodor-Heuss-Straße befindet sich innerhalb der Straßenparzelle eine Grünfläche mit zwei die Fläche durchquerenden Wegen (VG 1). Auch weiterhin soll die Theodor-Heuss-Straße ein klar definiertes Ende in ihrer Funktion als von Kfz befahrener Straße erhalten und als Auftakt des anschließenden Naherholungsbereichs südlich der Bahntrasse eine untergeordnete und Kfz-freie Wegeverbindung darstellen. Zu diesem Zweck ist Einschränkung der Wegebreiten und eine starke Begrünung erforderlich. Der bisherige landwirtschaftliche Weg wird in dieser Funktion planungsrechtlich gesichert.

Eine weitere Fläche für Verkehrsgrün wird nördlich des geplanten Angers als verbindendes Element zwischen den beiden Erschließungsstichen festgesetzt (VG 2). Hier ist es das aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitete Ziel, eine Durchbindung der beiden Stichstraße nördlich des Angers für den motorisierten Verkehr klar erkennbar zu vermeiden. Gleichzeitig wird eine Durchbindung für den Fuß- und Radweg ermöglicht. Aufgrund der zulässigen Wegebreite von 3,0 m ist auch die Befahrung, z. B. durch Müllfahrzeuge grundsätzlich denkbar.

Bei der Anlage von Wegen innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsgrün ist zu berücksichtigen, dass der Charakter einer Grünfläche stets gewahrt bleiben muss.

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg

Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Hierbei handelt es sich zum einen um die planungsrechtliche Sicherung des bereits bestehenden Wegs ausgehend von der Stettiner Straße nördlich der Gemeinschaftsunterkunft Richtung Osten (dieser Weg existiert heute als Grasweg).

Zum anderen wird entsprechend des der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes in Verlängerung der westlich des Angers verlaufenden Straßenverkehrsfläche ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Hier kann zusätzlich zu dem bestehenden Weg im Westen des Plangebiets eine weitere fußläufige Verbindung zwischen dem Plangebiet und der offenen Landschaft und dem Naherholungsgebiet um den Waidsee entstehen, um die beiden Bereiche besser miteinander zu verknüpfen.

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Landwirtschaftlicher Weg

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt.

Hierbei handelt es um die planungsrechtliche Sicherung des in Verlängerung der Theodor-Heuss-Straße bestehenden Wegs. Der Weg wird in einer Breite von 3,5 m festgesetzt, um neben der Nutzbarkeit des Weges für Fußgänger und Radfahrer auch die Mindestbreite des Weges für die Befahrbarkeit durch den landwirtschaftlichen Verkehr zukünftig sicherzustellen.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen – Breite der Grundstückszufahrten

Grundstückszufahrten dienen der gesicherten Erschließung des Grundstücks und der Erreichbarkeit der sich auf dem Grundstück befindlichen Stellplätze.

Der Bebauungsplan regelt, dass je Baugrundstück eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 7,0 m zulässig ist. Ausnahmsweise kann eine zweite Zufahrt zugelassen werden, wenn beide Zufahrten auf das Baugrundstück mindestens 20 m voneinander entfernt sind.

Die Beschränkung der Anzahl und der Breite der Grundstückszufahrten stellt sicher, dass auf den Grundstücken keine großflächigen Zufahrten zum öffentlichen Straßenraum angelegt werden, insbesondere durch nebeneinander angeordnete Stellplätze. Auf diese Weise soll die Beeinträchtigung der Gestaltung des Straßenraums durch eine Vielzahl von Stellplätzen verringert werden. Darüber hinaus verhindern zu viele bzw. zu große Einfahrtsbereiche eine Gliederung des Straßenraums, z. B. durch öffentliche Stellplätze, Bäume und Pflanzbeete.

Großflächige Zufahrten bzw. eine Vielzahl von Stellplätzen würden zum einen das Straßenbild negativ beeinflussen und sich zum anderen nachteilig auf die verkehrliche Situation auswirken. Ungegliederte bzw. wenig gegliederte Straßenräume ermöglichen höhere Durchfahrtsgeschwindigkeiten, was gerade in Wohngebieten zu einem erhöhten Gefährdungspotential führt. Da außerdem mit der Einrichtung von Grundstückszufahrten regelmäßig die Überführung von Gehwegen verbunden ist sowie der Verkehrsfluss durch das Zufahren zum bzw. das Ausfahren vom Grundstück behindert wird, dient die Beschränkung der Zufahrtsbreiten auch dazu, die Sicherheit des Verkehrs zu gewährleisten.

6.1.9. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anger / Spielplatz“

Mit der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anger / Spielplatz“ wird der Idee des städtebaulichen Konzeptes gefolgt, im Zentrum des Plangebiets einen Ort zu schaffen, an dem sich Menschen aller Generationen aufhalten und ihre Freizeit verbringen können. Dabei soll es sich weder um einen Park handeln, der primär der Inszenierung von Pflanzungen und einem gestalteten Naturerlebnis dient, noch um einen befestigten Quartiersplatz mit einer vorwiegend baulichen Gestaltung.

Planerisches Ziel ist die Anlage eines zentralen Platzes, der sich als Grünfläche darstellt und auch Gehölze im nennenswerten Umfang aufweist, gleichzeitig aber auch eine intensive und vielfältige Freizeitnutzung durch Menschen aller Altersgruppen ermöglicht. Denkbar sind z. B. neben Wegen und Aufenthaltsbereichen Spielplätze für Jung und Alt (z. B. Generationenspielplatz“), Stationen für aktive Bewegung (z. B. Vital-Parcours, Calisthenics-Station) oder soziale / kulturelle Events (z. B. Bühne).

Dementsprechend sind mit dieser Zweckbestimmung im Einklang stehende bauliche Anlagen wie Wege, Bänke, Spielgeräte oder Brunnen zulässig. Mit der Herstellung der Grünfläche werden im unmittelbaren Wohnumfeld Aufenthalts- und Naherholungsmöglichkeiten geschaffen. Die öffentliche Grünfläche ergänzt die Straßenraum-

und Grundstücksbegrünung und stellt dadurch ein ansprechendes Grünvolumen sicher.

Durch die Festsetzung, dass die öffentliche Grünfläche zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche anzulegen ist, verbleiben ausreichend Flächen, die als Spiel- und Funktionsflächen gestaltet werden können.

Öffentliche Grünfläche

Bei den öffentlichen Grünflächen im Süden des Plangebiets handelt es sich um öffentliche Grünflächen ohne speziellen Nutzungszweck. Der spezielle Nutzungszweck ergibt sich aus der Überlagerung mit weiteren Festsetzungen.

6.1.10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmenfläche „M 1“

Am südlichen Rand des Planungsgebietes wurden im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchungen Zauneidechsen nachgewiesen. Einzelne Zauneidechsen nutzen den Grasweg im südlichen Untersuchungsgebiet als Sonnenplatz. Eine Möglichkeit zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG ist die Vergrämung der Zauneidechsen aus dem kritischen Bereich bei einer gleichzeitigen Lebensraumaufwertung (CEF-Maßnahme) auf der Fläche M 1. Hierzu sind sechs Holz-Reisighaufen als Sonnenplätze, sowie eine lockere Gehölzpflanzung zur Thermoregulation anzulegen.

Maßnahmenfläche „M 2“

Durch die Umsetzung der Planung wird kleinflächig (49 m²) in die bestehende gesetzlich geschützte Feldhecke am südlichen Planungsgebietsrand eingegriffen. Um diesen Eingriff auszugleichen, wird die bestehende Teilfläche der Feldhecke im Osten des Planungsgebietes nach Westen hin erweitert (M 2). Da eine im naturwissenschaftlichen Sinne gleichwertige Wiederherstellung des Biotops naturgemäß nicht möglich ist und ein gewisser Entwicklungszeitraum zur Schaffung von ökologisch hochwertigen Gehölzbeständen nötig ist, wird in der Ausgleichspraxis dieses sog. Timelag ausgeglichen, indem eine größere Fläche als die ursprüngliche Biotopfläche entwickelt wird. Es wird ein Timelag-Zuschlag von 100 % angenommen, woraus sich ergibt, dass die Erweiterungsflächen für die Feldhecke mindestens 98 m² groß sein muss. Durch die festgesetzte dichte Anpflanzung von heimischen Sträuchern und Bäumen auf der Fläche M 2 (123 m²) wird der Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop demnach ausreichend ausgeglichen.

Dacheindeckung

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in Grundwasser und Boden sind unbeschichtete Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink unzulässig.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Vorgabe dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Insekten, die aufgrund der Lage des Plangebiets am Ortsrand, angrenzend an die südlich gelegenen Freiflächen

besonders häufig vorkommen. Warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur $< 3.000^{\circ}\text{K}$ ist für Insekten weniger attraktiv als neutralweiße Lichtquellen mit 6.000°K ¹⁰.

6.1.11. Mit einem Gehrecht zu belastende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist auf einer Breite von mindestens 2,50 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Eine Begründung dieses Gehrechts muss außerhalb des Planverfahrens durch Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis, Begründung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1018 BGB) oder einer Grunddienstbarkeit (§ 1090 BGB) erfolgen.

Das Gehrecht stellt im Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche neben der vorhandenen Anbindung im Osten und Westen durch das nördlich angrenzende Wohngebiet eine Durchwegung in Nord-Süd-Richtung und damit eine optimale Erreichbarkeit der Grünfläche von allen Bereichen des Plangebiets aus sicher.

Auf die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche wird verzichtet, um eine einheitliche Eigentümerschaft im WA 7 zu ermöglichen, was z. B. in Bezug auf den Bau von Tiefgaragen sehr hilfreich sein kann.

6.1.12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an Außenbauteilen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der Umgebung des Plangebiets sind verschieden stark belastete Straßen, insbesondere die Autobahn A5, sowie in deutlich größerem Abstand die Eisenbahnstrecke 3601 vorhanden, die auf das Plangebiet einwirken. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung wurden zusätzlich die Auswirkungen eines beispielhaften Betriebs auf der südlich des Geltungsbereichs verlaufenden, eingleisigen Bahntrasse (3578) berücksichtigt.

Aufgrund der aus den Berechnungen resultierenden Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte wurde hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms ein Schallschutzkonzept zum Schutz der geplanten Wohnnutzungen erarbeitet (Schalltechnisches Gutachten, WSW & Partner GmbH, Kaiserslautern).

Im Vorfeld wurden hierbei verschiedene Schallschutzmaßnahmen überprüft und bewertet.

- Hierbei war festzustellen, dass Maßnahmen an der Schallquelle nicht im Zuge der Bauleitplanung durchsetzbar sind und daher bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzepts auf Ebene des Bebauungsplans keine Berücksichtigung finden.
- Das Einhalten eines Mindestabstandes (Trennung der Nutzungen) stellt in der vorliegenden Planungssituation kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung

¹⁰ Mag. Dr. Peter Huemer, Mag. Hannes Kühtreiber, Mag. Dr. Gerhard Tarmann (2010): Anlockwirkung moderner Leuchtmittel auf nachtaktive Insekten - Ergebnisse einer Feldstudie in Tirol

dar, da die maßgeblichen Schallquellen von verschiedenen Richtungen einwirken und somit die vorhandene Fläche nicht ausreichend ist, eine Einhaltung der Orientierungswerte zu erreichen.

- Eine Nutzungsgliederung innerhalb des Gebiets entspricht nicht der städtebaulichen Zielstellung der Stadt, im gesamten Plangebiet zusätzlichen Wohnraum in Weinheim zu schaffen.
- Die maßgeblichen Schallquellen Autobahn A5 und Eisenbahnstrecke 3601 wirken in großem Abstand von verschiedenen Richtungen auf das Plangebiet ein. Ein vollständiger Schallschutz durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder –wand) käme einer fast vollständigen Einhausung (Wände im Westen, Süden und Osten nahezu gebäudehoch) gleich. Mit einer solchen aktiven Schallschutzmaßnahme wären negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf die Aufenthaltsqualität im Plangebiet verbunden.
- Unter Berücksichtigung eines beispielhaften Fahrbetriebs auf der Bahnstrecke 3578 würde eine Lärmschutzwand im Bereich der Erdgeschosszone Minderungen von bis zu 3-4 dB(A) erwirken. In der Nacht würde sich eine geringe Wirksamkeit von 2-3 dB(A) im Süden des Plangebiets ergeben. Diese Schutzwirkung würde sich auf die Erdgeschosszone beschränken. Der geringen Wirksamkeit der Lärmschutzwand stünde ein Aufwand von ca. 450.000 € für die Errichtung der ca. 450 m langen Lärmschutzwand entgegen. Aufgrund der äußerst unwahrscheinlichen Wiederinbetriebnahme der derzeit stillgelegten Bahnstrecke und der vergleichsweise geringen Positiveffekte der Lärmschutzwand hat sich die Stadt Weinheim gegen die Errichtung einer Lärmschutzwand zum Schutz der an die Bahnstrecke angrenzenden Bereiche entschieden. Wie vom Gutachter empfohlen wurden darüber hinaus, basierend auf dem betrachteten Bahnlärm-Szenario, die betroffenen Baufenster im Süden des Geltungsbereichs so verkleinert, dass sie nicht mehr von Pegeln über 60 dB(A) am Tag betroffen sind.

Aus vorgenannten Gründen wurde für das Plangebiet ein Schallschutzkonzept erarbeitet, das Maßnahmen an den geplanten Gebäuden vorsieht. Es werden für die in den Themenkarten 1 und 2 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel Anforderungen an die Außenbauteile (d. h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden festgesetzt. Hierbei wird aufgrund der unterschiedlichen Schutzwürdigkeiten der Räume bei den Schallschutzmaßnahmen zwischen schutzwürdigen Räumen mit Nachtschlaf und schutzwürdigen Räumen ohne Nachtschlaf unterschieden. Bei Umsetzung dieser Schallschutzmaßnahmen wird ein angemessenes Schutzniveau für die Wohngebiete erreicht.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01“ (Beuth-Verlag, Januar 2018) zu reduzieren.

In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind fensterabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die

Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 45 dB(A) einhält. Darüber hinaus werden keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich – weder aufgrund der Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Wohnnutzungen oder des Neubaus der öffentlichen Straßen im Plangebiet noch aufgrund des vorhandenen Sportlärms.

6.1.13. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzen von Sträuchern und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anger / Spielplatz“ („P 1“)

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anger / Spielplatz“ dient der optischen und ökologischen Aufwertung und Durchgrünung des Plangebiets. Durch die Vorgaben zur Bepflanzung wird sichergestellt, dass die Grünfläche ihre Funktion als Aufenthalts- und Naherholungsfläche erfüllen kann.

Bei der Bepflanzung wird zwischen der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern unterschieden. Die jeweilige Anzahl ergibt sich in Abhängigkeit von der Größe der Grünfläche, so dass eine adäquate Ausstattung mit Gehölzen gegeben ist.

Die Festsetzung zur Anpflanzung von Sträuchern stellt sicher, dass auf den als Vegetationsflächen anzulegenden Bereichen gegliederte Grünstrukturen entstehen. Sträucher können auf der gesamten öffentlichen Grünfläche angepflanzt werden.

Die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen stellt sicher, dass die im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anger / Spielplatz“ anzupflanzenden Bäume nur im südlichen Teilbereich der Fläche angepflanzt werden und damit einen ausreichend großen Abstand zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung einhalten, um eine Verschattung der Gebäude zu minimieren. Damit wird den Empfehlungen aus dem Fachgutachten Besonnung mit solar+energetischer Bewertung gefolgt. Die plangrafische Festsetzung der Anpflanzung von standortgerechten, heimischen, hochstämmigen Bäumen (vgl. Pflanzempfehlung – Hinweis 2) dient insbesondere der gestalterischen Aufwertung und Gliederung der öffentlichen Grünfläche. Durch die Festsetzung von sieben Bäumen wird sichergestellt, dass die Fläche nicht zu dicht bepflanzt wird und jedem Baum ein ausreichender Raum zur Verfügung steht. Aus ökologischer Sicht ist insbesondere die klimawirksame Beschattung von Relevanz, womit aufgrund des damit verbundenen Grünvolumens auch die Beeinträchtigung durch Kraftfahrzeuge bzw. Fahrverkehr und damit verbundener Immissionsbelastungen reduziert wird. Die Festsetzung des Mindeststammumfangs von 14-16 cm für Baumpflanzungen sorgt bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung für ein gewisses Grünvolumen und die hiermit verbundene gestalterische Wirkung und ökologische Wertigkeit der Bäume. Die Beschränkung der Artenauswahl im Bereich der Spielflächen auf nicht giftige Arten dient dem Kindeswohl. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dient dem Teilausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern zur Ortsrandeingrünung („P 2“)

Als Übergang zwischen bebauten und landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie zur Eingrünung des Gebietes soll an der Südseite des Geltungsbereiches eine dichte Hecke aus heimischen Sträuchern entstehen. Damit wird der Übergang vom Siedlungsbereich zur angrenzenden Feldflur als weicher Übergang gestaltet. Die Baugebiete gehen sozusagen in die Landschaft über, es gibt keine harten Nutzungsgrenzen zwischen Siedlung und Kultur- bzw. Naturlandschaft werden.

Die Hecke dient als Teilausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt. Zudem bietet sie Schutz vor Staubimmissionen aus den landwirtschaftlichen Nutzflächen und vermeidet so potentielle Konflikte.

Anpflanzen von Bäumen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen

Die plangrafische Festsetzung der Anpflanzung von standortgerechten, heimischen, hochstämmigen Bäumen (vgl. Pflanzempfehlung – Hinweis 2) dient insbesondere der gestalterischen Aufwertung und Gliederung der Straßenräume. Aus ökologischer Sicht ist insbesondere die klimawirksame Beschattung des Straßenraums von Relevanz, womit aufgrund des damit verbundenen Grünvolumens auch die Beeinträchtigung durch Kraftfahrzeuge bzw. Fahrverkehr und damit verbundener Immissionsbelastungen reduziert wird. Schließlich erfolgt auch eine gewisse Verkehrsberuhigung durch die optische Verengung der Straßenräume.

Die Festsetzung zur Pflanzung von standortheimischen Bäumen im Bereich der Verkehrsgrünfläche dient neben dem Ausgleich auch der optischen Aufwertung und der Durchgrünung des Plangebiets. Für die Ausbildung eines einheitlichen Straßenbildes sind bei der Anpflanzung der Bäume einheitliche Baumarten zu wählen.

Weiterhin sind mit der Anpflanzung von Bäumen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen allgemein Positiveffekte für Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume als Teil des Naturhaushaltes verbunden. Die Festsetzung des Mindeststammumfangs von 14-16 cm für Baumpflanzungen sorgt bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung für ein gewisses Grünvolumen und die hiermit verbundene gestalterische Wirkung und ökologische Wertigkeit der Bäume.

Grundsätzlich sollen bei der Anpflanzung von Baumreihen die Abstände zwischen den einzelnen Baumstandorten jeweils gleich groß sein, um das einheitliche Straßenbild zu unterstützen. Sofern die Berücksichtigung von Zufahrten, Zugängen und / oder unterirdischen Leitungen dies erfordert, können einzelne Baumstandorte innerhalb einer Reihe verschoben werden, auch wenn sich dadurch Abweichungen von den einheitlichen Baumabständen ergeben. Damit ist es möglich, auf technische Notwendigkeiten zu reagieren ohne dass die grünordnerischen Zielstellungen erheblich beeinträchtigt würden.

Vorhandene Bäume gleicher Größe und Qualität können angerechnet werden. Demnach können bestehende Bäume in die zukünftige Straßenbegrünung integriert werden.

Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern („E 1“)

Durch die Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in der VG 1-Fläche wird sichergestellt, dass die bestehenden Bäume und Sträucher dauerhaft erhalten werden. Die Bäume und Sträucher besitzen Lebensraumfunktionen für die

Fauna und begrünen den Fuß- und Radweg. Die Hecke zwischen Radweg und Acker dient zukünftig als Eingrünung der entstehenden Wohnbebauung. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern („E 2“)

Durch die Festsetzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wird sichergestellt, dass keine weiteren Eingriffe in das gesetzlich geschützte Biotop stattfinden. Die bestehenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Die Bäume und Sträucher sind als gesetzlich geschütztes Biotop eingestuft und besitzen Lebensraumfunktionen für die Fauna. Zudem dienen sie als visuelle Eingrünung des Planungsgebietes und bieten Schutz vor Staubimmissionen aus den landwirtschaftlichen Nutzflächen und vermeiden so potentielle Konflikte. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Um einen Eingriff in den Wurzelbereich des gesetzlich geschützten Biotops zu vermeiden, wurden die nächstgelegenen Baufenster im allgemeinen Wohngebiet WA 8 mit einem Abstand von 3 m zur Feldhecke festgesetzt.

Begrünung von Vorgartenbereichen

Auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgartenbereich) ist je Baugrundstück ein standortgerechter, heimischer, hochstämmiger Baum oder ein hochstämmiger Streuobstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Pflanzempfehlung – Hinweis 2).

Vorgärten spielen in der Wahrnehmung des Stadtbildes eine wichtige Rolle. Aufgrund vielfältiger sonstiger Anforderungen an den Bereich zwischen öffentlicher Erschließungsfläche und Gebäudefassade, ist eine gärtnerische Nutzung allerdings häufig nicht umsetzbar. Das trifft im besondere Maße auf Reihenmittelhäuser zu, weil bei diesem Gebäudetypus in der Regel keine Zuwegung zu den rückwärtigen Grundstücksteilen außerhalb des Wohngebäudes besteht. Gegenstände, die regelmäßig im Bereich der öffentlichen Straße eingesetzt werden (z. B. Fahrräder, Abfallbehälter, Kfz) können nur im Vorgartenbereich sinnvoll untergebracht werden. Infolgedessen werden diese Bereiche häufig durchgehend befestigt, wodurch die Grenzen zwischen den befestigten öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Vorgartenbereichen verschwimmen, was sich negativ auf das Orts- und Straßenbild auswirkt.

Da die Festsetzung einer durchgehend gärtnerischen Nutzung im Vorgartenbereich aus den genannten Gründen nicht gerechtfertigt ist, andererseits aber eine vollständige bauliche Nutzung den städtebaulichen Zielstellungen widerspricht, wird eine Mindestbegrünung festgesetzt. Diese besteht aus einem Baum im Vorgartenbereich je Baugrundstück. Ein Baum ist aufgrund seiner Höhe am besten geeignet, eine raumwirksame Gliederung des Straßenraums zu gewährleisten.

Aufgrund der gerade im Bereich der Reihenhäuser schmalen Grundstücke wurden in der Pflanzempfehlung – Hinweis 2, Bäume aufgenommen und markiert, die sich auch für die Anpflanzung im Vorgartenbereich eignen, da sie kleinere Kronen ausbilden und auch insgesamt einen geringeren Raumbedarf aufweisen. Zusätzlich zu den standortgerechten, heimischen Bäumen sind im Bereich der Vorgärten auch Streu-

obstbäume zulässig. Diese sind ökologisch hochwertig, auch wenn sie im Sinne des BNatSchG nicht gebietsheimisch sein können.¹¹

Die Festsetzung der Baumanpflanzungen zur Gliederung des Straßenraumes erfolgt damit auf den privaten Grundstücksflächen, da im Bereich der erschließenden Wohnstraßen aufgrund der zahlreichen Grundstückszufahrten und der öffentlichen Stellplätze im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche kaum Möglichkeiten für das Anpflanzen von Bäumen bestehen. Eine Verbreiterung der Wohnwege, die als Mischverkehrsflächen vorgesehen sind, würde ihrem Charakter als untergeordnete Erschließungsstraßen entgegenstehen. Im Bereich der breiteren Haupterschließung sind dagegen auch Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Begrünung von Baugrundstücken

Zur Gewährleistung einer Mindestbegrünung auf den Baugrundstücken werden quantitative Pflanzvorgaben festgesetzt. Diese dienen im bebauten und befestigten Bereich neben dem allgemeinen Schutz von Pflanzen, Tieren und ihren Lebensräumen als Teil des Naturhaushaltes vorrangig der Verbesserung bzw. der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, der Versickerung von Niederschlägen und der Beschattung / Luftbefeuchtung durch Vegetationsbestände. Grünflächen und Pflanzen dienen darüber hinaus der städtebaulichen Gestaltung, z. B. durch eine optische Raumwirksamkeit oder als Identifikationsmerkmale. Die angeführten positiven ökologischen und gestalterischen Wirkungen gelten insbesondere für Gehölzbestände. Aus diesem Grund wird für Grundstücksfreiflächen die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen, hochstämmigen Bäumen oder hochstämmiger Streuobstbäume gemäß Pflanzempfehlung (siehe unter Hinweise) festgesetzt. Zusätzlich zu den standortgerechten, heimischen Bäumen sind im Bereich der Baugrundstücke auch Streuobstbäume zulässig. Diese sind ökologisch hochwertig, auch wenn sie im Sinne des BNatSchG nicht gebietsheimisch sein können.¹²

Die Pflanzpflichten sind dabei so gewählt, dass auch dem Interesse der jeweiligen Eigentümer an einer individuellen Gestaltung ihrer Freibereiche Rechnung getragen wird. Die Festsetzung des Mindeststammumfangs sorgt bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung für ein gewisses Grünvolumen und die hiermit verbundene gestalterische Wirkung und ökologische Wertigkeit der Bäume.

Vorhandene und aufgrund von sonstigen Festsetzungen zu pflanzende Bäume gleicher Größe und Qualität können angerechnet werden. Sofern der ohnehin im Vorgartenbereich zu pflanzende Baum den Pflanzqualitäten für die Begrünung von Baugrundstücken entspricht, kann demnach auf eine weitere Anpflanzung von Bäumen bei Grundstücken, deren Gesamtfläche kleiner als oder gleich 400 m² ist, verzichtet werden.

Begrünung von nicht überbauten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Die Vorgaben zur Begrünung von nicht überbauten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gewährleisten, dass diese Bauwerke nicht raumwirksam in Er-

¹¹ BMU (2012): Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze; S. 13

¹² BMU (2012): Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze; S. 13

scheinung treten, sondern vielmehr als Grünfläche wahrgenommen werden. Dies führt zu einer Aufwertung des Ortsbilds bzw. der Baugrundstücke. Darüber hinaus sind mit der Begrünung auch ökologische Positiveffekte für Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume als Teil des Naturhaushaltes verbunden. Die Mindestüberdeckung von 0,5 m sichert bzw. ermöglicht unter Berücksichtigung des hohen Grundwasserstands eine Begrünung, die sich von anschließenden Freiflächen mit Bodenanschluss kaum unterscheidet und auf der eine intensive Begrünung erfolgen kann.

Dachbegrünung

Alle Dächer mit einem Neigungswinkel von bis zu 10 ° sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Durch die Festsetzung von flachen oder flach geneigten Dächern in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 wird sichergestellt, dass auf einem Teil der Gebäude im Plangebiet in jedem Fall Dachbegrünung zu realisieren ist.

Als Dachfläche werden alle gebäudeabschließenden Bereiche an Hauptgebäuden definiert, dies umfasst somit sowohl Dächer von Voll- als auch Staffelgeschossen. Ausgenommen von der Verpflichtung der Dachbegrünung sind Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports.

Neben stadtgestalterischen Gesichtspunkten erfüllt die Dachbegrünung insbesondere ökologische Funktionen:

Durch eine extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und verminderte Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Dadurch können z. B. am Tag sommerliche Extremwerte der Oberflächentemperaturen gedämpft werden. Weiterhin dient Dachbegrünung als Niederschlagsretentionsmaßnahme, durch die Regenwasser zurückgehalten wird. Dies wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus, indem z. B. Abflussspitzen minimiert werden. Außerdem können extensive Dachbegrünungen Sekundärbiotope für an diese speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen bieten.

Die Substratschicht mit einer Mindeststärke von 10 cm wurde gewählt, um eine funktionale und effektive extensive Dachbegrünung bei möglichst geringen Kosten herstellen zu können.

Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 25 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen, um architektonischen Erfordernissen Rechnung zu tragen.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen oder solarthermischen Anlagen ist möglich und erwünscht, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist. Damit wird neben direkten Maßnahmen für den Klimaschutz vor Ort auch ein Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien geleistet.

6.2. Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III B) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes Mannheim-Käfertal (WSG-Nr. Amt 222.039).

Die besonderen Schutzbestimmungen der Verordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Käfertal“ vom 19.05.2009 sind zu beachten.

6.3. Hinweise

6.3.1. Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 5/1, Weinheim) eingesehen werden.

Der Hinweis stellt sicher, dass sich die Planbetroffenen vom Inhalt der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können (vgl. BVerwG Beschluss vom 29.07.2010 - 4 BN 21.10).

6.3.2. Pflanzempfehlung

Im Rahmen der Pflanzempfehlung wird eine Auswahl an Bäumen und Sträuchern aufgelistet, die die Kriterien „heimisch“ und „standortgerecht“ erfüllen. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die nicht Teil der Pflanzempfehlung sind, ist nachzuweisen, dass diese die Anforderungen an heimische und standortgerechte Anpflanzungen erfüllen.

6.4. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 Abs. 1 und 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg LBO-BW)

6.4.1. Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigung und die Art der Dachdeckung einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Diese Vorschrift dient im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der „positiven Gestaltungspflege“ und soll zu einer gewissen einheitlichen Gestaltung der beiden Hälften eines Doppelhauses bzw. der einzelnen zu einer Hausgruppe gehörenden Häusern führen. Bei gleichzeitiger Errichtung eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe setzt dies eine entsprechende Einigung der Bauantragssteller voraus. Im Falle eines nachträglichen Anbaus an eine Doppelhaushälfte oder an eine bereits bestehende Hausgruppe ist eine Angleichung des neu hinzukommenden Gebäudes an die bereits vorhandene Bebauung erforderlich. Insoweit wird eine Angleichung des neu hinzukommenden Gebäudes an die bereits vorhandene Bebauung verlangt und damit - mittelbar - in gewissem Umfang die Übernahme fremder Gestaltungsvorstellungen. Diese restriktive Wirkung der Vorschrift ist aber unverzichtbar, um eine geordnete städtebaulichen Entwicklung zu erreichen. (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 04.05.1998 – 8 S 159/98)

6.4.2. Dächer

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachformen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 und WA 10, WA 11, WA 12, WA 13 und WA 14 sind nur Gebäude mit Satteldächern mit einer Mindestdachneigung von 25° zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass im Plangebiet eine an die Umgebungsbebauung angepasste Dachlandschaft entsteht. In der Umgebung befinden sich überwiegend zweigeschossige Wohngebäude mit geneigten Dächern. Mit der Mindestneigung von 25° ist sichergestellt, dass die Dächer als geneigte Dächer erkennbar und raumbildend sind.

Mit einer Mindestdachneigung von 25° sind darüber hinaus bei allen Gebäuden die Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie gegeben, Verschattungseffekte, die z. B. bei Pultdächern entstehen könnten, werden vermieden. Gemäß dem Fachgutachten Besonnung mit solar+energetischer Bewertung weisen die Satteldächer mit 26° Neigung gegenüber Staffelflachdächern und insbesondere Staffelpultdächern einen deutlich geringeren wohnflächenspezifischen Heizwärmebedarf und eine geringere Verschattung der Umgebung auf. Für alle Gebäude mit Ost-West-Stellung, d. h. Südorientierung sind Satteldächer gegenüber anderen Dachformen vorzuziehen da diese auch günstigere Voraussetzungen für die aktive Sonnenenergienutzung bieten. Zwar ist die Ausrichtung bei Gebäuden mit Nord-Süd-Stellung für Solarthermie nachteilig, bei Photovoltaik wird aber der Nachteil ungünstigerer Ausrichtung durch die entfallende Eigenverschattung der Zellen untereinander kompensiert. Insgesamt ergibt sich aus der Festsetzung von Satteldächern mit mindestens 25° Neigung eine einheitliche und solarenergetische günstige Dachlandschaft.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 sind nur Gebäude mit flachen oder flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 10° zulässig. Es handelt sich um die Bereiche, in denen Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen zulässig sind. Schon dadurch hebt sich ihr Erscheinungsbild von der Umgebungsbebauung ab, sodass sich eine Fortführung der vorherrschenden Dachform nicht aufdrängt. Flache Dächer mindern die Höhenwirkung der Gebäude, so dass sie sich besser in die zweigeschossige Umgebung einfügen können. Darüber hinaus weisen diese Gebäude aufgrund ihrer Höhe, d. h. ihrer geringen Verschattung der Dachflächen durch Nachbargebäude und Bäume, andere Möglichkeiten der Solarenergienutzung auf - flache Dächer bieten dafür beste Voraussetzungen.

In Verbindung mit der Festsetzung zur Begrünung von flachen oder flach geneigten Dächern wird sichergestellt, dass ein Anteil an Flachdächern verwirklicht wird, für den die extensive Dachbegrünung festgesetzt wird.

Dachgauben und Zwerchgiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel werden in ihrer Länge, Höhe und Lage beschränkt, um sicherzustellen, dass die vorgeschriebene Dachform nicht durch zu große oder zu viele Dachaufbauten überformt wird. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass ein angemessener Teil der Dachflächen geschlossen bleibt, die Dachlandschaft dadurch ein stadtgestalterisch einheitliches Erscheinungsbild bewahrt und die Idee eines homogenen städtebaulichen Quartiers unterstützt wird. Durch die Beschränkung der

Dimension von Dachgauben und Zwerchgiebel bleiben dieses gegenüber der Dachfläche größtmäßig untergeordnet.

6.4.3. Photovoltaik- und Solarthermieranlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Der Bebauungsplan setzt für Einfamilienhäuser einheitlich Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 25° fest, um sicherzustellen, dass in diesen Bereichen eine an die Umgebungsbebauung angepasste Dachlandschaft entsteht. Da sich aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieranlagen auf Dachflächen oft auffällig von der Dachhaut abheben und dadurch die ruhige Dachlandschaft und damit das Ortsbild insgesamt negativ beeinflussen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Photovoltaik- und Solarthermieranlagen auf Gebäuden mit Satteldächern integriert (z. B. in Form von Flachkollektoren oder Solarziegeln) oder dachparallel anzubringen sind. Integrierte Anlagen können dabei zusätzlich zur Funktion als Energielieferant auch als Witterungsschutz dienen. Diese Vorgabe ist insbesondere auch deshalb gerechtfertigt, weil eine Neigung von 26° gemäß Fachgutachten Besonnung mit solar+energetischer Bewertung eine gute Eignung für die Nutzung von Solarenergie mit sich bringt.

Bei Flachdächern können Photovoltaik- und Solarthermieranlagen mit einer jeweils optimalen Ausrichtung nach Süden und einem optimalen Neigungswinkel zur Sonne aufgeständert werden, um einen angemessenen Ertrag zu erbringen. Allerdings sind dabei Festsetzungen zur Dachbegrünung und zulässigen Höhe baulicher Anlagen zu beachten

6.4.4. Staffelgeschosse

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Staffelgeschosse müssen von allen Außenwänden um mindestens 0,5 m zurückversetzt sein. An mindestens zwei Seiten sind sie jeweils um das Maß ihrer maximalen Höhe von der Außenwand zurückzusetzen. Dadurch wird sichergestellt, dass die Staffelgeschosse vom Straßenraum in jedem Fall als abgesetztes Geschoss wahrgenommen werden. Die bündige Anordnung von Staffelgeschossen, die an der jeweils betroffenen Fassade ein Gebäude optisch um ein Geschoss höher wirken lassen, werden so vermieden bzw. die damit verbundenen Verschattungseffekte verringert.

6.4.5. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind jeweils nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade zulässig. Je Betrieb ist maximal eine Werbeanlage mit einer maximalen Fläche von 1,0 m² zulässig. Sie darf nicht winklig zur Fassade angebracht werden, nicht über die jeweilige Fassadenfläche hinauskragen und die maximale Traufe nicht überschreiten.

Werbeanlagen werden in ihrer Anzahl und Größe begrenzt, um sicherzustellen, dass von ihnen keine das Straßen- und Ortsbild störenden Wirkungen ausgehen. Insbesondere soll der Charakter eines Wohngebiets erhalten werden. Mit der Vorschrift wird vermieden, dass die überwiegende Wohnnutzung durch unangepasste Werbeanlagen im Erscheinungsbild zurückgesetzt wird.

6.4.6. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m gemessen ab Geländeoberfläche nicht überschreiten. Dadurch wird sichergestellt, dass sie das Orts- und Straßenbild nicht negativ beeinflussen und die mit ihnen verbundenen möglichen Sichtbehinderungen im Straßenraum minimiert werden. Einfriedungen in einer Höhe von 1,2 m können von Erwachsenen überblickt werden, eine Abschottung des Baugrundstücks und ein damit verbundener negativer Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild werden somit vermieden. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung eine ausreichend hohe Einfriedung der privaten Baugrundstücke, die dem Bedürfnis nach Sicherheit und Abgrenzung Rechnung trägt, die Privatsphäre schützt und die insbesondere von Kindern und Haustieren nicht ohne Weiteres überwunden werden kann. Ausnahmsweise können bei Baugrundstücken von Hausgruppen (Reihenhausgrundstücke) Einfriedungen an seitlichen Grundstücksgrenzen, die direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, bis zu einer Höhe von max. 1,6 m zugelassen werden. Die in der Regel schmalen Baugrundstücke bei Reihenhäusern bedingen erhöhte Maßnahmen zur Sicherung der Privatsphäre (Einsehbarkeit Terrasse), so dass ein Ausgleich zwischen dem privaten Interesse an Privatsphäre und Wirkung auf den öffentlichen Raum erforderlich wird. Die Höhe der Einfriedungen von max. 1,6 m verhindert die Einsehbarkeit in das Grundstück für die meisten Menschen (Augenhöhe bei überwiegender Zahl der Menschen bei ca. 1,6 m (95 % der Frauen, 50 % der Männer)¹³), wirkt aber gleichzeitig nicht zu hoch und damit nicht erdrückend.

Einfriedungen ab einer Höhe von 0,5 m müssen um 0,25 m gegenüber der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen zurückversetzt werden. Damit wird den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen ((EFA) - Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), 2002) entsprochen, wonach in Bereichen von Wohnstraßen und einer offenen Bebauung bei Einfriedungen ab einer Höhe von 0,5 m ein zusätzlicher Sicherheitsabstand im Seitenraum vorzusehen ist. Bei lebenden Einfriedungen dient das Abrücken darüber hinaus dazu, ein Einwachsen in den öffentlichen Straßenraum und damit eine Einschränkung der Nutzbarkeit zu verhindern.

Zwischen Baugrundstücken von Hausgruppen (Reihenhausgrundstücken) ist jeweils ein Sichtschutz in einer Höhe von max. 2,0 m und einer Tiefe ab der Außenfassade von max. 2,0 m zulässig. Dies begründet sich ebenfalls durch die in der Regel schmalen Baugrundstücke bei Reihenhäusern, die erhöhte Maßnahmen zur Sicherung der Privatsphäre (Einsehbarkeit Terrasse) bedingen. Aus diesem Grund ist ein Sichtschutz zwischen den Reihenhäusern zulässig. Die maximale Höhe von 2,0 m ist ausreichend, um Einblicke von stehenden Personen zu verhindern. Die Tiefe des Sichtschutzes von 2,0 m entspricht der Aufstelltiefe für eine Liege oder einen Tisch mit beidseitiger Bestuhlung¹⁴.

¹³ vgl. Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin: Kleine Ergonomische Datensammlung, 13. Aufl.

¹⁴ vgl. Neufert: Bauentwurfslehre, 39. Aufl., S. 167

6.4.7. Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe 0,75 m zulässig. Diese Höhe stellt sicher, dass im gesamten Plangebiet Geländeanpassungen durch Stützmauern möglich sind. Da das Plangebiet weitgehend eben ist und die Höhen gemäß digitalem Geländemodell zwischen ca. 97,9 m ü. NN und ca. 99,0 m ü. NN liegen, wird im Plangebiet von einer mittleren Geländehöhe von 98,30 m ü. NN (= Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen) ausgegangen. Die erwarteten Höhendifferenzen zwischen tatsächlichem Gelände und mittlerer Geländehöhe liegen jeweils im Rahmen von 0,75 m.

Darüber hinaus stellt eine Stützmauer von 0,75 m Höhe kein Hindernis für Fußgänger dar, da die Höhe im Bereich der Handhöhe über der Standfläche¹⁵ liegt. Weiterhin ist bei Stützmauern von 0,75 m Höhe keine Umwehrung als Absturzsicherung notwendig.¹⁶

Stützmauern innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern zur Ortsrandeingrünung („P 2“) sind unzulässig, um sicherzustellen, dass im Bereich der geplanten Ortsrandeingrünung ein fließender Übergang zur offenen Landschaft ohne abrupte Höhensprünge entsteht. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze vergleichsweise geringe Fassadenlängen entstehen. Damit wird der Übergang zwischen Siedlung und dem angrenzenden Freiraum qualitativ ausgestaltet. Siedlung und Landschaft wirken miteinander verzahnt. Dieser Effekt würde konterkariert, wenn Stützmauern eine bauliche Kante zur offenen Landschaft ausbilden würden.

Um sicherzustellen, dass die maximale Höhe von 1,2 m für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (vgl. Kapitel 6.3.6.) auch bei der Verwendung von Stützmauern eingehalten wird, sind Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen auf die Höhe der jeweils zulässigen Einfriedung anzurechnen.

6.4.8. Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist maximal eine Außenantenne auf dem Dach zulässig. Die Anbringung an der Gebäudefassade ist unzulässig.

Außenantennen haben, vor allem wenn sie in größerer Anzahl an einem Gebäude angebracht werden, einen negativen Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild. Aus diesem Grund werden sie in ihrer Anzahl und Lage im Plangebiet beschränkt. Durch die Anbringung der Außenantenne auf dem Dach wird sichergestellt, dass sie vom Straßenraum aus möglichst nicht wahrnehmbar sind.

Auch an Mehrfamilienhäusern ist die Beschränkung auf eine Antenne gerechtfertigt, weil jeweils eine Antenne pro Wohneinheit technisch nicht erforderlich ist. Durch gemeinsame Antennenanlagen, Kabelanschluss oder Internet-Streaming bestehen etablierte technische Lösungen.

¹⁵ vgl. Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin: Kleine Ergonomische Datensammlung, 13. Aufl.

¹⁶ vgl. Allgemeine Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung (LBOAVO) vom 05.02.2010, § 3 Umwehrungen

6.4.9. Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Da Niederspannungsfreileitungen das städtebauliche Erscheinungsbild negativ beeinflussen, werden sie im Plangebiet ausgeschlossen. Die Verlegung von Niederspannungsleitungen wird in Weinheim standardmäßig unterirdisch vorgenommen.

6.4.10. Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Gemäß § 37 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz). Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Stellplatzpflicht für Wohnungen gemäß § 74 Abs. 2 der LBO erhöht. Dies ist aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Der Bebauungsplan setzt differenzierte Hausformen fest, um Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung zu schaffen. Zu einem Teil sind Einfamilienhäuser in Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen vorgesehen. In der Regel ist bei den Nutzern von Einfamilienhäusern ein relativ hoher Motorisierungsgrad festzustellen, für den die Herstellung eines Stellplatzes je Wohnung nicht ausreicht. Die Erfahrung aus anderen, vergleichbaren Baugebieten in Weinheim bestätigt dies. Zu einem anderen Teil sind im Plangebiet Geschosswohnungsbauten vorgesehen, die einen Wohnungsmix für unterschiedlichen Bevölkerungskreise bieten sollen. Es ist davon auszugehen, dass in den größeren Wohnungen in der Regel mehrköpfige Familien leben und diese häufig über ein Zweitfahrzeug verfügen.

Um zu verhindern, dass die Zweitfahrzeuge in den öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden und damit das Straßenbild negativ beeinflussen oder dadurch die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen einschränken, gilt für Wohnungen mit mehr als 80 m² Geschossfläche die erhöhte Stellplatzpflicht. Demnach sind zwei Stellplätze je Wohnung herzustellen.

Gleichzeitig wird geregelt, dass der Stauraum vor Garagen als Stellplatz angerechnet werden kann, sofern er eine Länge von mindestens 5,0 m hat und die dahinter liegende Garage zur gleichen Wohneinheit gehört.

Für Wohnungen bis zu 80 m² Geschossfläche bleibt es bei der Herstellungspflicht von einem Stellplatz je Wohnung. Die Grenze von 80 m² ergibt sich aus den Erfahrungen der Stadt Weinheim aus den letzten Jahren. Ab dieser Größe kann regelmäßig von mindestens 3-Zimmer-Wohnungen ausgegangen werden. Diese Wohnungen eignen sich besonders für Familien oder Paare aus zumindest mittleren Einkommensschichten. Da das Gebiet Allmendäcker nicht im Stadtzentrum oder direkt an einem Knotenpunkt des öffentlichen Personennahverkehrs liegt, besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass den Bewohnern/innen von Wohnungen dieser Größenordnung zwei Fahrzeuge zur Verfügung stehen.

Zwar ist weiterhin anzunehmen, dass gerade in Familien zumindest temporär, wenn erwachsene Kinder im Haushalt leben, mehr als zwei Autos je Wohneinheit vorgehalten werden, weitergehende Verpflichtungen zu mehr als 2 Stellplätzen lassen sich aber im Wege der Bauleitplanung bzw. örtlicher Bauvorschriften nicht begründen.

Denn die LBO BW lässt es nur zu, „bis zu zwei Stellplätze“ je Wohnung verbindlich vorzuschreiben (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW).

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Geschossfläche nicht gleichbedeutend mit der Wohnfläche ist. Die Geschossfläche ist gemäß § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln und demnach die Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse. Mit umfasst werden hierbei die Flächen aller Räume (nicht nur der Aufenthaltsräume) und aller Wände einschließlich der Außenwände sowie der in derselben Ebene liegenden gedachten Flächen der geschossübergreifenden Gebäudeteile (Treppenhäuser, Aufzugschächte etc.) wiederum einschließlich der Wände (vgl. Kommentar König / Roeser / Stock, 3. Aufl. 2014, BauNVO § 20 Rn. 25-37). Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt. Da zur Geschossfläche Flächen zählen, die bei der Berechnung der Wohnfläche (siehe auch Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)) nicht einfließen, ist die Wohnfläche immer geringer als die jeweilige Geschossfläche.

6.4.11. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO BW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden, sofern darauf in den örtlichen Bauvorschriften hingewiesen wird (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO BW).

7. Städtebauliche Daten

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 6,3 ha. Diese setzt sich zusammen aus:

- Allgemeine Wohngebiete: ca. 4,35 ha
- Öffentliche Verkehrsflächen: ca. 1,6 ha
 - davon Straßenverkehrsfläche: ca. 1,47 ha
 - davon Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung - Fuß- / Radweg: ca. 0,06 ha
 - davon Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung - Verkehrsgrün: ca. 0,08 ha
- Private Stellplätze: ca. 0,07 ha
- Öffentliche Grünflächen: ca. 0,24 ha

8. Verzeichnis der Gutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag inklusive spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Bebauungsplan „Allmendäcker südlich der Liegnitzer Straße“ in Weinheim, Bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg, 24.07.2017

- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan: Bestandsplan und Maßnahmenplan, Bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg, 14.07.2017
- Verkehrsuntersuchung Wohngebiet Allmendäcker, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, Juni 2017
- Schalltechnisches Gutachten, WSW & Partner GmbH, Kaiserslautern, 19.01.2018
- Untergrunduntersuchungen, AS Reutemann GmbH, Mannheim, 21.12.2016
- Ergänzende Oberbodenuntersuchung, AS Reutemann GmbH, Mannheim, 14.06.2017
- Entwässerungskonzept für das Plangebiet Allmendäcker, aquadrat ingenieure, Griesheim, Juni 2017
- Fachgutachten Besonnung mit solar+energetischer Bewertung, Solarbüro für energieeffiziente Stadtplanung, Stuttgart, 17.02.2017
- Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, Mannheim: Erschließung des Baugebietes Allmendäcker, 13.06.2017