



B E G R Ü N D U N G

zu dem Bebauungsplan Nr. 1/01-17
für den Bereich „Betentalstraße Ost“

Stand: 25.01.2019

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Allgemeines | 4 |
| 1.1. Anlass der Planung | 4 |
| 1.2. Ziele des Bebauungsplans | 5 |
| 1.2.1. Städtebauliches Konzept..... | 6 |
| 1.2.2. Grundzüge der Planung | 6 |
| 1.2.3. Grün- und Freiflächen | 7 |
| 1.2.4. Erschließung | 7 |
| 1.2.5. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs | 8 |
| 1.3. Bestandsbeschreibung..... | 9 |
| 1.3.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen | 9 |
| 1.3.2. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung | 9 |
| 2. Verfahren | 10 |
| 3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen | 11 |
| 3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar | 11 |
| 3.2. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004) | 13 |
| 3.3. Bebauungsplan Nr. 107 B „Müllheimer Tal“ | 13 |
| 4. Auswirkungen der Planung | 14 |
| 4.1. Verkehr..... | 14 |
| 4.2. Technische Infrastruktur..... | 14 |
| 5. Umweltbelange | 15 |
| 5.1. Naturschutz | 15 |
| 5.2. Artenschutz | 16 |
| 5.3. Boden, Stützmauer, Altlasten..... | 17 |
| 6. Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften | 19 |
| 6.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen | 19 |
| 6.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)..... | 19 |
| 6.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)..... | 20 |
| 6.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) | 22 |
| 6.1.4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO) | 23 |
| 6.1.5. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) | 26 |
| 6.1.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)..... | 26 |
| 6.1.7. Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)..... | 27 |
| 6.1.8. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)..... | 27 |
| 6.1.9. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB) | 27 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 6.1.10. | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) | 28 |
| 6.1.11. | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) | 28 |
| 6.1.12. | Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)..... | 28 |
| 6.1.13. | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)..... | 30 |
| 6.1.14. | Aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)..... | 30 |
| 6.2. | Nachrichtliche Übernahmen | 30 |
| 6.3. | Hinweise..... | 30 |
| 6.4. | Kennzeichnungen | 30 |
| 6.5. | Örtliche Bauvorschriften | 30 |
| 6.5.1. | Einfriedungen | 31 |
| 6.5.2. | Sichtblenden | 31 |
| 6.5.3. | Staffelgeschosse..... | 31 |
| 6.5.4. | Stellplatzverpflichtung | 32 |
| 7. | Städtebauliche Daten | 33 |
| 8. | Verzeichnis der Gutachten | 33 |

1. Allgemeines

Da sich der Bebauungsplan in zwei Teilbereiche gliedert, die sich in ihrer Form und Topographie und dementsprechend den Festsetzungen oft unterscheiden, werden im Rahmen der Begründung zur Erleichterung der Lesbarkeit die Begriffe „Teilbereich 1“ für den östlichen Teil des Geltungsbereichs und „Teilbereich 2“ für den westlichen Teil des Geltungsbereichs verwendet.

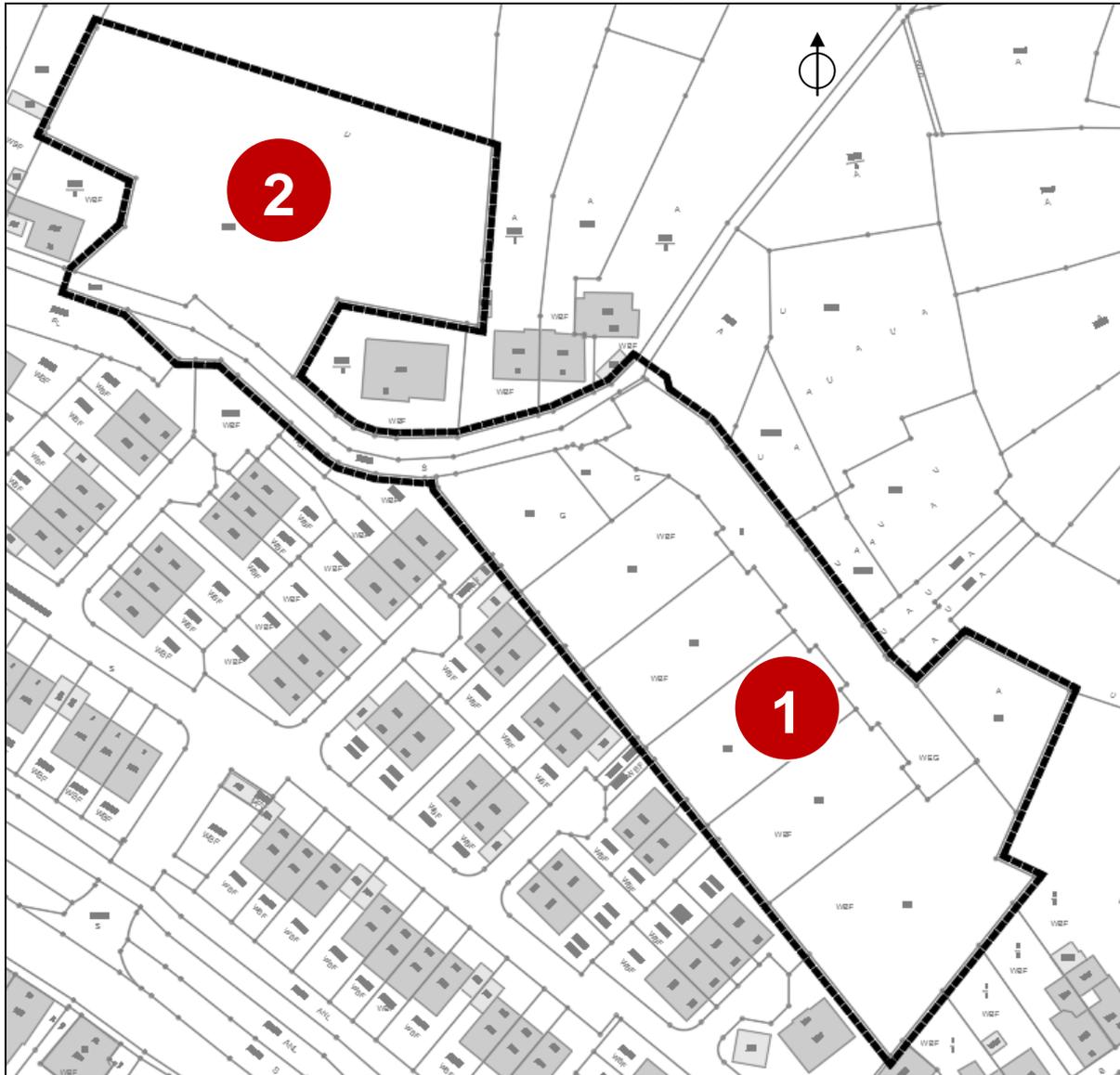


Abbildung 1: Unterteilung Geltungsbereich in die Teilbereiche 1 und 2

1.1. Anlass der Planung

Für das Gebiet „Müllheimer Tal“, dem ehemaligen Fabrikstandort der Firma Freudenberg, wurde bereits Mitte der Neunziger Jahre im Rahmen eines Sanierungsprogramms ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt, um die aufgegebenen Betriebsflächen einer Wohn- und Mischbaunutzung zuzuführen. Der 1998 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 107 wurde aufgrund geänderter ökonomischer Rahmenbedingungen im Jahr 2001 planungsrechtlich überplant und am 12.12.2001 unter der Bezeichnung 107.A als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 107.A sah entgegen dem ursprünglichen Konzept von 1998 eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern als Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern vor. Weitere Änderungen bei Beibehaltung des städtebaulichen Konzepts erfolgten als Bebauungsplan 107.B, der im August 2002 in Kraft trat.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 107.B wurde seither, bis auf den Bereich am östlichen Ende der Betentalstraße, vollständig bebaut. Eine Bebauung der Fläche an der östlichen Betentalstraße gestaltete sich innerhalb des Zulässigkeitsrahmens des Bebauungsplans Nr. 107.B schwierig, zumal sich aus den tatsächlichen Gegebenheiten (Gefälle, Stollen, Artenschutz) nicht unerhebliche Herausforderungen ergaben. Zwischenzeitlich wurde die Genehmigung zur Bebauung dieses Grundstücks erteilt.

Hauptanlass der erneuten Änderung des Bebauungsplans ist der Bau eines Wendehammers am östlichen Ende der Betentalstraße (Teilbereich 1), um die Erschließung der (östlichen) Betentalstraße zu sichern, da absehbar ist, dass das Grundstück des aktuell genutzten Wendehammers (Teilbereich 2) bebaut wird. Eigentümer dieses Grundstücks im Teilbereich 2 wird der Investor sein. Die Initiative zur Änderung des Bebauungsplans kommt vom Investor, da dieser im Teilbereich 2 den aktuellen Wendehammer sowie die benachbarte unbebaute Fläche bebauen möchte (Flurstück 2468). Dies ist nur möglich, wenn die Erschließung weiterhin gesichert ist und erfordert somit einen Wendehammer an anderer Stelle. Durch ein bedingtes Baurecht ist die Erschließung immer gesichert. Erst wenn ein neuer, funktionsfähiger Wendehammer hergestellt und von der Stadt abgenommen und in den städtischen Besitz übergegangen ist, kann der bestehende Wendehammer einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Da der Investor ebenfalls Eigentümer der Grundstücke in Teilbereich 1 ist, kann der Wendehammer am nordöstlichen Ende der Betentalstraße in Teilbereich 1 hergestellt werden.

1.2. Ziele des Bebauungsplans

Planerisches Ziel ist es, das Plangebiet einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Hierzu wird ein allgemeines Wohngebiet mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Der aktuell genutzte Wendehammer wird an das Ende der Betentalstraße verlegt, um auf dem Grundstück des jetzigen Wendehammers eine Bebauung zu ermöglichen. Für den neuen, öffentlichen Wendehammer wird eine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Zusätzlich werden die Grenzen zwischen dem öffentlichen Wendehammer und dem privaten Baugrundstück klar definiert.

Mit dem neuen Bebauungsplan wird besser auf die schwierige topographische Situation am östlichen Ende der Betentalstraße eingegangen und die Abweichungen aus dem Genehmigungsverfahren werden bereinigt. Diese betreffen insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, die Gebäudehöhen, die Zahl der Wohnungen, die Bauweise und die überbaubaren Flächen.

Insgesamt werden die Ausbildung einer städtebaulichen Kante und die Arrondierung des Stadtrandes zwischen der Betental- und der Zimmerbachstraße und gleichzeitiger Umsetzung des städtebaulichen Konzepts angestrebt.

Planerisches Ziel ist es, die Einfamilienhausstruktur des bereits gebauten Gebietes des „Müllheimer Tals“ auf das noch unbebaute Gebiet zu übertragen und so ein attraktives Wohngebiet am Stadtrand Weinheims zu schaffen.

Dabei sind die Festsetzungen eng an das städtebauliche Konzept (vgl. Abbildung 1) geknüpft. Die wesentlichen Inhalte der Planung sind:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes
- Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern
- Die Zahl der Wohnungen je Gebäude: maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte und maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus
- Offene Bauweise
- Planungsrechtliche Sicherung der Erschließung, insbesondere des öffentlichen Wendepplatzes
- Private Grünfläche

1.2.3. Grün- und Freiflächen

Öffentliche Grün- und Freiflächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die festgesetzte Waldfläche befindet sich auf einem Privatgrundstück. Diese ist zur Sicherung der Abstandsfläche zwischen Wald und baulichen Anlagen mit Feuerstätten als Niederwald zu bewirtschaften.

Die festgesetzte private Grünfläche dient der Kompensation der durch den neuen Wendehammer verloren gegangenen Anpflanzfläche. Gleichzeitig soll durch die festgesetzte Bepflanzung die Sicht auf die Stützmauer durch Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen verdeckt werden.

Innerhalb der Anpflanzfläche sind Hecken und Bäume anzupflanzen. Zweck dieser Festsetzung ist es, einen fließenden Übergang in die Landschaft zu schaffen. Zudem sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Weiter sind die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Erschließungsflächen und Stellplätze zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

1.2.4. Erschließung

Der Bebauungsplan setzt für das östliche Ende der Betentalstraße einen Wendehammer als öffentliche Verkehrsfläche fest. Damit kann eine öffentlich gesicherte Wendemöglichkeit realisiert werden. Im Gegenzug kann der bisherige Wendepplatz entfallen, er wird als Wohngebietsfläche ausgewiesen. Die Herstellung der neuen Wendeanlage ist durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Zusätzlich wird durch ein aufschiebend bedingtes Baurecht gewährleistet, dass eine Bebauung auf der Fläche des aktuellen Wendehammers erst dann ermöglicht wird, wenn ein neuer, funktionsfähiger Wendehammer am Ende der Betentalstraße hergestellt und von der Stadt Weinheim abgenommen wurde und in den städtischen Besitz übergegangen ist. Die verkehrliche Erschließung ist somit immer gesichert. Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Betentalstraße im Nordwesten des Gebietes.

Die Fläche für den Wendehammer ist so dimensioniert, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug dort in drei Zügen wenden kann. Die empfohlene Wendeanlage der RASSt wird eingehalten.

Von dort aus führt eine Privatstraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu den einzelnen Grundstücken. Am Ende der Privatstraße ist ein kleinerer Wendehammer für PKW vorgesehen.

Der ruhende Verkehr kann vollständig auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Öffentliche Stellplätze sind in der Betentalstraße gem. Bebauungsplan Nr. 107.B vorgesehen. Zusätzlich werden mindestens zwei Besucherstellplätze am neuen Wendehammer hergestellt. Außerdem sind Fahrradstellplätze entlang der Stützmauer (a) festgesetzt.

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) kann über die Betentalstraße erfolgen. Flächen zum Abstellen für Abfallbehälter sind am „großen“ Wendehammer festgesetzt, diese liegen auf privaten Grundstücken. Dies ist erforderlich, da die Müllabfuhr nicht in den Privatweg einfahren kann, um dort die Abfallbehälter zu entleeren.

1.2.5. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Weinheim im Müllheimer Tal und hat eine Größe von ca. 0,94 ha. Es wird begrenzt

- Im Norden durch die Betentalstraße und eine Häuserreihe und dahinterliegend Wald und Wiesen,
- Im Osten durch eine Stützmauer und dahinterliegend Wald und Wiesen,
- Im Süden/Südosten durch die Wohnbebauung der Zimmerbachstraße in überwiegender Doppelhausbebauung,
- Im Westen/Südwesten durch die Wohnbebauung „An der Steinbüchse“, welche gemäß dem Bebauungsplan Nr. 107.B in Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern bebaut wurde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nrn. 1, 1/2,1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9 und 17501 und Teile der Flurstücke 2465, 2466 und 2468.



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/01-17, ohne Maßstab

1.3. Bestandsbeschreibung

Die Fläche, die für die Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen ist, befindet sich im Osten der Stadt Weinheim nördlich der Müllheimer Talstraße, welche die Gemeinde Gornheimertal mit Weinheim verbindet. Direkt angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich im Nordosten des Geltungsbereichs Wald und Wiesen, im Süden, Westen und Nordwesten befinden sich Wohnhäuser in Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauweise. Zur Straße „An der Steinbüchse“ fällt das Gelände stark ab. Die Straße „An der Steinbüchse“ weist Höhen von 129m bis 131m ü. NN auf.

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft die vorhandene Betentalstraße von West nach Ost und endet ohne Wendemöglichkeit. Die Höhe der bestehenden Geländeoberkante entlang der geplanten Privatstraße liegt zwischen 147m und 150m ü. NN. Auf dieser Fläche wird aktuell gebaut. Die Höhe der bestehenden Geländeoberkanten auf dem Flurstück 2468 liegt zwischen 136m und 145m ü. NN. Auf diesem Flurstück ist ein Wendepplatz vorhanden, der als solcher genutzt wird.

1.3.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Das Plangebiet besteht aus mehreren Grundstücken, die alle einem Investor gehören, das Flurstück 2468 wird parallel zum Bebauungsplanverfahren vom Investor gekauft. Die Verkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt. Zu den heutigen Verkehrsflächen zählt auch der aktuell genutzte Wendehammer auf dem Privatgrundstück 2468. Der Bau eines neuen Wendehammers erfolgt durch den Investor, der die endgültig hergestellte Verkehrsfläche nach Abnahme durch die Stadt an die Stadt übergibt. Die privaten Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verbleiben auf den jeweiligen Privatgrundstücken. Auch die mit „Müll 1“, „Müll 2/St“ und „St“ gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, die private Grün- und Waldfläche werden in privatem Besitz verbleiben.

1.3.2. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung

Der Teilbereich 1 des Bebauungsplans lag bis Anfang 2017 brach und wird aktuell bebaut. Im Teilbereich 2 liegt der aktuell genutzte Wendehammer, die weitere Fläche des Teilbereich 2 besteht aus einer Wald-Sukzessionsfläche und wird nicht genutzt. Die bestehende Straßenverkehrsfläche der Betentalstraße und der aktuell genutzte Wendehammer auf dem Grundstück 2468 werden als Straßenverkehrsfläche genutzt.

2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Voraussetzung für eine Aufstellung bzw. Änderung im beschleunigten Verfahren ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- durch die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Schwellenwerte nicht überschritten werden,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Da für den Bereich "Müllheimer Tal" bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 107.B besteht, der geändert werden soll und da sich der nun für das WA 1 bis WA 3 erweiterte Geltungsbereich im Innenbereich befindet, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Im erweiterten Geltungsbereich wird zusätzlich eine Waldfläche festgesetzt, die sich im Außenbereich befindet. Da in diesem Außenbereich aber kein Baurecht geschaffen wird, sondern der ursprüngliche Zustand (Wald) festgesetzt wird, kann eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplans, dessen Geltungsbereich rund 0,94 ha groß ist, liegt unter 20.000 m² (Schwellenwert des § 13a Abs 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Es werden zudem keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Das nächste FFH Gebiet „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“ liegt in ca. 770m Entfernung, das nächste Vogelschutzgebiet „Wachenberg bei Weinheim“ liegt ebenfalls in ca. 770m Entfernung. Aufgrund der umgebenden Nutzungen (bauliche und landwirtschaftliche Nutzung) sowie der Zielrichtung der Planung (Bebauungsplanänderung) bestehen derzeit keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebiets oder des Vogelschutzgebiets beeinträchtigt werden.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen somit vor. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren geändert. Es wird im vorliegenden Fall gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf folgende Verfahrensschritte verzichtet:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- den Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- die Überwachung gemäß § 4c BauGB.

Da die Grundfläche, die mit dem Bebauungsplan festgesetzt wird, unter 20.000 m² liegt, gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

§ 13a BauGB ermächtigt grundsätzlich, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 v. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und stattdessen die Öffentlichkeit frühzeitig i. S. des § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die Planung zu unterrichten. Um Anregungen Privater sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange frühzeitig vor der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und der Offenlage bei der Planung berücksichtigen zu können, wurde von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Nach dem Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 12.07.2017 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB) vom 01.08.2017 bis zum 08.09.2017. Nach Abwägung der bei der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und der Anpassung des Entwurfs erfolgte der Offenlagebeschluss am 02.05.2018 und die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut vom 15.05.2018 bis zum 19.06.2018 beteiligt. Anschließend wurden die Planunterlagen fertiggestellt und der Satzungsbeschluss am 20.02.2019 gefasst.

3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen

3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wurde das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ festgelegt. Die Inhalte des Bebauungsplanes stehen somit den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

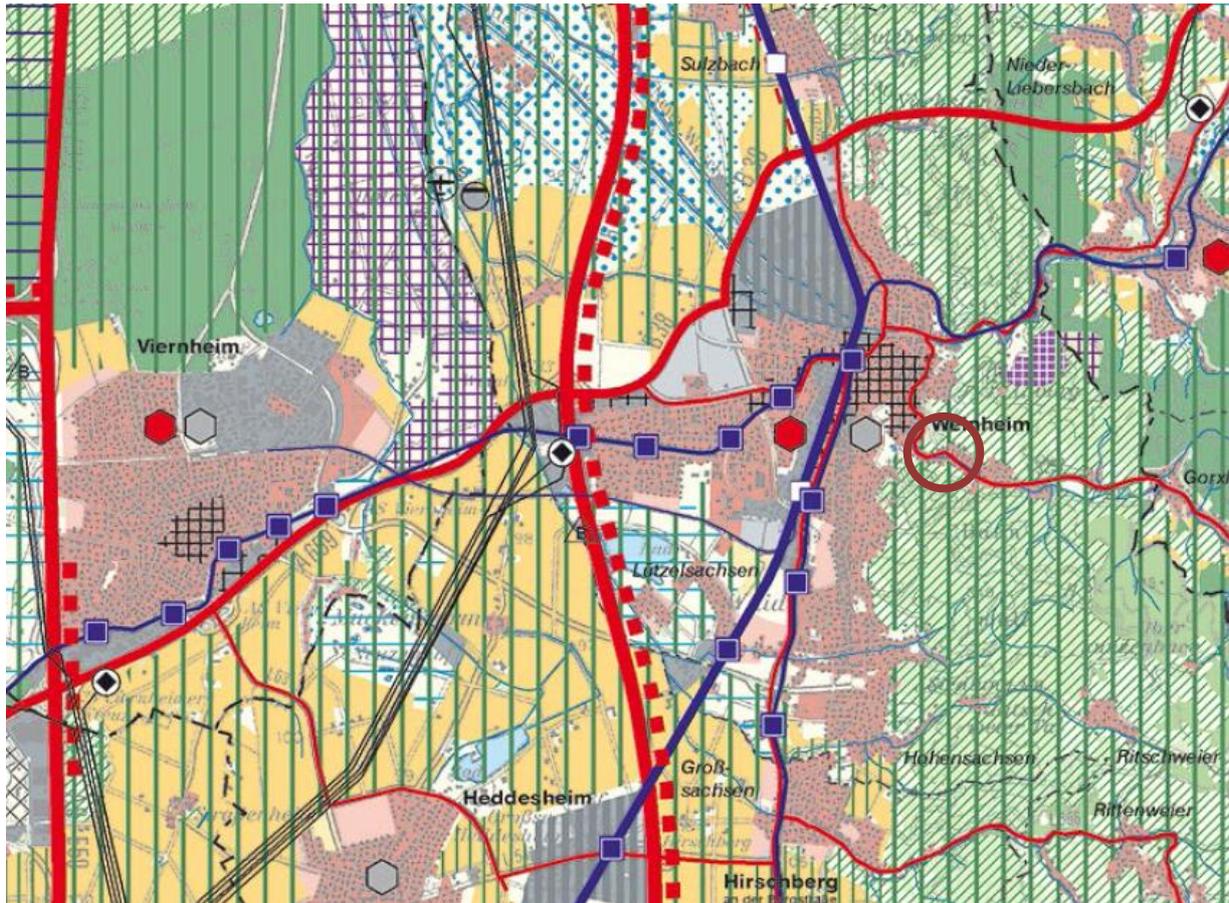


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte (Blatt Ost) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar

3.2. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Inhalte des Bebauungsplanes sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

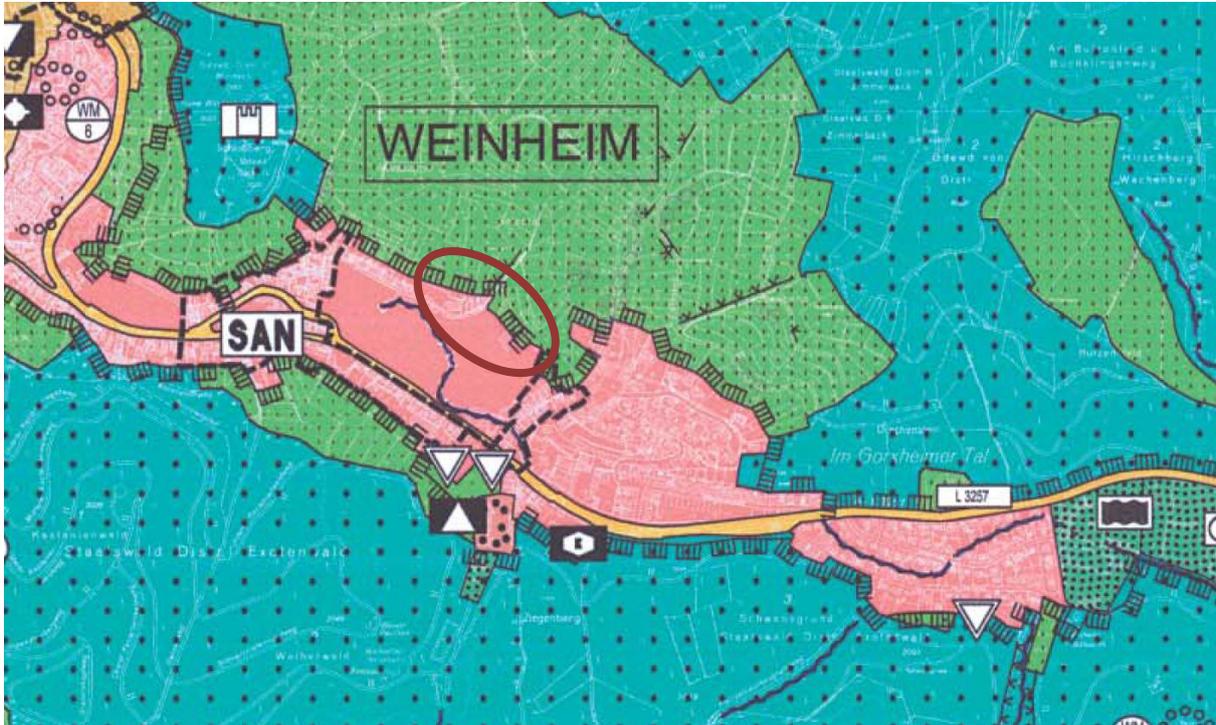


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2004

3.3. Bebauungsplan Nr. 107 B „Müllheimer Tal“

Der Bebauungsplan Nr. 107 B „Müllheimer Tal“ vom 24.08.2002 setzt für den Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Die Grundstücke sind bis zu einer Grundflächenzahl von 0,25 bebaubar. Es gibt eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,5 m und Gebäudehöhe von 10,0 m (gemessen an der Hausmitte über Oberkante Straßenmitte der das Grundstück erschließenden Straße).

Ein fünf Meter breiter Streifen entlang der Grenze des Geltungsbereichs in Richtung der Wald- und Wiesenflächen sind zu bepflanzen.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Betentalstraße und wird als Privatweg fortgeführt.

Der Teilbereich 2 des Bebauungsplans Nr. 1/01-17 war nicht bereits Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 107.B.

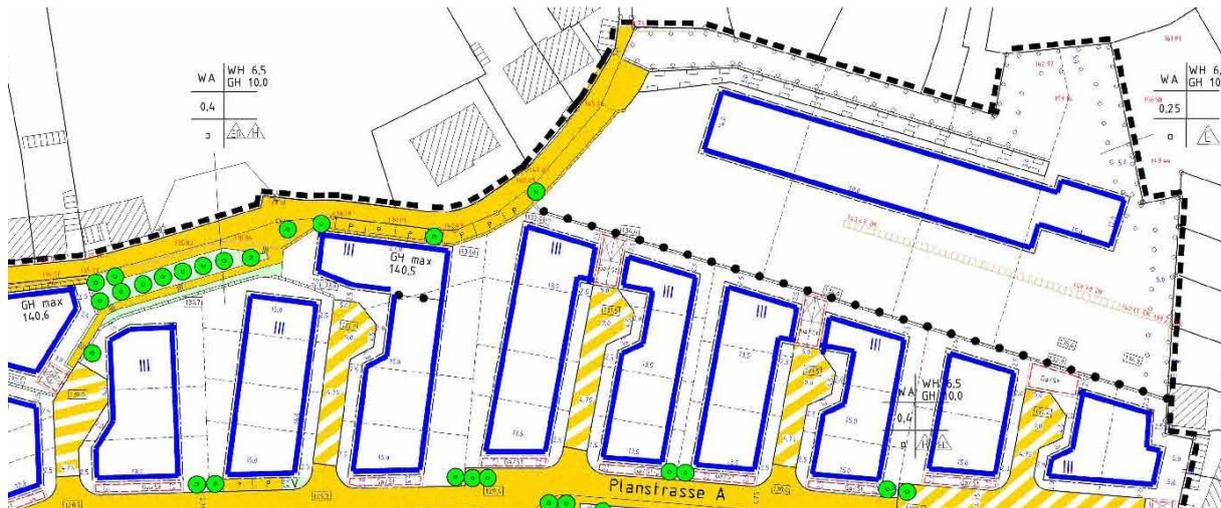


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 107 B „Müllheimer Tal“

4. Auswirkungen der Planung

4.1. Verkehr

Da bis zu zwölf neue Wohneinheiten entstehen können, ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Betentalstraße zu erwarten. Dies ist aber so gering, dass keine verkehrlichen oder immissionsbedingten Einschränkungen zu erwarten sind.

Um in Zukunft wenden zu können, müssen zusätzlich 90m zurückgelegt werden, da der neue Wendehammer am Ende der Betentalstraße geplant ist. Da einige Fahrzeuge ohnehin auf den Privatgrundstücken geparkt und gewendet werden, ist durch die Verlängerung der Straße kein gegenüber dem heutigen status-quo beachtlich erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Die Dimensionierung des neuen Wendehammers entspricht den Empfehlungen der Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen und ist somit besser dimensioniert als der aktuell vorhandene Wendehammer auf dem Flurstück 2468.

4.2. Technische Infrastruktur

Die Entwässerung im Teilbereich 1 ist rechnerisch im Generalentwässerungsplan berücksichtigt, weiter wurde die Entwässerung bereits im Genehmigungsverfahren der Gebäude in Teilbereich 1 berücksichtigt. Der Anschluss der neuen Wohneinheiten im Teilbereich 1 funktioniert. Zusätzlich sorgt eine Regenrückhaltevorrichtung dafür, dass auch bei Starkregen die Entwässerung über die Kanalisation funktioniert.

Die Entwässerung im Teilbereich 2 ist rechnerisch nicht im Generalentwässerungsplan berücksichtigt. Allerdings kann durch Zisternen und verzögertem Abfluss des Regenwassers in die öffentliche Kanalisation auch dort die Regenentwässerung sichergestellt werden. Das Schmutzwasser kann im Teilbereich 2 der öffentlichen Kanalisation direkt zugeführt werden.

Weitere erforderliche Versorgungseinrichtungen (Technikgebäude, Löschwassertank) sind innerhalb der mit „Müll 2/St“ und „St“ gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen unterirdisch zulässig. Die Stromversorgung ist sichergestellt.

5. Umweltbelange

5.1. Naturschutz

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet als naturschutzrelevante Regelungen eine Änderung des Geltungsbereichs, des Maßes der baulichen Nutzung (Höhen), der Zahl der Wohnungen je Gebäude, der Bauweise, der Baugrenzen und der Verkehrsflächen. Insgesamt orientieren sich die Festsetzungen eng an das bestehende Baurecht, es sind daher keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die bestehenden Baurechte werden durch die Bebauungsplanänderung allerdings erhöht. Der Bebauungsplan 1/01-17 hat einen erweiterten Geltungsbereich mit einem Teilstück des Flurstücks 2468. Die dortigen Festsetzungen der Art und des Maß der baulichen Nutzung leiten sich aus der umgebenden Bebauung ab. Aktuell sind vom WA 1 und WA 2 ca. 202m² durch den Wendehammer versiegelt, mit einer Bebauung von einem Doppelhaus und dem Wegfall des aktuell genutzten Wendehammers ist nur eine geringfügige zusätzliche Versiegelung zu erwarten. Die mögliche Bebauung im WA 3 leitet sich aus der umgebenden Bebauung ab, zudem ist in diesem Bereich nur ein Einzelhaus zulässig. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Weiter werden die bestehenden Baurechte durch die Änderung der Bauweise im Teilbereich 1 verändert. Die vormals zulässigen Einzelhäuser werden nun durch die Zulassung von Doppelhäusern ergänzt. Die Begrenzung von maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus wird beibehalten, für Doppelhaushälften wird maximal eine Wohneinheit zugelassen. An der zulässigen Wohnungszahl ändert sich damit faktisch nichts, denn bei den bereits im Bau befindlichen, auf Grundlage des bisherigen Bebauungsplan genehmigten Wohnhäusern, handelt es sich um Einzelhäuser, die vertikal in zwei Wohneinheiten aufgeteilt sind. Durch eine, mit dem nun vorliegenden Bebauungsplan zulässige, Grundstücksteilung werden aus diesen Einzelhäusern mit zwei Wohneinheiten, Doppelhaushälften mit jeweils einer Wohneinheit.

Die derzeit gültigen Höhen der Gebäude (WH 6,5m und GH 10,0m) werden gebäudespezifisch festgelegt und durch Höhen über Normalnull ersetzt, um Missverständnisse beim Bezugspunkt der Höhen zu vermeiden. Die festgesetzten Höhen ü. NN berücksichtigen die aktuellen Geländehöhen und ermöglichen eine Bebauung adäquat zu den Festsetzungen des Bebauungsplans 107.B. Die überbaubare Fläche des neuen Bebauungsplans ist flächenmäßig identisch mit der des Bebauungsplans Nr. 107.B, jedoch um wenige Zentimeter verschoben. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund der Änderungen der Bauweise, der Wohnungsanzahl, der Höhen und der Verschiebung des Baufensters zu erwarten.

Die Verkehrsflächen sind im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 107.B etwas vergrößert. Am Ende der Betentalstraße entsteht ein neuer Wendehammer und ein Privatweg mit kleinem Wendehammer für PKW. Gleichzeitig entfällt der aktuelle Wendehammer. Sowohl die Wendemöglichkeit (in kleinerer Form) als auch der Privatweg waren bereits Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 107.B. Somit sind in Bezug auf die Verkehrsflächen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Aufgrund der Festsetzungen zu den Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Stützmauern zu begrünen. Die im Bebauungsplan Nr. 107.B festgesetzten Anpflanzungsflächen können aufgrund veränderter Gegebenheiten (Stützmauer, Wendehammer, Flächen für Nebenanlagen) nicht analog

übernommen werden. Sie werden teilweise in identischer Form übernommen, teilweise durch Festsetzungen an anderer Stelle ersetzt. Insgesamt vergrößern sich die Anpflanzungsflächen auf eine Gesamtgröße von ca. 1.400m², also deutlich mehr als im Bebauungsplan Nr. 107.B mit ca. 960m². Zusätzlich wird eine private Grünfläche festgesetzt, um den Entfall der Anpflanzungsflächen am neuen Wendehammer zu kompensieren und um eine Begrünung vor der Stützmauer und somit einer optischen Verbesserung sicherzustellen. Es ist zu erwarten, dass sich die vom WA in eine Grünfläche umgewandelte Fläche positiv auf die Umwelt auswirkt.

Insgesamt ist eine signifikante Differenz der Umweltauswirkungen nur im Bereich des Flurstücks 2468 zu erwarten. Gemäß § 34 BauGB besteht auf diesem Grundstück aber bereits Baurecht. Gleichzeitig ist dieser Bereich bereits großflächig durch den aktuellen Wendehammer versiegelt. Zudem werden dort nur dem Bestand entsprechende Gebäude ermöglicht, was eine zurückhaltende Bebauung verspricht. Daher sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt, hierbei gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Kompensationspflicht besteht somit nicht. Gleiches gilt, wie in diesem Fall, auch bei Änderungen von Bebauungsplänen.

Die Überschneidung des Waldbiotops mit dem WA 1, WA 2 und WA 3 und somit die Umwandlung von Wald in Wohngebiet auf einer Fläche von 320 m² wird auf dem Flurstück 10818, Gemarkung Weinheim ausgeglichen. Der Antrag auf Waldumwandlung wird über die untere Forstbehörde an die höhere Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg gestellt. Für den forstrechtlichen Ausgleich gem. § 9 Abs. 3 LWaldG wird auf dem Flurstück 10818 die Anlage eines Waldrandes aus standorttypischen Baum- und Straucharten auf einer Fläche von 1.120 m² vorgenommen. Das Verfahren zur Waldumwandlung läuft außerhalb des Bebauungsplans. Die Genehmigung der Waldumwandlungserklärung gem. § 10 Abs. 2 LWaldG ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss und liegt vor. Die Waldumwandlungsgenehmigung gem. § 9 Abs. 1 LWaldG ist nach Satzungsbeschluss einzuholen, dazu wird der Vorhabenträger im Städtebaulichen Vertrag verpflichtet.

5.2. Artenschutz

Durch die Bebauungsplanänderung werden unmittelbar keine Verbotstatbestände ausgelöst. Erst durch die Umsetzung des Bebauungsplanes können Eingriffe zum Schaden von besonders geschützten Arten bzw. deren Lebens-, Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate entstehen. Artenschutzrechtliche Belange sind somit bei der Baugenehmigung bzw. Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen. Es ist nicht zu erwarten, dass mit der Änderung des Bebauungsplans bzw. deren Umsetzung unüberwindbare artenschutzrechtliche Konflikte hervorgerufen werden.

Um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, wurden die artenschutzrechtlich notwendigen Untersuchungen und Belange bereits parallel zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren abgehandelt.

Für den Teilbereich 1 der Bebauungsplanänderung wurde bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein artenschutzfachliches Gutachten erstellt und mit der

Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises abgestimmt. Darin wurde das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien untersucht. Im Teilbereich 1 konnten keine Brutvögel nachgewiesen werden. Bei potenziell im Eingriffsbereich lebenden Arten kann von einer Revierverlagerung bzw. Ansiedlung nach Baufertigstellung ausgegangen werden. Es liegt keine Erfüllung der Verbotstatbestände bei der Gruppe der Vögel vor. Fledermäuse konnten nachgewiesen werden, mögliche Verbotstatbestände konnten auch hier ausgeschlossen werden. Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden. Streng geschützte Pflanzenarten bzw. planungsrelevante Pflanzenarten wurden nicht gefunden. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die artenschutzrechtlichen Belange im Zuge der Baugenehmigungen abgestimmt.

Für den Teilbereich 2 wurde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt. Die daraus hervorgehende Empfehlung spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen wurde vorgenommen. Aus dem artenschutzfachlichen Gutachten geht hervor, dass im Hinblick auf die Schlingnatter durch bauliche Maßnahmen kein Verbotstatbestand eintritt, sofern geeignete vorgezogene Maßnahmen durchgeführt werden. Mit der im Bebauungsplan festgesetzten Wald- und Maßnahmenfläche wird die dauerhafte Erhaltung eines geeigneten Habitats sichergestellt. Zur Herstellung des Habitats hat sich der Investor in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet.

5.3. Boden, Stützmauer, Bodenverunreinigungen

Boden

Für beide Teilbereiche wurde jeweils ein Geotechnisches Gutachten erstellt. Aus diesen Gutachten geht hervor, dass der Untergrund für die geplante Bebauung geeignet ist.

Die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf Grund der anstehenden bindigen Böden, dem abgeschätzten Durchlässigkeitswert sowie der Hanglage nicht empfohlen. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Stützmauer

Auch wurde die Stützmauer unterhalb der Betentalstraße am 29.09.2017 dahingehend überprüft, ob durch die zusätzliche Bebauung oberhalb der Betentalstraße die Standfestigkeit der Stützmauer bzw. des Straßenkörpers gefährdet wäre. Im Ergebnis wird festgestellt, dass eine Bebauung auf dem Flurstück 2468 unbedenklich ist, sofern bestimmte konstruktive Vorgaben eingehalten werden.

Bodenverunreinigungen

Der Teilbereich 1 ist Teil des Altstandorts „Werk Müll, Fa. C. Freudenberg, Müllheimer Talstr. 16 bzw. 19“ und unter den Obj.Nrn. 05049-001 und 05049-002 erhoben. Die Bewertung des Handlungsbedarfs für Obj. Nr. 05049-001 entspricht dem ehemaligen Obj. Nr. 05049-000. Die Teilfläche Obj. Nr. 05049-002, Altstandort „Werk Müll – Betentalstraße 16“ wird folgendermaßen bewertet:

| Wirkungspfad | Handlungsbedarf |
|-------------------|---|
| Boden-Grundwasser | B (Belassen) - Entsorgungsrelevanz |
| Boden-Mensch | S (Sanierung) - Dekontaminationsmaßnahme/ Sicherungs- |

| | |
|-------------------|--|
| Boden-Nutzpflanze | maßnahme S (Sanierung) - Dekontaminationsmaßnahme/ Sicherungsmaßnahme |
|-------------------|--|

Im Teilbereich 1 wurden erhöhte Schwermetall-Gehalte (insb. Arsen, Chrom, Zink) und erhöhte PAK-Konzentrationen incl. Benzo(a)pyren nachgewiesen. An einzelnen Stellen ist für den Parameter Arsen der Prüfwert für den Wirkungspfad Boden →Mensch, Nutzung: Wohngebiete, überschritten. Weiter wurde an einzelnen Standorten aufgrund der Benzo(a)pyren-Werte der Prüfwert für den Wirkungspfad Boden →Nutzpflanze nicht eingehalten. Deshalb wurden vor Umwidmung bzw. im Rahmen der Bautätigkeiten Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen notwendig. Neben den Prüfwert-Überschreitungen waren die erbohrten Auffüllungen grundsätzlich entsorgungsrelevant (Zuordnungswert bis Z2). Der Vorhabenträger bestätigte – im Einverständnis mit der unteren Bodenschutzbehörde – die Auffüllung zu belassen und ausreichend abzudecken. Zahlreiche Auflagen in der Baugenehmigung (u.a. ist der Unteren Bodenschutzbehörde nach Bauende eine altlastengutachterliche Abschlussdokumentation mit dem Nachweis der erfolgreich durchgeführten Sicherungsmaßnahme für die Schutzgüter Mensch und Pflanze vorzulegen) sichern den Umgang mit belastetem Boden zusätzlich ab.

Die künftige Einstufung der Grundstücke im Vorhabenbereich in Handlungsbedarf „B (Belassen)“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster wurde für die Wirkungspfade Boden → Mensch und Boden →Nutzpflanze in Aussicht gestellt, sofern die Auflagen der Baugenehmigung erfüllt sind.

Bei einer abfalltechnischen Probennahme im April 2016 wurde im südlichen Grundstücksbereich in Teilbereich 1 lokal eine Auffüllung aus Rhyolithschotter festgestellt, die mit Arsen belastet ist. Die Beurteilung des Wirkungspfades Boden →Mensch gem. BBodSchV ergab aufgrund der Arsengehalte im Feststoff, dass in diesem Bereich keine sensible Nutzung als Kinderspielflächen möglich ist. Die Prüfwerte für die Nutzungskategorie Wohngebiete (einschließlich Hausgärten) wurden jedoch eingehalten. Für diese Nutzung gäbe es auf Grundlage der Ergebnisse somit keine Einschränkungen.

Innerhalb des Flurstücks 1/8, für das eine private Grünfläche festgesetzt ist, liegt eine flächige Auffüllung aus Rhyolithschotter vor. Die Untersuchung dieser Auffüllung ergab erhöhte Gehalte an Arsen im Feststoff und Eluat, zudem fielen erhöhte Benzo(a)pyren-Gehalte auf. Die Rhyolithschotterschicht kann auf dem Grundstück 1/8 verbleiben, muss aber vollständig und flächig mit sauberem Bodenmaterial (Z0-Kriterium) in einer Mindestmächtigkeit von 60cm abgedeckt werden. Aufgrund der Hanglage des Grundstücks mit Erosionsgefahr ist die Abdeckung dauerhaft beständig aufzubringen. Gegebenenfalls müssen vor Aufbringung die obersten 60cm der Rhyolithschotterschicht abgetragen und ordnungsgemäß entsorgt werden, sodass mit der Aufbringung des sauberen Materials eine flächenbündige Situation entsteht. Bei Abrutschen des aufgebracht, sauberen Bodenmaterials ist die geforderte Abdeckung mit sauberem Bodenmaterial unverzüglich wiederherzustellen. Die Durchführung dieser Maßnahmen wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt. Eine Gartenutzung oder anderweitige sensiblere Nutzungsformen als die Grünfläche sind durch die Festsetzung als private Grünfläche und die Definition der Privaten Grünfläche als „Grundzug der Planung“ ausgeschlossen.

Des Weiteren wurde ein vorhandenes Haufwerk auf dem Gelände überprüft. Diesbezüglich besteht keine Verwendung für das Areal und es kann abgefahren und entsprechend LAGA-Einstufung Z1 und Z2 verwertet werden.

Laut Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) befinden sich innerhalb des Teilbereichs 2 bisher keine Altlasten und/oder altlastverdächtigen Flächen. Diese Angabe beruht auf dem aktuellen Stand des Bodenschutz- und Altlastenkatasters.

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 i.V.m. § 1 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest. Diese Festsetzung setzt die bestehenden allgemeinen Wohngebiete in der Umgebung fort. Damit wird die bisherige Nutzungsart in Teilbereich 1 beibehalten, in Teilbereich 2 wird Raum für zusätzliche Wohneinheiten in der Stadt Weinheim geschaffen. Ebenso wie in der näheren Umgebung sind über die Wohnnutzung hinaus kleinere Ladeneinheiten und sonstige Betriebe, die mit dem Wohnen verträglich sind, möglich. Dadurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnquartier geschaffen, das in untergeordnetem Umfang ergänzende Betriebe und Einrichtungen beherbergt. Dieser gewünschten Gebietstypologie entspricht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Bei Anlagen für Verwaltungen ist mit regelmäßigem Pendler- und Publikumsverkehr zu rechnen. Aufgrund der Lage am östlichen Stadtrand, der Stichstraße und der begrenzten Verfügbarkeit von Stellplätzen sind Anlagen für Verwaltungen an dieser Stelle nicht erwünscht. Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Diese sind Lärmemissionen, z.B. durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, olfaktorische Auswirkungen (Benzolgeruch) sowie ein hohes Verkehrsaufkommen. Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden. Eine solche Ausnahmesituation liegt hier nicht vor. Insbesondere lässt die Erschließungssituation (Stichstraße und zum Teil private Verkehrsfläche) eine verträgliche Anbindung der stark frequentierten Nutzung nicht zu. Gartenbaubetriebe würden dem planerischen Ziel entgegenstehen, Wohnbauflächen in der Stadt Weinheim zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der hohen Zuzugsrate besteht weiterhin ein Bedarf an Wohnbauflächen im Kontext der bestehenden Siedlungsstrukturen. Diese Zielstellung würde durch die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes konterkariert. Zudem kann ein Gartenbaubetrieb von dem in Wohngebieten in der Regel guten und dichten infrastrukturellen Angebot (Verkehrerschließung, Kindergarten usw.) 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 keine größeren Betriebsflächen zu.

Weitere Differenzierungen oder ein weiterer Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind zur Erreichung der planerischen Zielstellungen nicht erforderlich.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe und Gebäudehöhe).

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei darf die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 S 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden.

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,25 im Teilbereich 1 und 0,4 im Teilbereich 2 des Geltungsbereiches fest. Mit einem Wert von 0,25 bleibt die GRZ im Teilbereich identisch mit der bislang gültigen Festsetzung. Dies ermöglicht, den auch bislang bereits bestehenden Planzielen entsprechend, ein aufgelockertes, durchgrüntes Wohngebiet am Stadtrand mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern. Gleichwohl wird einer geringen Versiegelung Rechnung getragen, da die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO geltende Obergrenze von 0,4 um 0,15 unterschritten wird. Eine dichtere Bebauung ist in diesem Bereich aufgrund der Topographie nicht sinnvoll möglich.

Für den Teilbereich 2 und die dort mögliche Einzel- oder Doppelhausbebauung wird die GRZ entsprechend der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO mit 0,4 gewählt. Aufgrund der maximalen Baugrundstücktiefe von ca. 20m und der erschwerenden topographischen Verhältnisse ist eine größtmögliche Grundstücksausnutzung gemäß der BauNVO unumgänglich, um z.B. auch an den Hang angepasst verschobene Geschosse zu ermöglichen. Zudem kann somit dem Ziel eines möglichst flächensparenden und ökonomischen Bauens entsprochen werden.

Für die Berechnung der GRZ ist nur der als WA festgesetzte Grundstücksteil, also das Baugrundstück, maßgeblich.

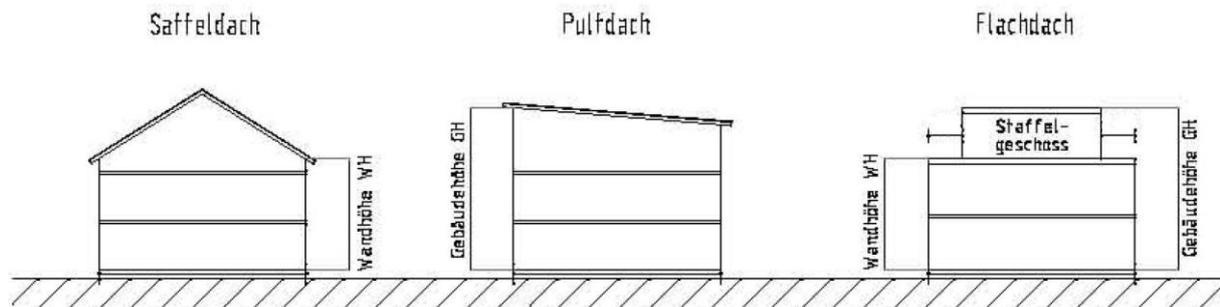
Höhe baulicher Anlagen

Der Geltungsbereich liegt an einem in Richtung Nordosten geneigten Hang. Um eine angemessene Höhe der Gebäudereihe sowie eine zur Topographie und zur bestehenden Nachbarbebauung passenden Höhe zu gewährleisten, ist eine individuelle Höhenfestsetzung erforderlich. Die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen orientieren sich an dem Bebauungsplan Nr. 107.B, sowie der vorhandenen Topographie und deren Modellierung und ermöglichen eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss und Kellergeschoss. Die Festsetzung ermöglicht aufgrund der

Höhenangaben in „m ü. NN“ eine genaue Höhenbegrenzung die unabhängig vom Straßen- oder Geländeniveau bemessen werden kann.

Aus den Höhenfestsetzungen ergibt sich eine parallel zu den Höhenlinien verlaufende Höhenstaffelung der Gebäude.

Eine Systemskizze zur Veranschaulichung der Wand- und Gebäudehöhen verschiedener Dachformen und eine Systemskizze zur Berechnung der Größe der Staffelgeschosse erläutern die Höhenfestsetzung in zeichnerischer Form unter Ziffer A 2.2 und Ziffer D 2 der Textlichen Festsetzungen.



Bei Flachdächern kann die maximal zulässige Wandhöhe durch Staffelgeschosse überschritten werden, sofern die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Damit wird die Ausbildung von Staffelgeschossen unter Wahrung der auch für geneigte Dächer geltenden Traufhöhe ermöglicht. Die Gebäudehöhe darf nur ausnahmsweise durch Photovoltaik- und Solarthermieanlagen und Wärmeaustauscher überschritten werden. Die Örtlichen Bauvorschriften zur Errichtung von Staffelgeschossen (Begründung Kapitel 6.5.3.) sind zu berücksichtigen. Die maximal zulässigen Wandhöhen im Teilbereich 1 liegen zwischen 153,1 m ü. NN und 153,8 m ü. NN, was einer Wandhöhe von ca. 6,5 m ab Straßenniveau und somit den bereits geltenden Festsetzungen entspricht. Diese maximal zulässige Wandhöhe ermöglicht zwei Vollgeschosse plus Kellergeschoss. Von der Bebauung „An der Steinbüchse“ sind also drei Geschosse plus Dach bzw. ein mögliches Staffelgeschoss bei Flachdächern zu sehen.

Die maximal zulässigen Wandhöhen im Teilbereich 2 liegen zwischen 144,9m ü. NN und 146,1m ü. NN was einer Wandhöhe von ca. 8,2 m bis 8,9 m ab Straßenniveau entspricht. Diese maximal zulässige Wandhöhe ermöglicht zwei Vollgeschosse plus Kellergeschoss. Zusätzlich kann ein Staffel- bzw. Dachgeschoss errichtet werden.

6.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine offene Bauweise fest, dies bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die vorhandene Bebauungsstruktur in der näheren Umgebung auf das Plangebiet übertragen zu können.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Mit dieser Festsetzung der Hausform wird der Lage am Ortsrand und dessen Arrondierung Rechnung getragen. Eine aufgelockerte Struktur sowie mögliche Blickbeziehungen sollen so (in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen) sichergestellt werden.

Die Festsetzung verfolgt das Ziel, eine Baustruktur aus Einfamilienhäusern sicherzustellen und eine gebietsunverträgliche bauliche Verdichtung (und damit auch z.B. eine unverträgliche Verkehrsbelastung) zu verhindern.

Die Festsetzungen zur Bauweise entsprechen den in Teilbereich 1 bereits geltenden Festsetzungen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Mit Baugrenzen wird definiert, an welcher Stelle auf dem Grundstück Gebäude zulässig sind. Auf diese Weise werden die zusammenhängenden privaten Grünflächen insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksteilen (Gärten) von einer Bebauung freigehalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Bebauungsplan Nr. 107.B und werden im Teilbereich 1 durch ein großes Baufenster festgesetzt. Die zu erwartende Grundstückseinteilung lässt als sinnvolle Bebauung nur Doppelhäuser zu, ausgenommen im östlichsten Grundstück. Eine differenzierte Einteilung der überbaubaren Grundstücksflächen ist im Hinblick auf die Grundstücksbreite nicht sinnvoll. Das Baufenster gewährleistet einen großzügigen Freibereich in den südwestlichen Grundstücksflächen.

Das Baufenster wurde im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 107.B um ca. 70 cm in Richtung Südwesten auf Grundlage der genehmigten Bauvorhaben korrigiert. Die Größe des Baufensters ist identisch geblieben, lediglich die Lage des Baufensters hat sich aufgrund der tatsächlich zu bebauenden Fläche verändert.

Ein weiteres Baufenster entsteht im Flurstück 2468 (Teilbereich 2), an dessen Stelle sich aktuell ein Wendehammer befindet. Dieses Baufenster orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Das Baufenster weist einen über den gem. § 5 LBO erforderlichen Mindestabstand von 2,5 m zu Nachbargrundstücken (Abstandsflächen) hinausgehenden Abstand von 3,25 m zum Grundstück 2468/2 auf.

Die Überschreitung der Baugrenzen für Gebäudeteile kann in geringfügigem Außenmaß ausnahmsweise gem. § 23 BauNVO zugelassen werden. Die Baugrenzen C und D dürfen – neben der allgemeinen Ausnahme von Überschreitungen gem. § 23 BauNVO – ausnahmsweise durch Terrassen und Balkone bis zum angegebenen Maß überschritten werden. Terrassen und Balkone haben nur eine geringe räumliche Wirkung, da sie entsprechend dem Geländeniveau errichtet werden.

6.1.4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

Die Festsetzungen zu den Stellplätzen und Garagen orientieren sich an den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 107.B. Zusätzlich werden Festsetzungen zu Stützmauern und Außentreppen getroffen. Insbesondere die großen und aufgrund der topografischen Lage sehr ortsbildrelevanten Freiflächen auf den Baugrundstücken in Teilbereich 1 machen es erforderlich, Nebenanlagen nicht unbeschränkt zuzulassen. Aus diesem Grund erfolgen differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit und Verortung bestimmter Nebenanlagen.

Nebenanlagen - Stellplätze, Garagen und Carports

Gem. § 37 Abs. 1 LBO BW sind für jede Wohnungen Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen. Die Lage der Stellplätze, Garagen und Carports ist innerhalb der überbaubaren Flächen sowie an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig.

Die genannten möglichen Flächen befinden sich im Teilbereich 1 jeweils im Nordosten der Gebäude und sind für andere Nutzungen unattraktiv. Außerdem ist es sinnvoll, Stellplätze und Garagen in der Nähe zum Erschließungsweg zu errichten. Im Süden und Westen der Gebäude wird somit ein größerer privater Freibereich von der Bebauung frei gehalten, der aufgrund seiner Topographie als Standort für Stellplätze und Garagen ohnehin kaum geeignet ist. Damit werden hochwertige private Freibereiche gewährleistet.

Im Teilbereich 2 werden die nördlichen Teile der Grundstücke von einer zusätzlichen Bebauung durch Stellplätze, Garagen und Carports freigehalten. Auch hier ist es sinnvoll, die Stellplätze, Garagen und Carports in Straßennähe zu errichten und die Freibereiche freizuhalten. Aufgrund des Gefälles ist es hier denkbar, die Garagen im Kellergeschoss der Gebäude unterzubringen.

Sofern die Stellplätze und Garagen nicht sinnvoll innerhalb der überbaubaren Flächen hergestellt werden können, werden Flächen für Garagen, Stellplätze oder Carports zeichnerisch festgesetzt.

Nebenanlagen - Gebäude

Es sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 S. 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, sofern sie Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 LBO BW sind, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, zulässig sofern sie 6m² Grundfläche nicht überschreiten. Die Anzahl solcher Anlagen

außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist auf eine je Baugrundstück beschränkt.

Im Teilbereich 1 des Geltungsbereichs sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur unmittelbar angrenzend unterhalb der Stützmauern im rückwärtigen Grundstücksteil (Stützmauer b) zulässig, sofern sie 6 m² nicht überschreiten. Dies hat den Grund, dass die aufgrund ihrer Lage und Topographie ortsbildprägenden Gartenflächen frei von einer Bebauung bleiben bzw. nur geringfügig bebaut werden soll. Nebenanlagen bis zu einer Größe von 6 m² sind unterhalb der Stützmauer b zulässig, da dort sowieso ein Höhenversprung vorliegt und kleine Gebäude das städtebauliche Erscheinungsbild somit nicht beeinträchtigen.

Dem Baugebiet selbst dienende Technikgebäude, welche als Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO einzustufen sind, sind unterirdisch unterhalb der mit „Müll 2/St“ oder „St“ gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Technikgebäude sind für die technische Erschließung des Gebietes notwendig und somit Bedingung für die Erfüllung der Kriterien in § 30 Abs. 1 BauGB.

Nebenanlagen – Stützmauern

Die Stützmauern a und d dienen der Sicherung der privaten bzw. öffentlichen Verkehrsfläche. Diese sind unter Punkt A 12 in den Textlichen Festsetzungen bzw. 6.1.13 in dieser Begründung aufgeführt.

Um die Grundstücke im Teilbereich 1 entsprechend dem Nutzungszweck nutzen zu können, sind aufgrund der besonderen Hanglage Stützmauern zu errichten. Diese sollen räumlich-gegenständlich der Hauptanlage untergeordnet sein. Die Stützmauern werden deshalb hinsichtlich ihrer Baumasse und hinsichtlich ihrer optischen Auswirkungen in ihrer maximalen Größe und Lage definiert.

Um die Gartenfläche im Teilbereich 1 überhaupt nutzen zu können ist diese abzuflachen und mit einer Stützmauer (b) zu sichern. Diese soll durchgängig über alle Grundstücke hinweg errichtet werden, um also eine wahrnehmbare Mauer und damit ein geordnetes städtebauliches Bild abzugeben. Eine Stützmauer (c) im unteren Gartenbereich ist aus Gründen der Hangsicherung notwendig und bildet gleichzeitig eine bauliche Grenze zu den angrenzenden Grundstücken.

Im Teilbereich 2 sind Stützmauern als Nebenanlagen zulässig. Die genaue Lage und Höhe der Stützmauern wird nicht festgesetzt, um entsprechend der Baukörper die Stützmauern anordnen zu können. Da sie, im Gegensatz zu den Stützmauern in Teilbereich 1, vom Tal aus betrachtet hinter den Gebäuden liegen, ist eine differenzierte Steuerung zum Schutz des Ortsbilds hier nicht erforderlich.

Nebenanlagen – Außentreppen

Da der untere Teil der Gartenfläche im Teilbereich 1 aufgrund der Stützmauer nicht erreicht werden kann, sind Treppen innerhalb der Stützmauer erforderlich. Damit nicht neun verschiedene Treppen in die jeweiligen Gärten führen, sind die Treppen nur auf der Grundstücksgrenze gem. Planzeichnung zulässig und erschließen je zwei Gartengrundstücke, eine Ausnahme bildet hier das nordwestlichste Grundstück, dort verläuft die Treppe auf nur einem Grundstück, da dort kein benachbartes Wohnhaus

liegt. Die Zusammenfassung von jeweils zwei Treppen und die gleichmäßige Anordnung dient dem Schutz des Ortsbilds.

Im Teilbereich 2 sind Treppen als Nebenanlagen zulässig. Die genaue Lage und Höhe der Treppen wird nicht festgesetzt, um entsprechend der Baukörper die Stützmauern anordnen zu können. Nördlich der Baugrenze F sind Treppen bis zu einer Treppenlaufbreite von 2,0 m zulässig. Nebenanlagen sind räumlich-funktional einer Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugebiets zugeordnet. Sie sollen größtmäßig untergeordnet sein.

Nebenanlagen – Löschwasser

Ein Löschwassertank ist für den erforderlichen Druck und die erforderliche Wassermenge im Falle eines Brandes für die Wohneinheiten im WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 notwendig. Dieser soll aufgrund der Größe und um die biologische Aktivität im Wassertank zu vermeiden unterirdisch hergestellt werden.

Nebenanlagen – Fläche zur Bereitstellung von Abfallbehältern

Flächen zum zentralen Abstellen von Abfallbehältern der Grundstücke im WA 4 bis WA 8 sind erforderlich, da das Müllfahrzeug nicht in die geplante Privatstraße einfahren bzw. dort wenden kann. Die Flächen zur Bereitstellung von Abfallbehältern befinden sich auf privatem Grundstück. Die Größe der Müllflächen ist so gewählt, dass der Platz für ein dauerhaftes oder temporäres Abstellen von Abfallbehältern ausreichend ist. Es wird somit kein Verhalten zur gemeinschaftlichen oder haushaltsbezogenen Müllentsorgung vorgeschrieben.

Auf der Fläche „Müll 2“ sind Einfriedungen und bauliche Anlagen zur Unterbringung der Abfallbehälter bis zu einer Höhe von 1,4 m ab Oberkante Straße zulässig. Dies hat zum Ziel, einen Sichtschutz zu gewährleisten. Die im Rhein-Neckar-Kreis üblichen Mülltonnen/-container sind nicht höher als 1,4 m. Sofern die bauliche Anlage an der Oberseite abgeschlossen ist, bewirkt dies zusätzlich, dass die Sonne nicht direkt auf die Tonnen scheint. Die maximale Höhe von 1,4 m wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, da sich die „Müll 2“-Fläche direkt angrenzend an die Stützmauer d befindet und diese zum Schutz des Ortsbilds nicht weiter optisch in die Höhe verlängert werden soll. Zudem liegt die „Müll 2“-Fläche im Einfahrtsbereich des Wendehammers und soll Sichtbehinderungen – auch für die Stellplätze – vermeiden. Sollte die „Müll 2“-Fläche nicht für die Unterbringung von Abfallbehältern genutzt werden, kann diese Fläche alternativ auch als Stellplatz genutzt werden.

Für die „Müll 1“-Fläche werden keine konkreten Höhen- oder Größenangaben zu Einfriedungen oder baulichen Anlagen zur Unterbringung der Abfallbehälter gemacht. An dieser Stelle steigt das Gelände in Richtung Nordosten (Flst. 2465 und 2464/1) an. Zudem befindet sich direkt angrenzend die Stützmauer a, welche ebenso einen großen Höhenunterschied zu überwinden hat. Eine begehbare Mülleinhausung ist an dieser Stelle zulässig.

Nebenanlagen – Fahrradabstellplätze

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Anlage zum Abstellen von Fahrrädern zulässig. Aufgrund der Topographie und der geringen Verfügbarkeit ebener, gut zugänglicher Flächen im Teilbereich 1 ist das Abstellen von Fahrrädern an oder in

den Gebäuden schwierig umzusetzen. Aus diesen Gründen wird eine ebenerdige, zentrale Fläche für das Abstellen von Fahrrädern festgesetzt.

6.1.5. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Mit der Festsetzung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird nicht nur die bauliche Ausprägung bestimmt, auch hinsichtlich der Dichte und der entsprechenden Einwohner- und Kfz-Anzahl erfolgt auf diese Weise eine Steuerung. Die umliegende Bebauung ist durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geprägt. Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude liegt bei eins bis zwei.

Analog zur Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 107.B werden zwei Wohnungen je Einzelhaus und maximal je eine Wohnung je Doppelhaushälfte festgesetzt, was in der Summe der gleichen Wohnungsanzahl wie bei Einzelhäusern entspricht. Im Zuge der Änderung von einer zulässigen Einzelhausbebauung zur Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern und der daraus resultierenden überwiegenden Zahl an Doppelhäusern entlang der östlichen Betentalstraße entspricht das folglich zwei Wohnungen je Doppelhaus.

Die Planung knüpft so an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 107.B bzw. das bestehende Wohngebiet an und führt diese Konzeption in der östlichen Betentalstraße fort.

6.1.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der geplante Erschließungsstich mit Wendeanlage wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Daran knüpft ein weiterer Stich mit kleinerer Wendeanlage als private Verkehrsfläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) an. Eine für Kfz befahrbare Durchwegung an die bestehende Zimmerbachstraße wurde zum einen auf Grund der starken Geländeneigung nicht vorgesehen. Zum anderen wird hierdurch ein möglicher Durchgangsverkehr vermieden, der auf der Privatstraße nicht erwünscht ist.

Die Gebäude im Teilbereich 1 werden über einen Privatweg erschlossen. Ähnlich wie bei der Erschließung von Reihenhäusern ist eine nur den Häusern dienende private Erschließung an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden. Für diese Fläche besteht kein öffentliches Verkehrsinteresse, da auch keine Wegedurchbindung zur Zimmerbachstraße vorgesehen ist. Aufgrund des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist die Erschließung gesichert.

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 107.B. Lediglich der Wendehammer und die Straßenbegrenzung am Flurstück 2468 wurden angepasst. Der Wendehammer ist für das Wenden in drei Zügen eines dreiachsigen Müllfahrzeugs gem. der Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen ausgelegt. Die Dimensionierung des Wendeplatzes ist mit dem Entsorgungsbetrieb AVR abgestimmt.

Die Schnittfläche mit dem Landschaftsschutzgebiet bildet die Freihaltezone der in den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen empfohlenen Wendeanlagen. Um die empfohlenen Wendeanlagen wird jeweils eine Freihaltezone von 1,0m empfohlen. Diese Freihaltezone muss nicht überfahren und somit nicht asphaltiert werden. Die Fläche dient lediglich zur Überstreichung von überstehenden Fahrzeugteilen bei Wendemanövern ohne direkten Bodenkontakt (z.B. Stoßstange). Die Freihaltezone

im Bereich des Landschaftsschutzgebiets ist mit niedrigem Bewuchs (z.B. Rasen) zu begrünen.

Die Privatstraße (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) wurde den genehmigten Vorhaben entsprechend angepasst. Zudem ist ein Wendehammer für PKW am Ende der Privatstraße vorgesehen.

6.1.7. Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen angrenzend an die Verkehrsfläche im Flurstück 2468 dient der technischen Erschließung des Gebietes und ist somit Bedingung für die Erfüllung der Kriterien in § 30 Abs. 1 BauGB. Die Fläche sollte angrenzend an die Verkehrsfläche liegen, damit diese vom öffentlichen Straßenraum aus gut erreichbar ist. Eine weitere Spezifizierung der Lage der Versorgungsfläche erfolgt nicht

6.1.8. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche wurde einerseits zum Ausgleich der weggefallenen Anpflanzfläche durch den Wendehammer festgesetzt. Andererseits soll eine Begrünung des Flurstücks 1/8 bewirken, dass die umgebende Stützmauer d eingegrünt und so von der Bebauung an der Steinbüchse weniger stark wahrgenommen wird. Die Grünfläche ist entsprechend der Anpflanzfläche und dem Artenspektrum der Pflanzliste zu bepflanzen. Zusätzlich können auch die Stützwände d begrünt werden, dies ist aber nicht vorgeschrieben. Denn es ist zu beachten, dass diese regelmäßig statisch überprüft werden müssen und somit die Begrünung regelmäßig entfernt werden muss. Die Bepflanzung der Grünfläche entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans ist ausreichend, um die Sicht auf die Stützmauer erheblich einzuschränken.

Die Festsetzung als private Grünfläche wird vorgenommen, um sicherzustellen, dass diese Fläche nicht Teil der privaten Wohnnutzung ist. Insbesondere eine privatgärtnerische Nutzung oder eine Spielfläche für Kinder ist somit nicht zu erwarten. Derart sensible Nutzungen sind aufgrund der bekannten Bodenverunreinigungen nicht vertretbar. Die Ausführungen zum Flurstück 1/8 im Kapitel 5.3 dieser Begründung sind zu berücksichtigen.

6.1.9. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Die Fläche für Wald wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, um den erforderlichen Waldabstand zu sichern. Dies wird durch die festgesetzte Niederwaldbewirtschaftung erreicht.

Laut Biotopbeleg handelt es sich bei dem Waldbiotop um einen Steilhang mit strauchreicher Sukzession und einzelnen Bäumen auf einem aufgelassenen Gartengelände. Die Sukzessionswaldfläche weist keinen gesetzlichen Schutzstatus auf. Besondere Waldfunktionen sind auf der Fläche nicht erfasst. Für die Fläche von 320 m² des Waldbiotops, die in das WA1, WA 2 und WA 3 ragt, wurde ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung über die untere Forstbehörde an die höhere Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg gestellt und bewilligt. Für den Eingriff ist ein gleichartiger Ausgleich zu erbringen. Zum Ausgleich wird eine Maßnahme auf dem Grundstück Flst. Nr. 10818, Gemarkung Weinheim, herangezogen. Die Fläche liegt ca. 1km vom Eingriffsort entfernt. Dort wurden aus Verkehrssicherungsgründen auf ca. 2.500 m² Gehölze auf den Stock gesetzt. Geplant ist nun die Anpflanzung eines Waldrandes aus standorttypischen Straucharten und Bäumen 2. Ordnung auf 1.120 m². Die durchgeführte forstrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zeigt,

dass durch die Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme der Eingriff in das Waldbiotop im forstrechtlichen Sinne vollständig kompensiert wird. Der Ausgleich des Eingriffs in das Waldbiotop wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

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

Die Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Beleuchtung gehen aus dem Artenschutzgutachten hervor. Die Maßnahmenfläche dient als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für die Schlingnatter. Auf dieser Fläche befinden sich zwei Trockenmauern, die durch eine Terrassierung miteinander verbunden sind. Diese soll entsprechend der Anforderungen der Schlingnatter bewirtschaftet werden. Gleichzeitig ist diese Maßnahme vereinbar mit der erforderlichen Niederwaldbewirtschaftung zum Zwecke des Waldabstands gemäß § 4 Abs. 3 LBO. Schnitt- und Gehölzrodungen sollen zur Vermeidung der Störung und Tötung von Brutvögeln nur im Zeitfenster von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Lichtimmissionen sollen zum Schutz der Vögel, Reptilien und Fledermäuse vermieden werden.

Mit den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird auf die Betroffenheit der angesiedelten Arten reagiert.

6.1.11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Eine Stichstraße mit kleinerer Wendeanlage als private Verkehrsfläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) knüpft an die bestehende Betentalstraße an. Damit unabhängig von den jeweiligen Eigentumsverhältnissen die Erschließung aller anliegenden Grundstücke über den privaten Stichweg gewährleistet ist, ist die Eintragung der im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erforderlich.

Die Privatstraße mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde den genehmigten Vorhaben entsprechend angepasst. Zudem ist ein Wendehammer für PKW am Ende der Privatstraße vorgesehen.

6.1.12. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzfläche

Die Anpflanzfläche wurde weitestgehend aus dem Bebauungsplan Nr. 107.B übernommen. Die entfallene Fläche im Bereich des neuen Wendehammers wird durch die Festsetzung der Grünfläche im Flurstück 1/8 kompensiert. Die Anpflanzfläche wurde am Rande des Geltungsbereichs festgesetzt, um einen naturnahen Übergang in die Landschaft zu garantieren. Die Anpflanzfläche auf der Grünfläche auf dem Flurstück 1/8 hat zum Zweck, eine Grünzäsur im Wohngebiet zu schaffen und gleichzeitig die Sichtbarkeit der Stützmauer zu verdecken. Die im Bebauungsplan Nr. 107.B festgesetzten Anpflanzflächen können aufgrund veränderter Gegebenheiten (Stützmauer, Wendehammer, Flächen für Nebenanlagen) nicht analog übernommen

werden. Dennoch werden Anpflanzflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 1.400m² festgesetzt, also deutlich mehr als im Bebauungsplan Nr. 107.B mit ca. 960m².

Um eine entsprechende Anzahl an Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erreichen sind freiwachsende Heckengehölze mindestens dreireihig zu pflanzen, sofern es der Platz hergibt. Je zehn laufende Meter ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Diese Vorgabe wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 107.B übernommen. Dies gewährleistet, dass ein Mindestmaß an Bäumen zu pflanzen ist und somit ein eingegrünter Übergang in die freie Landschaft entsteht. Gleichzeitig lässt diese Regelung genügend Abstand für das Wachstum der Bäume zu. Die Pflanzungen sind möglichst entsprechend der Pflanzliste vorzunehmen.

Begrünung

Die Festsetzung wird unverändert aus dem B-Plan 107.B übernommen. Zusätzlich erfolgen Regelungen zur Begrünung von den Stützmauern a und b und von Dächern von Garagen und Carports.

Die nicht überbauten Flächen, sowie die Dächer von Garagen und Carports sind zu begrünen, um die Eingriffe auf den privaten Grundstücken zu minimieren und die Durchgrünung des Plangebietes zu garantieren. Die Begrünung hat des Weiteren positive Effekte für den Regenwasserrückhalt sowie das Kleinklima und bietet einen neuen Lebensraum für Pflanzen und Tiere und trägt somit zum Ausgleich des baulichen Eingriffs bei.

Die Begrünung der Stützmauern wirkt sich ebenso positiv auf das Kleinklima aus, begrünte Wände befeuchten und reinigen die Luft, produziert Sauerstoff und bietet Tieren Schutz und Nahrung. Um eine optische Aufwertung der Stützmauern zu erhalten wird festgesetzt, dass mindestens 50 % der sichtbaren Fläche mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

Erforderliches Grünvolumen

Die Festsetzung wird aus dem B-Plan 107.B übernommen.

Durch das Grünvolumen wird eine klimawirksame Beschattung herbeigeführt. Zudem werden dadurch Immissionsbelastungen durch Kraftfahrzeuge reduziert. Insgesamt führt die Festsetzung eine hohe gestalterische Wirkung und ökologische Wertigkeit herbei.

Anpflanzen von Bäumen/Stellplatzübergrünung

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen in der öffentlichen Verkehrsfläche dient insbesondere der gestalterischen Aufwertung und Gliederung des Straßenraums. 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, was insbesondere im Bereich der Kurve die Sicherheit von Fußgängern erhöht. Weiterhin sind mit der Anpflanzung von Bäumen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen allgemein Positiveffekte für Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume als Teil des Naturhaushaltes verbunden.

Eine genaue Verortung der Anpflanzung von Bäumen erfolgt nicht, da die Ausgestaltung des Straßenraums nicht Teil des Bebauungsplans ist. Zudem hängt die Pflanzung der Bäume im Straßenraum von z.B. Zufahrten und unterirdischen Leitungs-

trassen ab. Es sind vier Bäume in dem mit Pfeilen gekennzeichneten Bereich zu pflanzen bzw. zu erhalten. Die Regelung, dass je drei öffentlicher Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen ist wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 107.B übernommen.

6.1.13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Festsetzung der Stützmauern dient der Sicherung der Erschließung. Aufgrund der topographischen Situation sind Stützmauern zur Herstellung von Verkehrsflächen erforderlich. Die Lage der Stützmauern ist entsprechend der Planzeichnung zu wählen. An diesen Stellen erfordert die Herstellung der Straßenkörper Stützmauern aufgrund der Topographie.

6.1.14. Aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Das aufschiebend bedingte Baurecht sichert die Erschließung und die dazu erforderliche Möglichkeit des Wendens von Fahrzeugen. Erst wenn ein funktionsfähiger, neuer Wendehammer hergestellt und von der Stadt Weinheim abgenommen wurde und in den städtischen Besitz übergegangen ist, darf der alte Wendehammer bebaut werden, weil andernfalls auf der ca. 300 m langen Betentalstraße keine öffentlich gesicherte Wendemöglichkeit bestehen würde.

6.2. Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich übernommen wurde das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“ und das Waldbiotop „Sukzession O Weinheim“ in der Planzeichnung.

6.3. Hinweise

Im Rahmen der Pflanzliste wird eine Auswahl an Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen empfohlen, 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. Kennzeichnungen

Im gekennzeichneten Bereich sind Altlastenvorkommen dokumentiert. Erhöhte Werte von Arsen, Chrom und PAK₁₆ konnten nachgewiesen werden. Diese stehen der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets bei Einhaltung der von der Unteren Bodenschutzbehörde geforderten Sanierungsmaßnahmen für die Wirkungspfade Boden → Mensch und Boden → Pflanze nicht entgegen. Der gekennzeichnete Bereich ist unter den Obj.-Nrn. 05049-001 und 05049-002 im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.3 dieser Begründung wird verwiesen.

6.5. Örtliche Bauvorschriften

6.5.1. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,4 m erlaubt. Die Vorschriften gewährleisten ein in den Grundzügen einheitliches, gestalterisches Bild. Somit bleibt gewährleistet, dass ein Erwachsener über die Einfriedung hinwegsehen kann und dahinterliegende Gebäude und Grundstücksbegrünungen sichtbar bleiben. Ein „Einmauerungseffekt“ und einen negativen Einfluss auf das Ortsbild werden auf diese Weise vermieden. Zudem leistet die Einsehbarkeit von Grundstücken einen Beitrag zur Kriminalprävention. Gleichzeitig erlaubt die Vorschrift aber auch eine klare Umgrenzung der privaten Grundstücke, die insbesondere von Kindern und Haustieren nicht ohne Weiteres überwunden werden kann. Die zulässigen Höhen von Einfriedungen und Hecken entlang der Nachbargrenzen regelt das Nachbarrechtsgesetz (NRG BW). Erforderliche Sockel sind bis zu einer Höhe von maximal 0,2 m zulässig. Auch inklusive Sockel dürfen die Einfriedungen eine Höhe von 1,4 m nicht überschreiten.

Die Vorgaben zu den Materialien wurden aus dem Bebauungsplan Nr. 107.B übernommen.

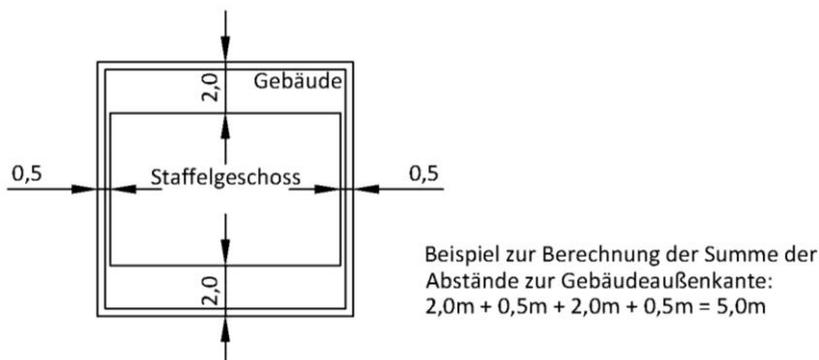
6.5.2. Sichtblenden

Sichtblenden sind bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 3,0 m erlaubt. Die erlaubten Maße wurden aus dem Bebauungsplan Nr. 107.B übernommen. Um dem Bedürfnis nach Privatheit Rechnung zu tragen ist es zwischen den Gebäudeabschnitten von Doppel- und Reihenhäusern gestattet, Sichtblenden anzubringen. Die Höhe von 2,0 m lässt in der Regel keine Einsicht in das nachbarliche Grundstück zu. Erforderliche Sockel sind bis zu einer Höhe von maximal 0,2 m zulässig. Auch inklusive Sockel dürfen die Sichtblenden eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Die Vorgaben zu den Materialien wurden aus dem Bebauungsplan Nr. 107.B übernommen.

6.5.3. Staffelgeschosse

Als Bedingung für die Errichtung von Staffelgeschossen gilt ein Rücksprung zur Gebäudeaußenkante, der in der Summe aller vier Gebäudeseiten 5 m beträgt. Städtebaulich ist der Verzicht auf eine genauere Festlegung der Staffelgeschosse vertretbar, da eine flexible Positionierung des Staffelgeschosses größere Terrassen zur Sonne hin ermöglicht. Regulierend wirkt außerdem die zwingende Anpassung der Staffelgeschosse an den Erschließungskern und die festgesetzte einheitliche Bebauung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit einem maximalen Versatz von 1,0 m.



6.5.4. Stellplatzverpflichtung

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.

Die Erfahrungen aus anderen Weinheimer Baugebieten in vergleichbarer Lage zeigen, dass bei Einfamilienhäusern und größeren Wohnungen ein relativ hoher Motorisierungsgrad festzustellen ist, für den die Herstellung eines Stellplatzes je Wohnung nicht ausreicht. Es ist davon auszugehen, dass in den größeren Wohnungen und Einfamilienhäusern in der Regel mehrköpfige Familien leben oder zumindest Paare, bei denen beide Partner berufstätig sind. In diesen Konstellationen ist in der Regel mindestens ein Zweitfahrzeug vorhanden.

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 Einkommenschichten.

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).

Es 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, Aufzugsschächte 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.

7. Städtebauliche Daten

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,94 ha. Diese setzt sich zusammen aus:

- Allgemeine Wohngebiete: ca. 0,55 ha
- Verkehrsflächen: ca. 0,13 ha
 - o davon öffentliche Straßenverkehrsfläche: ca. 0,09 ha
 - o davon private Verkehrsfläche (GFL): ca. 0,04 ha
- Wald: ca. 0,21 ha
- Private Grünflächen: ca. 0,04 ha

8. Verzeichnis der Gutachten

1. Juni 2013 Überprüfung eines Haufwerkes (Probennahme und Analytik); Hydrogeologisches Büro, Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH, Hirschberg
2. 17.03.2014 Geotechnisches Gutachten; Rubel & Partner, Wörrstadt
3. 02.09.2014 Artenschutzfachliches Gutachten; Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Lindenfels-Kolmbach
4. November 2016 Abfalltechnische Untersuchung von Rhyolithschotter; Hydrogeologisches Büro, Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH, Hirschberg
5. 05.05.2017 Artenschutzrechtliche Voruntersuchung; Bioplan, Heidelberg
6. 29.09.2017 Stützwand Betentalstraße BW Nr. STW 11-3 und STW 11-4; Ingenieurbüro H. Rothenhöfer, Karlsruhe
7. 09.11.2017 Geotechnischer Bericht; Rubel & Partner, Wörrstadt
8. 24.01.2018 Forstrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung; Bioplan, Heidelberg
9. 10.04.2018 Artenschutzfachliches Gutachten zum B-Planverfahren „Betentalstraße 51-53“ in Weinheim, Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Lindenfels-Kolmbach