

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/08-07
sowie Örtliche Bauvorschriften
für den Bereich
"Bergstraße / Werderstraße (3 Glocken-Center)"**

BEGRÜNDUNG

Stand 10.09.2010



Inhalt

1	Rahmenbedingungen	5
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung	5
1.2	Zweck und Ziele der Planung.....	5
1.3	Verfahren.....	6
1.3.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	6
1.3.2	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	6
1.4	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	10
1.5	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
1.5.1	Landesentwicklungsplan	11
1.5.2	Regionalplan	11
1.5.3	Flächennutzungsplan	11
1.5.4	Bebauungspläne	12
1.6	Bau- und Nutzungsstruktur des Plangebietes.....	13
2	Planungskonzeption, Alternativenprüfung	15
2.1	Städtebau	15
2.2	Nutzungskonzept „3 Glocken-Center“.....	16
2.3	Alternative Planungskonzepte.....	16
2.3.1	Standortalternativen	16
2.3.2	Konzeptalternativen.....	16
3	Auswirkungen der Planung	17
3.1	Schutzgebiete/ Geschützte Objekte.....	17
3.2	Umwelt- und Naturschutz.....	17
3.3	Verkehr	17
3.3.1	Motorisierter Verkehr.....	17
3.3.2	Fußgänger- und Radverkehr.....	18
3.3.3	Öffentlicher Personennahverkehr	18
3.4	Einzelhandel.....	19
3.5	Immissionsschutz	19
3.6	Altstandorte und Bodenverunreinigungen.....	21
4	Begründung der Festsetzungen für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (3 Glocken-Center)	23
4.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	23
4.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	23
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	25
4.1.2.1	Grundflächenzahl.....	25
4.1.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	26

4.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	28
4.1.4	Verkehrsflächen	28
4.1.5	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Einfahrten	28
4.1.6	Nebenanlage – Werbepylon	29
4.1.7	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes	29
4.1.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
5	Begründung der Festsetzungen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Kerngebiet)	31
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	31
5.1.1	Art der baulichen Nutzung – Kerngebiet.....	31
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	32
5.1.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	32
5.1.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	32
5.1.2.3	Höhe baulicher Anlagen	32
5.1.3	Bauweise.....	33
5.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	33
5.1.5	Öffentliche Verkehrsflächen.....	34
5.1.6	Nebenanlage – Werbepylon	34
5.1.7	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes	34
5.1.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	35
6	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften.....	36
6.1	Werbeanlagen.....	36
6.1.1	Allgemeine Gestaltungsgrundsätze	36
6.1.2	Gestaltungsregeln im Einzelnen	36
6.1.3	Abweichungen	38
6.2	Fahrradabstellplätze	38
7	Kennzeichnungen und Hinweise.....	39
7.1	Grundwasserschutz	39
7.2	Hochwasserschutz.....	39
7.3	Bodenverunreinigungen und Altlasten.....	39
7.4	Denkmalschutz	40
7.5	Schutz von Versorgungsleitungen	40
7.6	Pflanzenschutz.....	40
8	Statistik und Verfahren	41
8.1	Flächenbilanz.....	41
8.2	Aufstellungsverfahren	41

Der Planung zugrunde liegende Fachgutachten (Bestandteil des Verfahrens)

1. VPS Verkehrsplanung Stottmeister, Bensheim: Anbindung 3 Glocken-Center, Ermittlung der künftigen Verkehrsbelastungen und Kapazitätsreserven im Straßennetz, 10.04.2008;
2. Albrecht Ingenieurbüro GmbH, Heidelberg: Verkehrsplanung zur Umnutzung und Umgestaltung der ehemaligen Nudelfabrik 3 Glocken, Variante 3 vom 25.08.2009;
3. VPS Verkehrsplanung Stottmeister, Bensheim: Anbindung 3 Glocken-Center, Aktualisierung der Nutzungsflächen und Kapazitätsnachweis für die Anbindung an die Bergstraße vom 07.10.2009;
4. VPS Verkehrsplanung Stottmeister, Bensheim: Anbindung 3 Glocken-Center, Stellungnahme zum Signalisierungskonzept, 17.06.2010;
5. CIMA Beratung + Management GmbH Stuttgart, Markt- und Wirkungsuntersuchung zu den geplanten Einzelhandelsnutzungen am „3 Glocken-Areal“ in der Stadt Weinheim, Nov. 2009;
6. CIMA Beratung + Management GmbH Stuttgart, Stellungnahme zu den Anmerkungen des Regierungspräsidiums Karlsruhe und der Träger öffentlicher Belange, Mai 2010;
7. Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim, „Schalltechnische Untersuchung“ vom 27.04.2010;
8. Umwelttechnische Untersuchung 3 Glockengelände (Objekt Nr. 6089) in Weinheim, Ingenieurbüro für Umwelttechnik terraplan, Bensheim, 16.06.2010

1 Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Geltungsbereich besteht im Wesentlichen aus dem Standort des ehemaligen Weinheimer Traditionsunternehmens „3 Glocken“. Dieses wurde 1884 als "Erste Badische Dampfteigwarenfabrik" gegründet; 1899 wurden die ersten Markennudeln in Faltschachteln mit dem Namen "3 Glocken" auf den Markt gebracht. 1988 war die Firma Marktführer in Deutschland mit einem Umsatz von umgerechnet rund 100 Mio. DM. 1989 erwarb die VK Mühlen AG Hamburg eine Mehrheitsbeteiligung von 97 Prozent und investierte in eine der modernsten Teigwaren-Produktionslinien Europas. Dennoch musste man im Jahr 2000 mit dem Nudelproduzenten „Birkel“ fusionieren. Nachdem der Konzern 2005 beschloss, den Standort Weinheim zu schließen, erwarb der Enkel des Firmengründers das Areal zurück, um eine Umnutzung des Firmengeländes zu betreiben. Im Dezember 2006 wurde die Nudelproduktion endgültig eingestellt.

Der Eigentümer des ehemaligen Betriebsgeländes entwickelte mehrere Konzepte zu dessen Umnutzung. Es wurde sowohl eine Entwicklung unter teilweiser Beibehaltung des Gebäudebestands als auch eine Freiräumung und Neubebauung diskutiert. Von Anfang an spielte die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in den Überlegungen eine große Rolle.

Einen Bauantrag für die Realisierung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche wurde abgelehnt, weil eine solche Ansiedlung nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig war. Insbesondere die potentiellen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Umgebung und die Auswirkungen des mit einer Einzelhandelsnutzung dieser Größenordnung verbundenen Verkehrsaufkommens führen zu einem Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können potentielle Konflikte identifiziert und entsprechende Maßnahmen vorgesehen werden.

Die Stadt Weinheim hat daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen, um die Revitalisierung des ehemaligen Drei-Glocken-Areals auf Basis der Vorhabenplanung planerisch vorbereiten und steuern zu können.

1.2 Zweck und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan dient u. a. dem Zweck, eine Revitalisierung der Industriebrache „3 Glocken-Areal“ und der Nachbargrundstücke an der westlichen Werderstraße zu ermöglichen und zu steuern. Die übergeordnete Zielstellung ist die Umsetzung des zwischen dem Investor und der Stadt Weinheim abgestimmten Planungskonzepts (siehe Kapitel 2). Im Einzelnen bedeutet dies:

- Umnutzung der Bestandsbebauung mit Veränderungen (Abbruch, Neubau) am Gebäudebestand.
- Begründung der Zulässigkeit des vorgesehenen Nutzungsmixes. Dieser umfasst insbesondere ein Einkaufs- und Freizeitzentrum, Dienstleistungsunternehmen und große Parkieranlagen sowie in oberen Geschossen Wohnungen zur Schaffung von städtebaulich zentralem Wohnraum.
- Zulassung von zentrenrelevantem Einzelhandel mit maximal 13.000 m² Verkaufsfläche bei Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Umgebung. Dazu wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch festgelegt, in welchem Umfang zentrenrelevante Sortimente an diesem Standort zugelassen werden können.

- Sicherstellen einer städtebaulich verträglichen Nutzungszuordnung, insbesondere gegenüber den direkt angrenzenden Nutzungen entlang der Bergstraße, Ludwigstraße, Am Hauptbahnhof und Werderstraße.

Darüber hinaus wird für die an das ehemalige Betriebsgelände der Firma 3 Glocken angrenzenden Grundstücke an der östlichen Werderstraße sowie Am Hauptbahnhof ein Zulässigkeitsrahmen zur Steuerung der künftigen Entwicklungen definiert. Dabei geht es vornehmlich um:

- Gewährleisten einer städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Hauptbahnhofs, die insbesondere stadtgestalterisch der von der Stadt angestrebten Aufwertung des Bahnhofsumfelds entspricht.
- Zulassung von adäquaten Nutzungen, die zu einer Revitalisierung des Gebäudebestands und einer Belebung des Bahnhofsvorplatzes führen können.

Für den gesamten Geltungsbereich gelten außerdem folgende Zielstellungen:

- Verhindern von erheblichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit auf den Straßen im Umfeld des Geltungsbereichs.
- Verbesserung des städtebaulichen und stadtgestalterischen Erscheinungsbilds des Gebäudeensembles.

1.3 Verfahren

1.3.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Da es sich bei der geplanten Umnutzung des ehemaligen Industriegeländes der Firma 3 Glocken in ein Einkaufs- und Freizeitzentrum mit ergänzender Büro- und Wohnnutzung um ein klar definiertes Vorhaben handelt und mit der „Century Beteiligungsgesellschaft mbH“ eine Vorhabenträgerin vorhanden ist, die die Verfügungsrechte über die betreffenden Grundstücke inne hat, kann ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan wurden auf Grundlage der Projektplanung der „Century Beteiligungsgesellschaft mbH“ entwickelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan bilden eine gemeinsame Planurkunde.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

1.3.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Voraussetzung dafür ist, dass

- (a) ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- (b) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen
- (c) 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),
- (d) und die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² bzw. 70.000 m² nicht überschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

(a) Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unter anderem solche Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich dienen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in den Siedlungskörper der Stadt Weinheim integriert und allseitig von baulich genutzten Flächen umgeben. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung des bereits bebauten und brachliegenden Geländes der ehemaligen Firma 3 Glocken geschaffen werden. Es handelt sich folglich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

(b) Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Europäischen Schutzgebieten

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ist das FFH-Gebiet "Weschnitz, Bergstraße und Odenwald" Nr. 6417-341. Nordwestlich des Plangebietes in ca. 1,5 km Entfernung befindet sich die Teilfläche „Weschnitz“ und östlich in ca. 1,2 km Entfernung die Teilfläche „Steinbruch“. Deckungsgleich mit der Teilfläche „Steinbruch“ des FFH-Gebietes ist auch das Vogelschutzgebiet „Wachenberg bei Weinheim“ eingetragen. Es hat eine Größe von 22,16 ha und die Gebietsnummer 6418-401.

Das Plangebiet ist vollständig versiegelt und von Bestandsgebäuden sowie Verkehrsflächen umgeben. Eine Neuüberplanung von Außenbereichsflächen findet nicht statt. Die Planung führt nicht zu einer zunehmenden Heranrückung des Siedlungskörpers an die genannten Schutzgebiete. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebietes oder des Vogelschutzgebietes beeinträchtigt werden.

(c) Keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung – Allgemeine Vorprüfung

Die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung von Vorhaben ergibt sich aus Anlage 1 des UVPG bzw. landesrechtlicher Regelungen. Durch die Planung soll die Errichtung eines Einkaufszentrums im Innenbereich mit mehr als 5.000 m² Geschossfläche ermöglicht werden. Einschlägig ist hier Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6.1 der Anlage 1 zum UVPG. In der erforderlichen Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 UVPG wurde festgestellt, dass für dieses Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, weil

- Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete, Nationalparke, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, gesetzliche geschützte Biotop oder Naturdenkmale in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich durch die Planung nicht zu erwarten sind, da im Umkreis von rund 500 m keine der genannten Schutzgebiete und -objekte vorhanden sind,
- das Ortsbild durch die industrielle Prägung, die hohe Versiegelung und durch die teilweise ungepflegte Bausubstanz der betreffenden Grundstücke bereits beeinträchtigt ist,
- eine Umnutzung und teilweise Neubebauung das Ortsbild positiv verändern wird,
- dieser Bereich aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens an der Bergstraße (B 3/ L 3408) und der nahen Bahntrasse bereits heute keine Erholungsqualität bietet und sie auch künftig kaum bieten kann,
- durch entsprechende Grün- und Freiflächenplanung die Aufenthaltsqualität verbessert werden kann,
- der Bereich erst durch die Planung bzw. entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes nennenswerte Vegetation erhalten kann,
- die heutige Bedeutung des Planbereichs für das Mikroklima unbedeutend ist und Luftaustausch sowie Kaltluftentstehung durch die Planung nicht beeinträchtigt werden,

- auch von erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima nicht auszugehen ist und mit der Entsiegelung einiger Flächen eine punktuelle Verbesserung des Kleinklimas bzw. einer Abkühlung der bodennahen Luftschichten zu erwarten ist und
- auch die Immissionssituation sich durch die Neubebauung nicht wesentlich verändern wird.

(d) Vorprüfung des Einzelfalles (nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rund 25.000 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 1,0 beläuft sich die überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO auf insgesamt rund 21.500 m². Damit überschreitet die mögliche zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geringfügig. Sie bleibt jedoch unter der Obergrenze von 70.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB.

In diesen Fällen darf das beschleunigte Verfahren nur angewandt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalles).

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind an der Vorprüfung des Einzelfalles zu beteiligen. Dies erfolgte im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Untere Naturschutzbehörde äußerte im Rahmen der Beteiligung keine Bedenken.

Im Ergebnis wird der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Anlage 2 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, denn

- Da UVP-pflichtige Vorhaben durch den Bebauungsplan nicht begründet werden (siehe Allgemeine Vorprüfung unter c), hat er keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.
- Zwar widerspricht der Bebauungsplan in Teilen dem Flächennutzungsplan, er kann aber im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Verfahrens angepasst werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Der B-Plan beeinflusst andere Pläne und Programme folglich nicht.
- Der Bebauungsplan schafft auch keine erheblichen umweltbezogenen Probleme, wie auch in der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 UVPG (siehe c) bereits festgestellt wurde.
- Der Bebauungsplan ist für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung insofern bedeutsam, als er der Revitalisierung einer innerstädtischen Brache dient und mit seiner Durchführung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind. Die bisher intensiv baulich genutzten und seit Jahrzehnten anthropogen überprägten Flächen bleiben weiterhin einer Bebauung im bisherigen Ausmaß zugänglich. Die GRZ von 1,0 führt zu einer zulässigen Grundfläche von rund 21.500 m². Zudem sind in diesem Bereich bereits heute Grund und Boden nahezu vollständig versiegelt.
- Relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme werden durch den Bebauungsplan nicht befördert oder gar hervorgerufen. Der derzeitige Umfang einer baulichen Nutzung nur unmaßgeblich verändert.
- Die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt werden aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit des Geltungsbereichs voraussichtlich nicht erheblich sein. Das geplante Einkaufs- und Freizeitzentrum wird zwar zu einer Steigerung des Kundenverkehrs führen, die damit verbundenen Lärmemissionen sind aufgrund der gegebenen hohen Vorbelastung jedoch nicht erheblich. Hinsichtlich der Luftschadstoffe sind relevante Auswirkungen unwahrscheinlich, weil mit der Aufgabe

einer industriellen Nutzung auf dem Gelände die Belastungen durch den Schwerlastverkehr und den Betrieb selbst reduziert werden. Insbesondere in Bezug auf das Klima und den Wasserhaushalt werden sich durch die Festsetzung der Dachbegrünung voraussichtlich tendenziell positive Effekte einstellen. Darüber hinaus gilt in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen, dass sich die derzeitige Situation nicht maßgeblich verändern wird. Ein kumulativer und grenzüberschreitender Charakter von Auswirkungen, Risiken für die Umwelt oder für die menschliche Gesundheit ist nicht anzunehmen. Dies gilt sowohl für den Nahbereich als auch die Situation im stadtweiten bzw. regionalen Kontext.

- Die Planung hat an diesem Standort keine stärkeren Umweltauswirkungen als an anderen Standorten. Im Gegenteil negative und zusätzliche Auswirkungen auf die Umwelt werden eher vermieden, da das Einkaufs- und Freizeitzentrum gerade nicht auf einer bisher nur gering belasteten Fläche, z. B. peripher am Stadtrand, errichtet werden soll.
- Das betroffene Gebiet besitzt auch keine Bedeutung bzw. Sensibilität auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten, genauso ist es durch keinerlei Festlegungen von Schutzgebieten gemäß Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz oder Landeswasserrecht betroffen. Es ist auch nicht bekannt, dass hier etwaige Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.
- Ebenso liegen im Geltungsbereich keine in amtliche Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler; er ist auch nicht als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Europäischen Schutzgebieten (siehe b).
- Weitere Schutzgebiete und -objekte im Sinne der Anlage 2 zum BauGB (Nr. 2.6.2 bis 2.6.6) wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete sowie sonstige besonders zu schützende Bereiche sind durch den Plan ebenfalls nicht berührt (siehe c).
- Durch die Umwandlung des ehemaligen Industriegebietes in ein Einkaufszentrum auf einer Fläche von rd. 15.000 m² werden umweltschützende Pläne/ Programme (Landschaftsplan u. ä.) nicht berührt.
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte bzw. Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes werden durch den Bebauungsplan berührt. Das Plangebiet liegt im Kernbereich des Mittelzentrums der großen Kreisstadt Weinheim. Die Ziele dieses Bebauungsplans sind jedoch gerade in diesem Bereich sinnvoll und unterstützen die gesetzlich niedergelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Ergebnis

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange in der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen sowie Aussagen über die Umweltwirkungen der Planung zu treffen (s. Kapitel 3).

Der dem Vorhaben bisher entgegenstehende Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Kernstadt Weinheims südlich der Weschnitz zwischen der Bahnstrecke Mannheim – Darmstadt und der Bergstraße/ B 3. Es wird

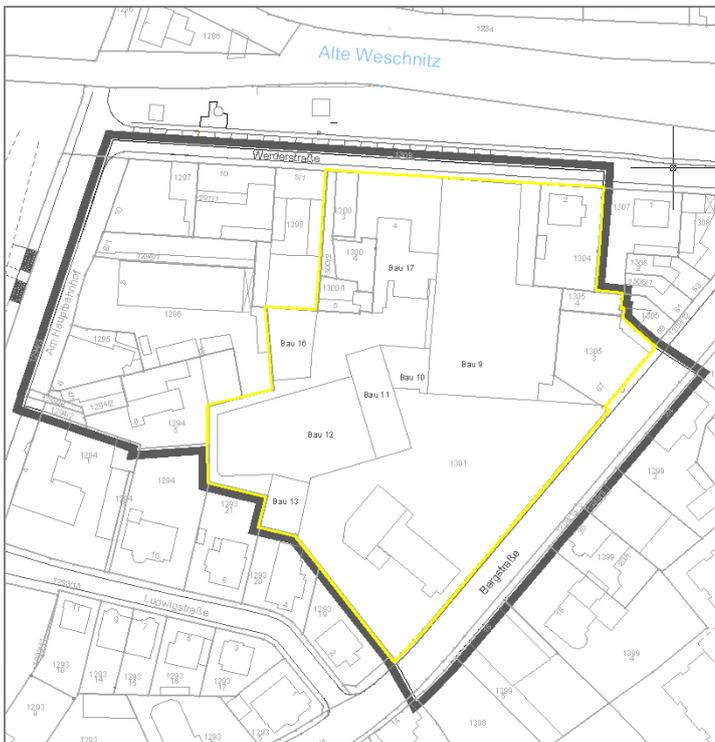
- im Westen durch die Mitte der Straße Am Hauptbahnhof (Flurstück Nr. 1294/3),
- im Norden durch die Mitte der Werderstraße (Flurstück 1309/0) ,
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1305/0, 1307/0 und die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 1209/13 (Fußweg östlich der Bergstraße)
- im Süden durch die Nordgrenzen der Flurstücke 1293/19, 1293/20, 1293/21, 1294/0 und 1294/1 begrenzt (Ludwigstraße 2, 4, 6 und 10 sowie Am Hauptbahnhof 4).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtgröße von ca. 2,5 ha. Er ist in Abbildung 2 grau dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 1294/2, 1294/5, 1294/6, 1294/7, 1295, 1296, 1296/1, 1297, 1297/1, 1298, 1300/1, 1300/2, 1300/3, 1300/4, 1301/0, 1304/0, 1305/3 und 1305/4 sowie teilweise die Flurstücke 1209/04, 1209/12, 1209/13, 1294/3 und 1309/0.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschränkt sich auf das geplante 3 Glocken-Center. Er ist in Abbildung 2 gelb dargestellt. Er umfasst vollständig die Flurstücke 1300/1, 1300/2, 1300/3, 1300/4, 1301/0, 1304/0, 1305/3 und 1305/4 hat eine Gesamtgröße von ca. 1,5 ha. Sein Geltungsbereich muss gemäß § 12 Absatz 4 BauGB nicht identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sein.

Es besteht die Möglichkeit, auch Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen. Diese Möglichkeit wird für die Flurstücke 1294/2, 1294/5, 1294/6, 1294/7, 1295, 1296, 1296/1, 1297, 1297/1 und 1298 genutzt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung insbesondere in Bezug auf die Zulassung von großflächigem Einzelhandel zwischen 3 Glocken-Center und umgebender Bebauung auf Ebene des Bebauungsplanes sicherzustellen.

Abbildung 2: Geltungsbereiche



Eine planungsrechtliche Steuerung ist hier erforderlich, weil einige Flächen derzeit brach liegen bzw. Gebäude leer stehen. Durch die Ermöglichung des geplanten Einkaufs- und Freizeitentrums in unmittelbarer Nachbarschaft wird dieser Bereich für kerngebietstypische Nutzungen interessant. Die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel auf dem 3 Glocken-Areal würde jedoch Zulässigkeit von unerwünschte Nutzungen nach sich ziehen, wenn die Grundstücke nach § 34 BauGB zu beurteilen wären.

Eine städtebauliche Steuerung ist hier außerdem erwünscht, um durch Zulassung entsprechender Nutzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bahnhofsumfelds zu gewährleisten und die Entwicklung eines wenig attraktiven oder gar zwielfichtigen Bahnhofsviertels zu verhindern.

1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.5.1 Landesentwicklungsplan

Die Stadt Weinheim befindet sich im baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraumes der Metropolregion Rhein-Neckar. Im Landesentwicklungsplan 2002 (rechtsverbindlich seit dem 21.08.2002) ist die Stadt Weinheim entlang der Landesentwicklungsachse Heidelberg - Weinheim (- Darmstadt) als Mittelzentrum ausgewiesen.

1.5.2 Regionalplan

Die Stadt Weinheim liegt auf der regionalen Entwicklungsachse Mannheim (- Viernheim) - Weinheim (- Fürth).

Im Regionalplan Unterer Neckar aus dem Jahr 1992 ist der Bebauungsplanbereich als bestehende "Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe" nachrichtlich in den Regionalplan übernommen.

Der Bebauungsplan entspricht den im Regionalplan Unterer Neckar niedergelegten Zielen der Raumordnung. Hinsichtlich der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe enthält er das Ziel (2.2.5), dass diese „so zu bemessen sind, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über sowohl den landesplanerisch vorgegebenen als auch den städtebaulich begründeten Versorgungsbereich hinausgeht. [...]“. Im Teilregionalplan Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald vom 22.06.2005 liegt der Planbereich am nördlichen Rand des „zentralörtlichen Standortbereichs“ von Weinheim. Er ist daher als Standort für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich geeignet (Ziel 2.2.5.3).

1.5.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weinheim, rechtsgültig seit dem 30. Dezember 2004, ist der westliche Teil des Plangebietes als „gemischte Baufläche“ und der östliche Teil als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt (siehe Abbildung 3).

Im Westen des Planbereichs befinden sich Flächen für Bahnanlagen. Östlich angrenzend ist die B 3 als „Fläche für den überörtlichen Verkehr“ dargestellt. Die südlich und östlich benachbarten Flächen sind als „gemischte Bauflächen“ dargestellt. Im Norden schließen die Wasserflächen der Weschnitz und Wohnbauflächen an das Plangebiet an.

Der Bebauungsplan setzt in seinem westlichen Teil ein Kerngebiet fest; hier sind gewerbliche Nutzungen und ausnahmsweise Wohnungen (ab dem 1. Obergeschoss) zulässig, so dass hier eine gemischte Nutzung grundsätzlich angelegt ist. Dieser Teil des Plangebietes ist folglich aus dem FNP entwickelt.

Im Bereich der im FNP dargestellten gewerblichen Baufläche setzt der Bebauungsplan die Sonderfläche „3 Glocken-Areal“ fest. Die geplante Nutzungsstruktur ist ebenfalls gemischt. Zulässig sind u. a. Einzelhandelsbetriebe, Freizeitnutzungen (z. B. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten), Gewerbe mit Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie in den Obergeschossen Wohnungen. Die Festsetzungen entsprechen also der Vorgabe einer Mischbaufläche. Folglich ist der östliche Teil des Bebauungsplans als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Anpassung des Flächennutzungsplanes

Allerdings kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt wurde. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf allerdings nicht durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, weil dieser für den östlichen Teilbereich eine „gewerbliche Baufläche“ darstellt. Da die rein gewerbliche Nutzung zwischenzeitlich entfallen ist und eine solche Nutzung aufgrund der Lage des Plangebietes in der Kernstadt Weinheims in Nachbarschaft zum Bahnhof zukünftig nicht mehr anzustreben ist, kann nun eine Neuordnung in diesem Bereich erfolgen.

Durch die geplante Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im östlichen Teil des Plangebietes sind aus raumordnerischer Sicht keine schädlichen Auswirkungen auf die benachbarten Versorgungskerne zu erwarten. Das der Ausweisung von großflächigem Einzelhandel bisher entgegenstehende Einzelhandelskonzept für die Stadt Weinheim wird vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan angepasst.

Daher wird die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet durch die Planung nicht beeinträchtigt und der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Hierzu wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellt (siehe Abbildung 4).

Abbildung 3: Ausschnitt aus FNP 2004

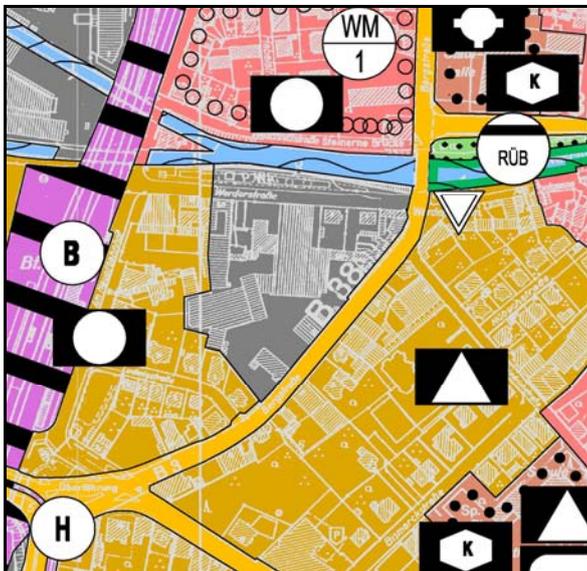
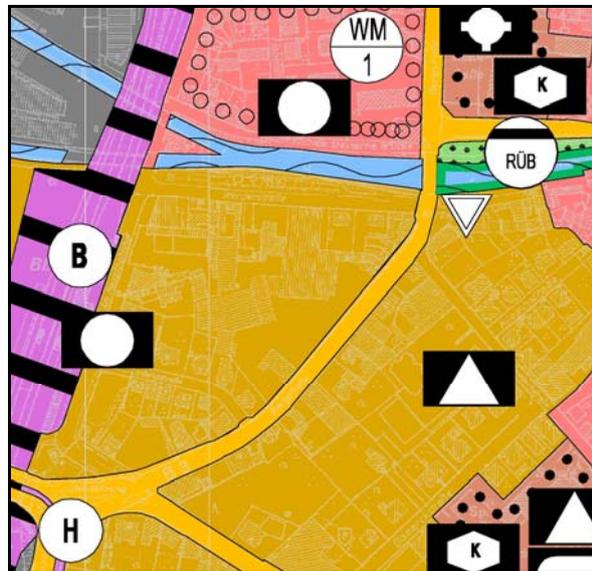


Abbildung 4: Anpassung des FNP



1.5.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Südlichwestlich vom Plangebiet wird zurzeit der Bebauungsplan Nr. 1/04-07 Am Hauptbahnhof aufgestellt.

1.6 Bau- und Nutzungsstruktur des Plangebietes

Das nahezu vollständig versiegelte Plangebiet ist mit den Produktions- und Verwaltungsgebäuden des ehemaligen Nudelfabrikanten 3 Glocken bebaut. Im Zentrum des Planbereichs zwischen Werder-, Berg-, Ludwigstraße und Am Hauptbahnhof befindet sich das – insbesondere auch in seiner Fernwirkung – städtebaulich prägende ca. 27 m hohe ehemalige Produktionsgebäude der Nudelfabrikation, das derzeit leer steht. Auf dessen Flachdach befinden sich mehrere technische Anlagen mit einer Höhe von bis zu 8 m (siehe Abbildung 1 Titelseite und Abbildung 8).

Abbildung 5: Blick von der Bergstraße auf Bau 13 und 12



Abbildung 6: Blick von der Bergstraße auf Bau 11 bis 9



L-förmig zwischen Werder- und Bergstraße befindet sich das ehemalige Hochregallager mit einer Höhe von ca. 17 m, das als Zwischennutzung das Zwischenlager eines Einzelhandelsbetriebes beherbergt (Abbildungen 6 und 8).

Abbildung 7: Blick auf Bau 17 und 10



An der Bergstraße befindet sich ein zweigeschossiges Wohngebäude, das abgerissen werden soll (Abbildung 5, rechtes Gebäude). Die daneben liegenden, zur Bergstraße hin gewandten Freiflächen sind größtenteils versiegelt und werden für Kfz-Stellplätze und Lagerflächen genutzt (siehe Abbildung 8).

Das Anwesen Werderstraße 4 ist ein dreigeschossiges Verwaltungsgebäude mit Satteldach, dessen First mit ca. 17,6 m das Hochregallager geringfügig überragt (Abbildung 7). Die Flächen vor dem Verwaltungsgebäude zur Werderstraße hin sind voll versiegelt und werden als Parkplatz genutzt. Das Gebäude wird derzeit durch mehrere Firmen belegt.

Die an der Straße Am Hauptbahnhof liegenden Grundstücke des ehemaligen Betriebsgeländes der Nudelfabrik sind mit zwei- bis viergeschossigen Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden dicht bebaut. Im Erdgeschoss dieser Gebäude befinden sich Büroflächen, Gastronomie und eine Spielhalle. Die Nachbargrundstücke entlang der Werderstraße sind mit Gewerbebauten bestanden, die drei bis vier Geschosse und Flachdächer aufweisen (siehe Abbildung 8).

Abbildung 8: Vogelperspektive von Osten (W.-R. Pfrang)

Im zweigeschossigen Anwesen Am Hauptbahnhof 4/1 befindet sich ein Baustoffhandel, in dahinter liegenden dreigeschossigen Gebäude Ludwigstraße 8 mehrere Wohnungen (Abbildung 9). Entlang der Ludwigstraße sowie im Eckbereich Werderstraße/ Bergstraße befinden sich zweigeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude des ausgehenden 19. Jahrhunderts (Abbildung 10). Deren kleinteilige Fassaden und steile Satteldächer stellen zu den hohen fensterlosen Fassaden und Flachdächern im 3 Glocken-Areal einen starken Kontrast dar, geben dem Gebiet aber eine positive Prägung. Demgegenüber stellen die ehemaligen Fabrikgebäude städtebaulich einen Fremdkörper dar.

**Abbildung 9: Am Hauptbahnhof 4/1****Abbildung 10: Bergstraße 59 bis 65**

Die Topographie des Plangebiets tritt im Wesentlichen eben in Erscheinung, jedoch befindet sich die Bergstraße um mehr als eine Geschosshöhe oberhalb der Straße Am Hauptbahnhof. In Höhe der Ludwigstraße liegt die Bergstraße auf etwa 112 m üNN, in Höhe der Werderstraße auf etwa 110 m üNN. Die Straße Am Hauptbahnhof liegt bei etwa 107,5 m üNN.

2 Planungskonzeption, Alternativenprüfung

2.1 Städtebau

Die städtebauliche Konzeption beabsichtigt den Erhalt des Produktionsgebäudes, des Hochregallagers und des Verwaltungsgebäudes der ehemaligen Firma 3 Glocken. Diese städtebaulich prägenden, aber stadtgestalterisch nicht besonders attraktiven Gebäude der ehemaligen Fabrik sollen neue, ihren Funktionen angepasste, gestalterisch hochwertige Fassaden erhalten. Vor dem Produktionsgebäude und dem ehemaligen Hochregallager soll in Richtung der Bergstraße ein Anbau errichtet werden, der die beiden Gebäude optisch gefällig miteinander verbindet.



Abbildung 11: Planungsperspektive, Blick auf Bau 13 bis 9 von der Bergstraße

Zwischen dem neu gestalteten Firmengebäuden und der Bergstraße wurden bereits mehrere bauliche Anlagen beseitigt. Das in diesem Bereich noch bestehende Wohnhaus soll ebenfalls abgerissen werden. Die frei geräumte Fläche soll künftig in mehreren Ebenen die Parkieranlagen aufnehmen. Denkbar sind neben ebenerdigen Stellplätzen auch unterirdische Anlagen oder in Teilbereichen eine Parkpalette.



Abbildung 12: Planungsperspektive, Blick auf Bau 9-12 von der Bergstraße

Die kleineren Nebengebäude im westlichen Teil des ehemaligen Fabrikgeländes, das an die Straße Am Hauptbahnhof grenzt, sollen ebenfalls beseitigt und die verbleibenden Flächen neu genutzt werden. Die bisher sehr heterogene Struktur soll an dieser Stelle durch eine mindestens dreigeschossige Blockrandbebauung ersetzt werden. Neben Bürogebäuden steht hier auch die Errichtung eines Parkhauses zur Debatte.

Der Eckbereich Am Hauptbahnhof/ Werderstraße soll als durchgehende Blockrandbebauung entwickelt werden. Die Grundstücke entlang der Werderstraße (westlich des Verwaltungsgebäudes mit der Hausnummer 4) sollen, dem überwiegenden Bestand entsprechend, auch weiterhin mit Büro- und Geschäftsgebäude bestanden werden, wobei in den Obergeschossen auch Wohnungen denkbar sind.

Die Gebäudestruktur wird künftig folgende, an der Bestandsbebauung eng orientierte Höhenentwicklung haben: Das Produktionsgebäude wird seine Bestandshöhe von ca. 28 m gegenüber der Bergstraße beibehalten. Ggf. sind geringfügige Abweichungen aus technischen und konstruktiven Motiven denkbar. Das ehemalige Hochregallager, das eine Bestandshöhe

von ca. 14 m gegenüber der Bergstraße und gegenüber der Werderstraße aufweist, soll um ein Geschoss erhöht werden können, so dass es hier eine Höhe von ca. 17 m erreichen wird. An der Werderstraße soll dieses zusätzliche Geschoss jedoch von der Straßenflucht zurückweichen, damit der bisher schon sehr massiv wirkende Baukörper nicht noch prägender in Erscheinung tritt. Das bestehende Verwaltungsgebäude an der Werderstraße soll in seiner derzeitigen Form im Wesentlichen erhalten bleiben.

2.2 Nutzungskonzept „3 Glocken-Center“

Die ehemaligen Fabrikations- und Lagergebäude sind in einem so guten Zustand, dass sie mit entsprechenden Anpassungen einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Insbesondere das Gebäude des ehemaligen Hochregallagers sowie die unteren Ebenen des Produktionsgebäudes sind aufgrund ihrer großen Grundfläche, den hohen Geschosshöhen und dem rechteckigen Grundriss für großflächigen Einzelhandel geradezu prädestiniert. In diesen Geschossen sollen daher mehrere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden. In den Geschossen auf der Ebene der Straße Am Hauptbahnhof (unterhalb 112 m üNN) sind auch Angebote im Bereich Freizeit und Sport denkbar. Der gesamte Komplex soll in Form eines Einkaufs- und Freizeitentrums gemeinsam vermarktet werden und auf gemeinsame Infrastruktureinrichtungen zugreifen, insbesondere auf gemeinsame Parkplätze.

In den oberen Geschossen sollen sich insbesondere gewerbliche Nutzungen ansiedeln können. Dabei sind sowohl Dienstleister als auch produzierende Betriebe denkbar.

Aufgrund der großen Höhen der bestehenden Bauvolumen soll in den obersten Geschossen aber auch Wohnnutzung ermöglicht werden. Das Plangebiet eignet sich als Wohnstandort im hohen Maße, weil es zentrumsnah gelegen und hervorragend an die Verkehrsträger des öffentlichen und individuellen Verkehrs angebunden ist. Somit kann dieser innerstädtische Standort in der Nähe des Hauptbahnhofes im Sinne des Leitbilds „Stadt der kurzen Wege“ zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen.

2.3 Alternative Planungskonzepte

2.3.1 Standortalternativen

Zweck des Bebauungsplans ist, die überwiegend brach liegenden Flächen des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Drei Glocken einer neuen Nutzung zuzuführen. Damit wird nicht zuletzt dem Ziel entsprochen, vorrangig im Innenbereich Neubaumaßnahmen vorzusehen. Aufgrund dieser Zielstellung bestehen keine Standortalternativen. Darüber hinaus ist das Plangebiet aufgrund seiner zentralen Lage und der direkten Nachbarschaft zum Hauptbahnhof für eine Revitalisierung besonders geeignet.

2.3.2 Konzeptalternativen

Im Vorfeld dieses Bebauungsplanverfahrens wurde seitens des Grundstückseigentümers eine Vielzahl an Konzeptalternativen erstellt und mit der Stadt diskutiert. Neben Einzelhandelsnutzungen als Schwerpunkt war u. a. auch eine vollständige Neubebauung der Fläche mit einem „Büro- und Dienstleistungscenter“, aber auch ein neues innerstädtisches Wohnquartier Gegenstand der Überlegungen. Das nun verfolgte Planungskonzept (siehe Kapitel 2.1 und 2.2) ist das Ergebnis der geführten Gespräche.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Schutzgebiete/ Geschützte Objekte

Von der Planung sind keine Auswirkungen auf Schutzgebiete zu erwarten (siehe hierzu auch die Vorprüfungen in Kapitel 1.3).

Die Gebäude in der Ludwigstraße außerhalb des Plangebietes sind als Kulturdenkmale geschützt. Damit unterliegt auch die Umgebung dieser Bauwerke dem Schutzregime des Denkmalrechts. Grundlegende neue Baurechte, die zu einer maßgeblichen Veränderung der Umgebung führen könnten, werden nicht geschaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an dem derzeitigen Bestand. Im Rahmen der Vorhabenplanung ist eine Beachtung der Belange des Denkmalschutzes erforderlich.

3.2 Umwelt- und Naturschutz

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits seit Jahrzehnten intensiv baulich genutzt. Es liegt eine nahezu flächendeckende Versiegelung vor. Der Vegetationsbestand beschränkt sich auf wenige Bäume und kleinflächige Pflanzflächen. Es ist daher eine intensive anthropogene Vorbelastung gegeben.

Die Zulässigkeiten hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden nicht nennenswert verändert. Insbesondere bleibt es bei dem hohen Versiegelungsgrad und bei den hohen Gebäuden. Die damit verbundenen Umweltauswirkungen werden sich demnach nicht wesentlich verändern, insbesondere werden sie nicht erheblich verstärkt.

Die Art der baulichen Nutzung wird zwar verändert, aber auch diesbezüglich sind keine neuen bzw. intensiveren Umweltauswirkungen zu erwarten. Da es sich bisher um eine industrielle Nutzung handelte, ist hingegen eher von einer Verbesserung der Situation auszugehen. Lediglich hinsichtlich der Lärmbelastungen (Schutzgut Mensch) könnten durch veränderte und ggf. intensivierte Verkehrsströme zusätzliche Belastungen entstehen. Daher wird dieses Themenspektrum vertiefend behandelt. (siehe auch Kapitel 1.3.2)

3.3 Verkehr

3.3.1 Motorisierter Verkehr

Das Areal wird von der Straße Am Hauptbahnhof, von der Werderstraße und von der Bergstraße erschlossen. Das motorisierte Verkehrsaufkommen in der Bergstraße lag 2006 in der Spitzenstunde (16:45 h- 17:45 h) bei 509 Pkw/ 9 Lkw in Richtung Süden und bei 869 Pkw/ 17 Lkw in Richtung Norden. Zu diesen starken Verkehrsbelastungen kommen folgende Randbedingungen:

- Die Bahnhofstraße ist Einbahnstraße für den Verkehr Richtung Hauptbahnhof.
- Südlich des Bahnhofs-Empfangsgebäudes wird voraussichtlich im Jahr 2011 der neue ZOB entstehen. Die heute hier vorhandenen Stellplätze für den Bring- und Holverkehr werden in den nördlichen Bereich zwischen Ludwigstraße und Werderstraße verlegt.
- Der Bahnhofsvorplatz in der Straße Am Hauptbahnhof wird im Einmündungsbereich der Ludwigstraße voraussichtlich im Jahr 2012 umgestaltet. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen widerspricht dem Ziel einer besseren Aufenthaltsqualität in diesem Bereich.

- Die Ludwigstraße ist Einbahnstraße für den vom Hauptbahnhof kommenden Verkehr. Die Einmündung in die Bergstraße ist durch eine Lichtsignalanlage geregelt.
- Die Werderstraße mündet in einer Innenkurve in die Bergstraße, so dass das Linkseinbiegen nach Norden problematisch ist, weil hier kaum Einsehbarkeit nach rechts besteht.
- In die Werderstraße kann man aus Süden nur mit langen Wartezeiten Abbiegen und behindert dadurch den nachfolgenden Verkehr, da in der Bergstraße keine Flächen für eine Links-Abbiegespur vorhanden sind.

Aus den genannten Gründen ist es problematisch, mehr motorisierten Verkehr als irgend notwendig in den Bereich der Straße Am Hauptbahnhof zu führen. Deshalb sollen die Kunden der geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe ausschließlich über die Bergstraße anfahren. Lieferanten und Beschäftigte sollen über die Werderstraße anfahren.

Die direkt an der Werderstraße bzw. Am Hauptbahnhof gelegenen, sonstigen Gebäude werden jeweils direkt von diesen Straßen aus erschlossen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Erhaltung eines angemessenen Verkehrsflusses auf der Bergstraße muss das geplante 3-Glocken-Center – gemäß der Stellungnahmen der Polizeidirektion Heidelberg und der Straßenbaubehörden beim Rhein-Neckar-Kreis und dem Regierungspräsidium Karlsruhe – zwingend über eine einzige zentrale signalisierte Hauptzufahrt erschlossen werden. Der Einfahrtsbereich zu den Kundenstellplätzen des Freizeit- und Einkaufszentrum soll dabei in möglichst großer Distanz zum bestehenden Knotenpunkt Ludwigstraße/ Bergstraße hergestellt werden. Des Weiteren muss für diese Erschließung aus den oben genannten Gründen zwingend die Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Friedrichstraße/ Bergstraße entfallen. Die Erschließung des Vorhabens ist damit gesichert.

Die konkrete Verkehrsführung und Ausgestaltung des Straßenraums ist jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplan sondern im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Erschließungsplanung mit den betroffenen Fachbehörden abzustimmen.

3.3.2 Fußgänger- und Radverkehr

Die verkehrliche Situation für Radfahrer wird durch das neu hinzukommende Einkaufs- und Freizeitzentrum nicht verschlechtert, aber sie verbessert sich auch nicht: Radfahrer müssen hier heute die Fahrbahn mitbenutzen, weil der Querschnitt der Bergstraße so schmal ist, dass neben den vier erforderlichen Fahrspuren und Gehwegen keine getrennten Radwege ausgewiesen werden können.

Am Einkaufs- und Freizeitzentrum sollen auch Möglichkeiten zum Abstellen für Fahrräder geschaffen werden. Die Erreichbarkeit des Zentrums für Radfahrer ist über die Bergstraße gewährleistet, wenn auch ohne Radwege.

Eine signalisierte Quermöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer ist gemäß der Stellungnahmen der Polizeidirektion Heidelberg und der Straßenbaubehörden beim Regierungspräsidium Karlsruhe zum Bebauungsplanentwurf an der geplanten neuen Zufahrt zum 3 Glocken-Center vorzusehen. Darüber hinaus bestehen Möglichkeiten zur signalgesicherten Fußgänger- und Radfahrerquerung an der Bahnhofstraße und an der Birkenauer Talstraße.

3.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das 3 Glocken-Areal liegt in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof (ca. 200 m) und daher ideal für Kunden des ÖPNV. Die Erreichbarkeit von dort ist über die Ludwigstraße und die Bergstraße gegeben, aber es ist auch innerhalb des Areals eine fußläufige Anbindung an den Hauptbahnhof bzw. den künftigen ZOB geplant. Hierdurch erübrigt sich eine zusätzliche Bushaltestelle am geplanten Einkaufs- und Freizeitzentrum.

3.4 Einzelhandel

Weil durch großflächige Einzelhandelsansiedlungen grundsätzlich schädliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche hervorgerufen werden können, wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens durch die CIMA ein Verträglichkeitsgutachten erstellt¹. Darauf aufbauend werden die Festsetzungen des Bebauungsplans so formuliert, dass schädliche Auswirkungen des Einzelhandels ausgeschlossen werden können.

Bezüglich der raumordnerischen Kernregelungen können folgende Punkte festgehalten werden: Der Umsatzanteil durch Kunden von außerhalb des Mittelbereiches Weinheim, der neben der Stadt Weinheim selbst die Gemeinden Hemsbach, Hirschberg und Laudendach umfasst, wird sich im Wesentlichen auf die angrenzenden Kommunen im hessischen Odenwald beschränken und in der Gesamtheit deutlich unter der 30 %-Marke liegen. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes, nach dem sich das Vorhaben in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen muss, liegt bei Zugrundelegung des Mittelbereiches Weinheim als regionalplanerisch definierter Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Weinheim nicht vor.

Für die relevanten Branchen bzw. Sortimente, die für eine Belegung am 3 Glocken-Areal in Frage kommen, erfolgte eine Berechnung der Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale für das Mittelzentrum Weinheim insgesamt sowie die Ableitung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen, bei denen eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens gewährleistet ist. Hierbei wurden auch die künftigen Verkaufsflächen in der Weinheim Galerie und im Bereich Schlossbergterrasse berücksichtigt. Mit der Festschreibung der angegebenen maximal zulässigen Verkaufsflächengrößen im B-Plan wird die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung, ab welcher eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes vermutet wird, unterschritten, wobei selbstverständlich auf die marktüblichen Toleranzen hinzuweisen ist.

In der Teilfortschreibung des Regionalplanes Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel, ist der Bereich des Vorhabens als Teil des „Zentralörtlichen Standortbereiches“ festgelegt, liegt jedoch außerhalb des abgegrenzten „Versorgungskernes Innenstadt“. Das 3 Glocken-Areal, das im Entwurf des Einzelhandelskonzepts Weinheim als Hauptzentrum ausgewiesen ist, kann in seiner Gesamtheit allerdings als vollständig städtebaulich integrierter Standort in der Stadt Weinheim eingestuft werden. Das städtebauliche Integrationsgebot wird daher durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort in der Gesamtschau nicht verletzt.

Da das Vorhaben wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung haben könnte, wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren die raumordnerische Verträglichkeit mit der Raumordnungsbehörde im Regierungspräsidium geklärt.

3.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrsgeräusche der B 3 und der Eisenbahn belastet.

Im Plangebiet entstehen Immissionen durch die geplanten gewerblichen Nutzungen, die Einzelhandels- und Büronutzungen sowie den Parkierungsverkehr.

Die Emissionen des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms (Straße, Schiene) und des Gewerbelärms wurden durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim in der „Schalltechnischen Untersuchung“ vom 27.04.2010 berechnet und deren Einwirkung auf die Außenbauteile nach den baurechtlichen Vorgaben der DIN 4109 bewertet. Ebenso wurden die von der beabsichtigten Nutzung hinzuzuzählenden Kunden- und Anlieferungsverkehre sowie

¹ CIMA Beratung + Management GmbH Stuttgart, Markt- und Wirkungsuntersuchung zu den geplanten Einzelhandelsnutzungen am „3 Glocken-Areal“ in der Stadt Weinheim, November 2009; Stellungnahme zu den Anmerkungen des Regierungspräsidiums Karlsruhe und der Träger öffentlicher Belange, Mai 2010

von den maschinentechnischen Einrichtungen ausgehenden Geräusche berechnet und nach TA Lärm beurteilt. Dabei sind die immissionsrelevanten gewerblichen Immissionen der Vorbelastung an den gewählten Immissionsorten berücksichtigt worden.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (3 Glocken-Areal) sollen sowohl Wohnungen als auch Gewerbebetriebe zulässig sein. Bei den Gewerbebetrieben handelt es sich um solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Schutzanspruch der Wohnungen entspricht dem von Wohnungen im Mischgebiet, wo ebenfalls eine Mischung dieser beiden Nutzungen üblich ist. Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ liegt für ein Mischgebiet bei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Da diese Werte hier insbesondere nachts deutlich überschritten werden, sind an Schlaf- und Aufenthaltsräumen geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Bei der Berechnung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms hat der Gutachter vorhandene Gebäude, Schallquellen und andere Objekte, welche die Schallausbreitung beeinflussen, in ein digitales Geländemodell eingefügt. Dies bedeutet, dass sich bei Abriss von Gebäuden zwischen Bahntrasse und dem Plangebiet die ermittelten Immissionen verändern würden. Ein Abriss von Gebäuden an der Straße Am Hauptbahnhof, die einen Schallschutz gegenüber der dahinter liegenden Bebauung bieten, ist jedoch zum Zeitpunkt der Planung äußerst unwahrscheinlich, so dass der Fall einer freien Schallausbreitung für das Plangebiet vernachlässigt werden konnte. Des Weiteren ist im Bebauungsplan eine weitgehende Schließung der Straßenfront Am Hauptbahnhof vorgesehen bzw. es wird eine hohe Grundstücksnutzung ermöglicht, so dass hierdurch eher eine Verbesserung der Immissionsbelastung zu erwarten ist.

Passiver Schallschutz an den Gebäuden

In der „Schalltechnischen Untersuchung“ wurde festgestellt, dass Schallschutzmaßnahmen an zum Wohnen genutzten Aufenthaltsräumen notwendig sind. Des Weiteren werden in dem Gutachten bezüglich des berechneten maßgeblichen Außenlärmpegels für jedes Geschoss differenziert passive bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm festgelegt, da sich die Schallemissionen in unterschiedlicher Intensität auf die Stockwerke verteilen. Ggf. werden nur im Bereich der oberen Stockwerke Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Die notwendigen Maßnahmen werden unter Rückgriff auf die DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen fassadenweise festgesetzt. Dabei werden gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 Dämmmaße für Außenbauteile definiert und auf diese Weise die Einhaltung eines bestimmten Rauminnenpegels sichergestellt.

Im Bebauungsplan werden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen bezogen auf Fassadenabschnitte festgesetzt. Eine geschossweise Regelung ist nicht sachgerecht, weil der Bebauungsplan die Geschosshöhen nicht vorgibt. Eine Umsetzung des der „Schalltechnischen Untersuchung“ zu Grunde liegenden Baukonzepts ist daher nicht obligatorisch.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gehen für die einzelnen Fassadenabschnitte jeweils vom größtmöglichen Immissionswert aus (worst-case-Betrachtung). Um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass in Abhängigkeit des jeweiligen Geschosses und dessen Nutzung geringere oder keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind, ist unter bestimmten Voraussetzungen ein Abweichen vom festgesetzten Lärmpegelbereich zulässig. Erforderlich ist jedenfalls der gutachterliche Nachweis, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden.

Die Orientierungswerte werden allerdings in den Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone) überschritten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind hier nicht möglich, da die Wohnbereiche in oberen Geschossen liegen.

Das Ziel der Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und die besonderen Standortvorteile dieser innerstädtischen Wohnungen, die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr usw. wiegen hier jedoch stärker als die vorhandene Immissionsbelastung.

3.6 Altstandorte und Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden mit der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen (HISTE) im Jahre 2001 und der Nacherhebung im Jahre 2004 aufgrund der altlastenverdächtigen Nutzungen sieben Altstandorte im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes erhoben.

Altstandorte sind definiert als Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Es handelt sich um folgende Flurstücke auf denen Altstandorte (AS) mit entsprechendem Handlungsbedarf (HB) erfasst wurden:

- Flurstück 1301/0 (ehem. 3 Glocken) erfasst
 - unter Obj.-Nr. 06089-001, AS „3 Glocken – Werderstr. 4“, HB: „B“ – „Neubewertung bei Änderung der Exposition sowie Entsorgungsrelevanz“ sowie
 - unter Obj.-Nr. 06089-003, AS „3 Glocken – Bergstr. 51-55“, HB: „B“ – „Neubewertung bei Änderung der Exposition sowie Entsorgungsrelevanz“
- Flurstück 1296/0 (ehem. 3 Glocken) erfasst unter Obj.-Nr. 06089-002, AS „3 Glocken – Am Hauptbahnhof 8“, HB: „B“ – „Neubewertung bei Änderung der Exposition sowie Entsorgungsrelevanz“
- Flurstück 1297/1 (ehem. Druckerei) erfasst unter Obj.-Nr. 04580-000, AS „Druckerei Beltz-Rübemann, Werderstr. 10, HB: „B“ – „Neubewertung bei Änderung der Exposition sowie Entsorgungsrelevanz“
- Flurstücke 1305/3, 1305/4 und 1305/0 (letzteres außerhalb des Geltungsbereichs) (ehem. Spedition und ehem. Tankstelle) erfasst unter Obj.-Nr. 04594-000, AS „Tankstelle Stinnes Fanal, Bergstr. 59“, HB: „A“.
- Flurstück 1300/1 (ehem. Holzverarbeitung) erfasst unter Obj.-Nr. 04978-000, AS „Schreinerei Schröder, Werderstr. 8“, HB: „A“
- Flurstück 1298/0 (ehem. Maschinenfabrik Badenia und ehem. Tankstelle) erfasst unter Obj.-Nr. 06090-000, AS „EVT Bauunternehmung Hopp, Werderstr. 8“, HB: „A“

Auf diesen Flächen kann nicht ausgeschlossen werden, dass Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen vorliegen.

Die Einstufung eines Altstandortes in die Kategorie A bedeutet, dass keine konkreten Anhaltspunkte auf einen Eintrag wassergefährdender Flüssigkeiten bzw. derartige Unfälle vorliegen. Trotz dieser Einstufung ist bei Grundstücken, die gewerblich genutzt wurden und auf denen mit boden- oder grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, nicht grundsätzlich auszuschließen, dass eine schädliche Bodenveränderung vorliegt.

Für die unter den Objektnummern 04594-000, 04978-000 und 06090-000 erfassten Flächen der Kategorie A sind laut der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 15.01.2010 keine weitere Untersuchungsmaßnahmen erforderlich. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist ebenfalls nicht erforderlich.

Eine Einstufung eines Altstandortes in die Kategorie B bedeutet, dass bei einer beabsichtigten Nutzungsänderung bzw. Änderung der Expositionsbedingungen eine Weiterbearbeitung grundsätzlich erforderlich ist. Dies betrifft die unter den Objektnummern 06089-001, 06089-002, 06089-003 sowie 04580-000 erfassten Flächen.

Für die unter Objektnummer 04580-000 erfasste Fläche der ehemaligen „Druckerei Beltz-Rübemann“ wurde bereits eine Untersuchung durchgeführt und dabei künstliche Auffüllungsschichten festgestellt. Die Fläche wurde daraufhin in Kategorie B eingeordnet.

Für das 3 Glocken-Betriebsareals (Objektnummern 06089-001, 06089-002 und 06089-003) erfolgte im September 2009 eine Grundwasseruntersuchung. Die erhöhten Gehalte an leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) lieferten Hinweise auf einen möglichen Schadstoffeintrag.

Daraufhin wurde durch das Ingenieurbüro für Umwelttechnik terraplan, Bensheim auf den unter den Objektnummern 06089-001, 06089-002 und 06089-003 erfassten Betriebsflächen der ehem. Nudelfabrik 3 Glocken eine umwelttechnischen Untersuchung (16.06.2010) durchgeführt.

Nur bei einer Bohrung im Bereich südöstlich der bei der Errichtung von Bau 9 rückgebauten ehemaligen. Eigenverbrauchstankstelle wurde eine räumlich eng begrenzte Bodenbelastung mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt. Die laterale Ausdehnung der bei dieser Bohrstelle detektierten Bodenbelastung wurde mit vier weiteren Bohrungen im Abstand von max. 10 m eindeutig abgegrenzt, so dass die Ausdehnung der MKW-Belastung auf weniger als etwa 100 m² abgeschätzt werden konnte.

Die Schadstelle wurde gemäß § 9 Abs. 5 BauGB dementsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Kennzeichnung im textlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthält eine Angabe der Parameter auf die die beim Abbruch bzw. Aushub gewonnenen Bodenmischproben analysiert werden.

Auf dem Flurstück Nr. 1296 und im westlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 1301 wurden Auffüllungen mit Beimengungen von Beton, Bauschutt und stellenweise auch Schlacke festgestellt. Bei Aushubarbeiten sind die Auffüllungen abfalltechnisch zu untersuchen und entsprechend der Deklaration ordnungsgemäß zu entsorgen.

Darüber hinaus ist im Bereich der Flurstücke Nr. 1296 und 1301 (Altstandorte 06089-001, 06089-002 und 06089-003) auf Grundlage der vorliegenden Datenbasis eine Gefährdung von Schutzgütern nicht zuerkennen.

Weitere Untersuchungsmaßnahmen für alle in die Kategorie B eingeordneten Flächen sind laut der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 18.08.2010 daher nicht erforderlich. Dies gilt so lange, wie sich am baulichen Zustand der Grundstücksoberfläche keine Änderung ergibt und die Fläche versiegelt bleibt. Bei einer sensibleren Nutzung mit Entfernen der Oberflächenversiegelung wird es jedoch notwendig, die Auffüllungen hinsichtlich potentieller Schadstoffgehalte zu prüfen, die Situation neu zu bewerten und den Handlungsbedarf im Einzelfall neu festzulegen.

Ein entsprechender textlicher Hinweis, dass bei Umbauarbeiten auf Altstandorten mit Eingriffen in den Untergrund, Abrissarbeiten bzw. Entfernen der Oberflächenversiegelung diese gutachterlich zu begleiten sind, um mögliche Schadensbereiche direkt erfassen und ordnungsgemäß beseitigen zu können, wurde daher in den Bebauungsplan aufgenommen.

4 Begründung der Festsetzungen für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (3 Glocken-Center)

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Grundlage für die Definition des Zulässigkeitsrahmens ist die Planungskonzeption des Vorhabensträgers für das Einkaufs- und Freizeitzentrum einschließlich ergänzender gewerblicher Nutzungen und Wohnungen.

Vorhabenbezogene Bebauungspläne sind nicht an die Baugebietstypen der BauNVO gebunden. Es ist daher möglich, losgelöst von dem sonst für Bebauungspläne geltenden „Typenzwang“ die zulässigen Nutzungen zu bestimmen. Der in den textlichen Festsetzungen bestimmte Zulässigkeitskatalog orientiert sich am Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO.

Die Festsetzung eines Kerngebiets ist im vorliegenden Fall jedoch nicht zielführend, weil es zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich ist, für die Zulässigkeit des Einzelhandels Verkaufsflächenobergrenzen festzulegen. Dies ist in einem Kerngebiet nicht möglich.

Darüber hinaus sollen gewisse Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe unbedingt ausgeschlossen werden, um die Entwicklung eines wenig attraktiven oder gar zwielichtigen Bahnhofsviertels zu verhindern.

Eine Besonderheit des Nutzungskonzepts ist außerdem der relativ hohe Anteil an Wohnungen, die im Kerngebiet nicht zum allgemeinen Nutzungszweck zählen. Das Plangebiet eignet sich jedoch als Wohnstandort im hohen Maße, weil es zentrumsnah gelegen und hervorragend an die Verkehrsträger des öffentlichen und individuellen Verkehrs angebunden ist.

Gegenüber dem Kerngebiet i. S. d. BauNVO bestehen daher gewisse Unterschiede. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Einkaufszentrum mit den textlich festgesetzten Verkaufsflächen und Sortimenten
- Parkhäuser und Großgaragen
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe mit bestimmten Ausnahmen
- Sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit bestimmten Ausnahmen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sowie ab einer Höhe von 120,5 m ü NN Wohnungen.

Einkaufszentrum / Einzelhandel

Die zulässigen Einzelhandelsnutzungen entsprechen dem beabsichtigten Nutzungskonzept. Dieses sieht die Ermöglichung eines großen Lebensmittelmarktes als „Magnet“ innerhalb eines Einkaufszentrums sowie dessen Ergänzung mit verschiedenen Fachmärkten vor (siehe Kapitel 2.2).

Die Festsetzungen zum Einzelhandel entsprechen dem Verträglichkeitsgutachten, das die CIMA im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens erstellt hat. Auf diese Weise ist eine verträgliche Realisierung von Einzelhandelsnutzungen möglich und es verbleibt ein gewisser Spielraum, um auf die Rahmenbedingungen des Marktes zu reagieren. Es wurden Verkaufsflächen- Obergrenzen für sämtliche zentrenrelevanten Sortimente und auch für nichtzentrenrelevante Sortimente festgesetzt, um schädliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche von Weinheim oder anderer benachbarter Gemeinden zu vermeiden. Diese Möglichkeit der planungsrechtlichen Steuerung steht zur Verfügung, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dessen Festsetzungen nicht an den Katalog des § 9 BauGB sowie die BauNVO gebunden sind. Aus der Verfahrenswahl ergibt sich per definitionem ein Vorhabenbezug der festgesetzten Sortimentsobergrenzen. (vgl. BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3.07).

Die einzelnen Verkaufseinheiten im Einzelhandelszentrum können mehrere Sortimente enthalten, um den betriebstypenbezogenen Entwicklungen in der Einzelhandelslandschaft Rechnung zu tragen bzw. um ein gewisses Maß an Flexibilität zu gewährleisten (z.B. bei den sortimentsübergreifenden Angebotsformen). In der Summe sämtlicher Verkaufseinheiten dürfen die festgesetzten Maximalwerte aber nicht überschritten werden.

Die Summe der zulässigen Sortimente ergibt einen Wert, der über der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche liegt. Dies ist notwendig, um innerhalb des verträglichen Spektrums die aus marktwirtschaftlichen Gründen erforderliche Flexibilität zu wahren.

Die Definition der zentrenrelevanten Sortimente entstammt dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim, das am 22.11.2000 vom Gemeinderat der Stadt Weinheim beschlossen und mit Beschluss vom 27.11.2002 geändert wurde. Dieses wird parallel zum Bebauungsplanverfahren den neuen Gegebenheiten entsprechend den Ergebnissen des CIMA-Gutachtens angepasst. Es soll vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans in seiner geänderten Version beschlossen werden.

Der Katalog dieser Sortimente wurde auf Grundlage des CIMA-Gutachtens geringfügig modifiziert. Demnach werden auch Heimtextilien als zentrenrelevant betrachtet. Die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen basieren ebenfalls auf der Analyse der CIMA. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass trotz der Ansiedlung von zwei neuen Lebensmittelmärkten im Neuen Burgenviertel auch im Plangebiet weitere Verkaufsflächen mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel nicht zu einer übermäßigen Beeinträchtigung der benachbarten Zentren führen werden.

Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe

Vergnügungsstätten wie Theater, Kinos, Kleinkunstabühnen, Kindervergnügungshallen oder ähnliches sind in diesem Gebiet städtebaulich unbedenklich bzw. können sogar zu einer gewünschten städtebaulichen Aufwertung beitragen.

Die Attraktivität der geplanten Wohnnutzung kann jedoch grundsätzlich leiden, wenn Vergnügungsstätten, von denen Emissionen zu befürchten sind, (z.B. Diskotheken, Kinos) in der direkten Nähe, ggf. sogar im gleichen Gebäude wie Wohnungen zugelassen werden. Dies kann jedoch bei der Objektplanung berücksichtigt werden. Direkte Nachbarschaft, die voraussichtlich zu erheblichen Konflikten führen würde, wird durch die nach Höhenlage differenzierte Zulässigkeit dieser Nutzungen vermieden.

Vor dem gleichen Hintergrund werden nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auf diese Weise wird der angestrebten räumlich engen Mischung von störepfindlichen und potentiell störenden Nutzungen vom Grundsatz her Rechnung getragen. Schutzvorkehrungen im Einzelnen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu klären.

Ausschluss von bestimmten Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben

Der Ausschluss bestimmter Arten von Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben resultiert aus dem Ziel eine städtebaulich verträgliche Nutzungszuordnung sicherzustellen. Dies gilt insbesondere gegenüber den direkt angrenzenden Nutzungen entlang der Bergstraße, Ludwigstraße, Am Hauptbahnhof und Werderstraße, aber auch gegenüber der in den Obergeschossen des 3 Glocken-Areals zulässigen Wohnnutzung. Dieser Bereich soll sich zu einem attraktiven und nicht zwielichtigen Bahnhofsviertel entwickeln, so dass mit der Planung das Ziel einer städtebaulichen Aufwertung des Bahnhofsumfelds erreicht wird.

Einige Vergnügungsstätten aber wie z.B. Glücksspielbetriebe, Sex-Videotheken, Striptease-Lokale, alle bordellartigen Betriebe und auch Paintball-Spielfelder und -hallen werden als unzulässig eingestuft, weil durch diese – insbesondere in der Massierung – ein „Trading down-Effekt“ hervorgerufen werden kann, wie er in anderen Städten zu beobachten ist. Dies ist städtebaulich nicht erwünscht. Als Betriebe, in denen nicht nur untergeordnet Glücksspiel betrieben wird, gelten z.B. auch Gastwirtschaften mit Spiel-Automaten.

Ausnahme Sexshop

Ein Sex-Shop innerhalb des Einkaufs- und Freizeitzentrums kann unter gewissen Voraussetzungen städtebaulich unbedenklich sein. Diese Voraussetzungen werden im Durchführungsvertrag geregelt. Zum einen soll dessen Fläche nicht über 1.500 m² betragen (Gleichstellung mit Einzelhandel mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten), zum anderen soll er gestalterisch nicht städtebaulich negativ in Erscheinung treten, insbesondere nicht durch zugehörige Werbeanlagen. Denn auch das Zur-Schau-Stellen von Sex-Artikeln kann zu „Trading down-Effekten“ führen.

Wohnen

Im 3 Glocken-Areal ist Wohnen ab einer Höhe von 120,5 m üNN zulässig, weil die unteren Geschossebenen bewusst gewerblichen Nutzungen vorbehalten sein sollen, wie es dem angestrebten Gebietscharakter entspricht. Dies ist auch aus Gründen des Immissionsschutzes sinnvoll. Darüber hinaus wird durch diese Höhenfestsetzung gewährleistet, dass Wohnungen erst ab dem 3. Geschoss (von der Bergstraße aus betrachtet) möglich sind und daher von den Auswirkungen des Einkaufs- und Freizeitzentrums weitgehend unbeeinträchtigt bleiben können. Konflikte und Unverträglichkeiten der Nutzungen untereinander, insbesondere bezogen auf das Wohnen, können durch die Einschränkungen der zulässigen Nutzungen vermieden werden.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

4.1.2.1 Grundflächenzahl

Der Geltungsbereich ist bereits heute nahezu vollständig versiegelt. Dieser hohe Versiegelungsgrad ergibt sich aus der bisherigen Nutzung. Eine GRZ von 1,0 entspricht der nach § 17 BauNVO für Kerngebiete zulässigen Obergrenze und ist für die innenstadtnahe Lage des Plangebiets angemessen. Dies ist auch für das 3 Glocken-Areal gerechtfertigt, da es in seinem Typus und aufgrund der geplanten Nutzungen ebenfalls einem Kerngebiet ähnelt. Die GRZ von 1,0 ist aber auch aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich und auch für die Zukunft vertretbar, da bei Erhaltung der ehemaligen Produktions- und Lagergebäude eine sinnvolle Grundstücksnutzung, insbesondere zur Schaffung von Flächen für den ruhenden Verkehr, sonst nicht möglich wäre.

Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt können ausgeschlossen werden, da die Festsetzung keine relevante Steigerung der Grundstücksausnutzung hervorruft. Auch auf den Verkehr sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Im Gegenteil dient die GRZ von 1,0 nicht zuletzt dem Zweck, eine ausreichende Zahl an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stellen zu können. Sonstige öffentliche Belange, die einer GRZ von 1,0 entgegenstehen könnten, sind nicht bekannt.

4.1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die differenzierte Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen ist erforderlich, um die städtebaulichen Kubaturen zu definieren bzw. zu begrenzen. Hierbei wurde auch ein Spielraum für technische Notwendigkeiten gelassen. Zugleich verbleibt eine ausreichende Flexibilität für die Umgestaltung bzw. die Neuerrichtung von Gebäuden.

Höhen über Normalnull

Es werden keine Gebäudehöhen in Abhängigkeit vom Gelände definiert, da die Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs um mehr als drei Meter differieren und so immer eine Bezugshöhe festgelegt werden müsste. Die Höhen nehmen deshalb Bezug auf Normalnull über dem Meeresspiegel (m ü NN). Die bestehenden Gehweghöhen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Maximale Gebäudehöhen

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (3 Glocken-Areal) entsprechen die Höhenfestsetzungen der Vorhabenplanung, die sich im Wesentlichen am Bestand orientiert. Das zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist in Kapitel 2.1 und in den Abbildungen 11 und 12 dargestellt. Die Bestandsbebauung wirkt in diesem Bereich bereits heute vergleichsweise massiv in ihrer Umgebung. An diese hervorstechende Heterogenität im Stadtbild hat man sich mittlerweile gewöhnt. Eine weitere Verstärkung dieses Effekts soll jedoch verhindert werden. Daher sollen insbesondere die sehr hohen Gebäude (ehemalige Produktion und ehemaliges Hochregallager) zwar in ihrem Bestand gesichert werden, eine Erweiterung in dieser Höhe ist aber aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht bzw. wird nur in sehr begrenztem Maß ermöglicht.

Im Bereich des heutigen Anwesens Werderstraße 2, das zur Erweiterung der Flächen für das Einkaufs- und Freizeitzentrum abgerissen werden soll, sind nur eingeschränkte Höhen zulässig. Mit Stufen von etwa 8,75 m, 17,25 m und 20,25 m über der Werderstraße soll ein abgestufter Übergang vom benachbarten Wohngebäude zum Einkaufs- und Freizeitzentrum geschaffen bzw. eine hohe Wand direkt angrenzend an das Wohngrundstück vermieden werden.

Mindesthöhen für Gebäude

Entlang der Werderstraße ist eine Mindesthöhe von 117,5 m üNN festgesetzt. Dies entspricht einer mindestens dreigeschossigen Bebauung.

Mit dieser Festsetzung wird das Ziel der Ausprägung einer geschlossenen städtebaulichen Kante entlang des Blockrands umgesetzt. Gerade in diesem Bereich kommt einer klaren baulichen Kante besonderes Gewicht zu, da jeweils gegenüber der Bebauung mit den Bahnanlagen bzw. den Uferbereichen der Weschnitz eher diffuse Raumstrukturen anschließen.

Höhe baulicher Anlagen auf der Fläche für Stellplätze

Auf der Fläche für Stellplätze mit der Zweckbestimmung Kundenstellplätze Einzelhandelszentrum sollen Stellplätze nur in ebenerdigen bzw. unterirdischen Anlagen entstehen. Dementsprechend wird die maximale Höhe auf 112 m üNN festgesetzt, was in etwa dem Geländeniveau an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze entspricht.

Mit dieser Festsetzung wird die städtebauliche Zielsetzung, die massive Bebauung des 3 Glocken-Areals durch eine Freifläche von der Bergstraße zu separieren, sichergestellt. Auf der Fläche können keine von der Bergstraße aus in der Höhe deutlich in Erscheinung tretende bauliche Anlagen entstehen.

Maximale Höhe von Parkbauten

Vor dem ca. 139 m ü NN hohen Produktionsgebäude ist auf der Fläche für Stellplätze mit der Zweckbestimmung Kundenstellplätze Einzelhandelszentrum (Parkbauten) ein Parkbau (Parkdeck, Parkpalette o. ä.) bis zu einer Höhe von 117,5 m ü NN (dies entspricht 2 Parkebenen) zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird dem Wunsch des Vorhabenträgers nach einer hinreichenden Flexibilität zur Deckung des Stellplatzbedarfs Rechnung getragen. Um dabei die städtebauliche Dichte nicht zu sehr zu erhöhen und den Raumeindruck, der durch die überdurchschnittlich hohen Gebäude im 3 Glocken-Areal dominiert wird, nicht zu sehr zu beeinträchtigen wurde die Fläche um 10 m von der Bergstraße zurückgesetzt

Um die räumliche Wirkung eines solchen Parkbaus abzumildern und die städtebauliche und gestalterische Einbindung zu gewährleisten, wurde im Durchführungsvertrag festgelegt, dass im Falle der Errichtung eines Parkbaus die Flächen zwischen dem Parkbau und der Bergstraße intensiv begrünt und mit Gehölzen bepflanzt und die der Bergstraße sowie dem südlichen Nachbargrundstück zugewandten Fassaden des Parkbaus begrünt werden.

Technikaufbauten

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch Technikaufbauten um bis zu 3,5 m ist zulässig, sofern die in der Festsetzung definierten Bedingungen, insbesondere die Beschränkung der Grundflächen der Technikaufbauten, eingehalten werden. Damit wird einer Konzentration von technischen Aufbauten vorgebeugt, weil Dachaufbauten in sehr großer Zahl dazu führen können, dass ein Gebäude faktisch um ein Geschoss erhöht wird, was für die städtebauliche Wirkung relevant ist. Es ist daher sicherzustellen, dass technische Aufbauten stets in ihrem Ausmaß untergeordnet sind. Allerdings: Je niedriger ein Gebäude ist, desto mehr treten Dachaufbauten in Erscheinung; deshalb wurden die Ausmaße in Abhängigkeit zur Gebäudehöhe beschränkt.

Eine einheitliche Gestaltung von Dachaufbauten ist für die Fernwirkung entscheidend. Aus größeren Distanzen und/oder von höheren Aussichtspunkten sind Dachaufbauten einsehbar und Bestandteil der Dachlandschaft. Eine heterogene Struktur und Gestaltung führt zu einem unruhigen und nicht attraktiven Gestaltungsbild. Weiterhin ist es erforderlich, dass die Dachaufbauten von den Gebäudeaußenkanten einen Abstand halten. Dies ist insbesondere für die Nahwirkung von Bedeutung. Technische Anlagen an den Gebäudekanten treten für den Betrachter ins Blickfeld und führen zu einer optischen Überhöhung der Fassade. Städtebauliche Räume können so schnell unproportioniert und einengend wirken. Mit dem Abstand von 3,5 m ist sichergestellt, dass aus der Nahperspektive die Aufbauten im Regelfall nicht zu sehen sind. Für Aufzugs- und Treppenanlagen und damit im Zusammenhang stehende Aufbauten sollen diese Abstände nicht gelten, da sich der Standort eines Aufzugs aus der Grundrissgestaltung der Geschosse ergibt und sich aus funktionalen Erwägungen häufig nur an den Außenfassaden eines Gebäudes platzieren lässt. Um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden, wird daher für vertikale Erschließungsanlagen eine Sonderregelung getroffen.

Mobilfunkmasten

Für Mobilfunkmasten, die innerhalb des Baufenster, für das eine Gebäudehöhe von 139 m üNN festgesetzt ist, errichtet werden sollen, wird eine gesonderte Höhenfestsetzung getroffen. Ausnahmsweise kann dort für Mobilfunkmasten eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 7,5 m zugelassen werden, wenn diese Masten einen Abstand von den Außenwänden entsprechend der Höhe des Mastes einhalten und nur eine Fläche von maximal 10% des darunter liegenden Geschosses beanspruchen.

Diese Festsetzung trägt den technischen Erfordernissen des Mobilfunkbetriebs Rechnung. Sie ermöglicht auf dem höchsten Bestandsgebäude die Errichtung einer Mobilfunkanlage. Aufgrund der städtebaulichen Nah- und Fernwirkung einer solchen Anlage ist eine Überschreitung im konkreten Einzelfall zu beurteilen und wird daher als Ausnahme festgesetzt.

Aufzugs- und Treppenanlagen auf den Flächen für Stellplätze

Innerhalb der Flächen für Stellplätze mit der Zweckbestimmung „Kundenparkplätze Einzelhandels- und Freizeitzentrum“ sind kleinräumige Überschreitungen der Maximalhöhe zulässig. In dieser Fläche soll der Bau von Tiefgaragen ermöglicht werden.

Tiefgaragen im Zusammenhang mit Einzelhandelsnutzungen erfordern zwingend die Errichtung von Aufzügen und Treppenanlagen, mit denen Waren und Personen in die Tiefgeschosse gelangen können. Durch die Festsetzung wird diesem Erfordernis Rechnung getragen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans werden durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen sind im Wesentlichen am Bestand orientiert – wobei bewusst ein gewisser Spielraum belassen wird, damit eine Umgestaltung oder eine Ergänzung der Gebäude möglich ist – weil es sich hier um die Wiedernutzbarmachung einer Industriebrache handelt.

Maßgebliches Ziel des Bebauungsplans ist es, die dem Bestand entsprechende Baumasse nur in Form einer Bestandserhaltung zuzulassen. Die Bebauung des 3 Glocken-Areals fällt deutlich aus dem städtebaulichen Kontext heraus. Im Falle einer Räumung und vollständigen Neunutzung der Grundstücke wäre es fraglich, ob eine dem Bestand entsprechende Baumasse zugelassen würde. Durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird der Vorhabenplanung entsprechend die Bestandssituation gesichert.

Im Bereich der Fläche für Kundenstellplätze des Einzelhandels- und Freizeitentrums sind ausnahmsweise Überschreitungen der Baugrenze durch Vordächer bis zu 2,5 m zulässig, um für den Schaufensterbereich einen Wetterschutz bieten zu können.

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

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein Teil des privaten Flurstücks Nr. 1301 wird entsprechend der heutigen Nutzung als Gehweg zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit wird die tatsächliche Nutzung planungsrechtlich gesichert.

Die für die gesicherte Erschließung des Vorhabens erforderlichen Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag geregelt. Außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Querschnittsgestaltung der Bergstraße nachrichtlich dargestellt, da gemäß der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros VPS (siehe Kap. 3.3.1) eine Signalisierung der Ein- und Ausfahrt erforderlich ist, um den Zu- und Abfluss des Ziel- und Quellverkehrs zu steuern.

Private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Norden des Geltungsbereichs ist eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich dabei um eine Rampe, die zur Anlieferung des Gebäudekomplexes genutzt werden soll.

Mit der Festsetzung als private Verkehrsfläche wird diese Nutzung ermöglicht. Gleichzeitig wird eine andere bauliche Nutzung an dieser Stelle ausgeschlossen. Gegenüber dem Nachbargrundstück erfolgt damit eine eindeutige Festlegung der künftigen Nutzung.

4.1.5 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Einfahrten

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

In der Planzeichnung wird eine ca. 3.800 m² große Fläche für Stellplätze mit der Zweckbestimmung „Kundenstellplätze Einzelhandels- und Freizeitzentrum“ festgesetzt. Diese Fläche ermöglicht in zwei Ebenen (oberirdisch und ein Untergeschoss) ca. 250 Stellplätze.

Die Festsetzung ist an dieser Stelle erforderlich, um sicherzustellen, dass das hoch frequentierte Einkaufs- und Freizeitzentrum von Kfz direkt über die Bergstraße erschlossen wird, die als einzige die notwendige Kapazität aufweist, um die zu erwartenden Verkehrsströme aufzunehmen.

Damit die Flächen für den Stellplatzbedarf ausreichen, wurde zusätzlich auf einer Teilfläche von ca. 1.700 m² eine zulässige Höhe von 117,5 m festgesetzt. Dies lässt zwei weitere Parkebenen bzw. weitere ca. 110 Stellplätze zu.

Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

An der Bergstraße wird ein Bereich für die Zufahrt zu den Kundenstellplätzen des Freizeit- und Einkaufszentrum durch die Festsetzung eines Einfahrtsbereiches definiert. Darüber hinaus werden entlang der westlichen Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Beide sich ergänzende Festsetzungen sind aus städtebaulichen bzw. verkehrlichen Gründen erforderlich. Denn nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe und der Polizeidirektion Heidelberg ist es aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Erhaltung eines angemessenen Verkehrsflusses auf der Bergstraße notwendig, dass der Einfahrtsbereich zu den Kundenstellplätzen des Freizeit- und Einkaufszentrum auf eine einzige Anschlussstelle möglichst weit entfernt von der Einmündung der Ludwigstraße konzentriert wird.

4.1.6 Nebenanlage – Werbepylon

Der Bebauungsplan definiert ausdrücklich die Zulässigkeit von Werbepylonen. Damit wird auf der einen Seite dem Bedürfnis nach einer werbewirksamen Darstellung der Nutzungen im Plangebiet Rechnung getragen. Werbepylone dienen der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebes. Eine unkontrollierte Aufstellung von Pylonen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich verringern, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer gefährden und das Auffinden einzelner Betriebe sogar erschweren. Daher wird auch im Interesse der Grundstücksnutzer die Anzahl der Pylone beschränkt.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplan ist innerhalb der Fläche für „Kundenstellplätze Einzelhandels- und Freizeitzentrum“ im Abstand von mindestens 18 m zu benachbarten Grundstücken ein Pylon bis zu einer Höhe von 121 m üNN zulässig. Dies entspricht einer Höhe von 9 m über dem Niveau der geplanten Stellplatzanlage.

Mit der Festsetzung einer Maximalhöhe wird zudem sichergestellt, dass der Pylon städtebaulich nicht zu stark in Erscheinung tritt. Das bestehende ehemalige Produktionsgebäude hat gegenüber dem Straßenniveau der Bergstraße eine Höhe von etwa 27 m. Damit entspricht die maximale Höhe des Pylons in etwa einem Drittel der Gebäudehöhe.

Mit der Festsetzung eines Mindestabstandes vom doppelten der zulässigen Höhe werden gestalterische und optische Beeinträchtigungen (insbesondere auch durch Lichtimmissionen) der Nachbargrundstücke vermieden.

Auf die Gestaltungsvorgaben der örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen.

4.1.7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird aufgrund der im Kapitel 3.5. „Immissionsschutz“ beschriebenen Rahmenbedingungen getroffen.

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

Dachbegrünung

Für flache und flach geneigte Dächer wird eine extensive Begrünung festgesetzt, weil dies positive Effekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und die Fauna (Lebensraum für Insekten) erzeugt.

Dies stellt zumindest einen gewissen Ausgleich der durch die hohe Nutzungsintensität hervorgerufenen Negativeffekte dar, was sich nicht zuletzt positiv auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirkt.

Durch die Begrenzung der Dachbegrünung auf maximal 50 % der Dachflächen ist sichergestellt, dass unbeabsichtigte Härtefälle vermieden werden. In den verbleibenden 50 % lassen sich problemlos Dachöffnungen, technische Anlagen etc. unterbringen.

Ausnahmsweise ist eine Reduzierung der zu begrünenden Dachflächen möglich, wenn dies für die Installation von Solarenergieanlagen auf dem Dach erforderlich ist. Damit wird dem Belang Rechnung getragen, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu fördern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

Eine eigenständige Regelung gilt für die Dachflächen innerhalb des Baufensters, für das eine maximale Gebäudehöhe von 125,5 m üNN festgesetzt ist. Hier ist auf 50 % dieser Flächen eine intensive Dachbegrünung mit Gehölzpflanzungen vorgesehen. Damit wird auch optisch eine Brücke zu den Grünanlagen an der Werderstraße geschlagen. Solarenergieanlagen zu Ungunsten der Dachbegrünung sind daher für diesen speziellen Fall nicht zu zulässig.

Baumpflanzungen

Entlang der Bergstraße soll der weitläufige Freibereich vor den großen Gebäuden, der als Kundenparkplatz genutzt werden soll, durch eine Baumreihe abgetrennt werden. Die Bergstraße und auch der Kundenparkplatz erhalten damit eine räumliche Fassung, ohne dass hierdurch die Blickbeziehungen von der Straße zum Einkaufszentrum wesentlich beeinträchtigt werden (der Kronenansatz der Bäume sollte allerdings nicht unter 4 m liegen). Auch wird die Abgrenzung zwischen privatem und öffentlichem Gelände unterstrichen.

Es wird die Verwendung von einheimischen, standortgerechten Arten vorgeschrieben. Einheimische Arten sind für die lokale Fauna, insbesondere Avifauna, von erheblich größerer Wertigkeit als fremde Arten. Die Standortgerechtigkeit gewährleistet mit hoher Wahrscheinlichkeit ein gutes Anwachsen und Gedeihen der Pflanzen.

5 Begründung der Festsetzungen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Kerngebiet)

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung – Kerngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO)

Während das 3 Glocken-Areal bisher als Industrie- oder auch Gewerbegebiet einzustufen war, weist der Bereich zwischen dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Straße Am Hauptbahnhof bereits derzeit eine gemischte Nutzung auf. Die Ausweisung als Kerngebiet ist aus mehreren Gründen gerechtfertigt:

Die Grundstücke sind aufgrund des in unmittelbarer Nachbarschaft geplanten Einkaufs- und Freizeitzentrums interessant für kerngebietstypische Nutzungen, insbesondere aus dem gewerblichen Spektrum. Wohnnutzung soll hier nur untergeordnet, d.h. nicht gleichberechtigt wie in einem normalen Mischgebiet zulässig sein.

Darüber hinaus ist der hohe Ausnutzungsgrad (GRZ 1,0) hier durchaus erwünscht bzw. wäre eine GRZ von lediglich 0,6 (Obergrenze laut BauNVO für ein Mischgebiet) diesem Standort nicht angemessen. Darüber hinaus sollen hier in direkter räumlicher Nähe zum Zentrum des ÖPNV am Hauptbahnhof bewusst Parkhäuser zugelassen werden.

Einzelhandel ist im festgesetzten Kerngebiet nur unterhalb der Großflächigkeit zulässig, weil einerseits mit den im Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglichten großflächigen Einzelhandelsnutzungen bereits die Grenzen der raumordnerischen Verträglichkeit nahezu erreicht werden, andererseits weil weitere Nutzungen mit hoher Kundenfrequenz an der Straße Am Hauptbahnhof bzw. der Werderstraße aufgrund der nur suboptimalen Anbindung an das Straßennetz verkehrlich nicht sinnvoll sind.

Ausnahme Wohnnutzung (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 7 BauNVO)

Im Kerngebiet ist Wohnen ausnahmsweise ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Es handelt sich bei diesem Teilbereich um eine bereits heute primär gewerblich genutzte Lage. Diese Struktur ist der Lage am Bahnhof mit den damit verbundenen Immissionsbelastungen angemessen. Damit aus der Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung keine unmittelbaren Restriktionen für die angestrebten Gewerbebetriebe entstehen, sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig. Auf diese Weise können im Rahmen der Zulassung ungünstige Nutzungszuordnungen vermieden werden.

Ausgeschlossene Nutzungen (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 7 BauNVO)

Tankstellen werden ausgeschlossen, weil eine solche Einrichtung an der Straße Am Hauptbahnhof bzw. der Werderstraße aus verkehrlichen, aber auch aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten (Ziel einer weitgehend geschlossenen Blockrandbebauung) nicht erwünscht ist.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit bzw. der Ausschluss bestimmter Arten von Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben resultiert wie im 3 Glocken-Areal aus dem Ziel der Sicherstellung einer städtebaulich verträglichen Nutzungszuordnung. Insbesondere der Bereich an der Straße Am Hauptbahnhof soll sich zu einem attraktiven städtebaulichen Entree entwickeln, weswegen hier einige Vergnügungsstätten wie z.B. Glücksspielbetriebe, Sex-Shops und Sex-Videotheken, Striptease-Lokale, alle bordellartigen Betriebe und auch Paintball-Spielfelder und -hallen als unzulässig eingestuft werden. Dagegen sind Vergnügungsstätten wie Theater, Kinos, Kleinkunsthallen, Kindervergnügungshallen oder ähnliches städtebaulich unbedenklich bzw. können sogar zu der gewünschten städtebaulichen Aufwertung beitragen.

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

5.1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 und 17 BauNVO)

Für den Bereich des Kerngebietes wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Dies entspricht der für Kerngebiete zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Der Bereich ist bereits heute nahezu vollständig versiegelt. Dieser hohe Versiegelungsgrad ergibt sich aus der bisherigen Nutzung. Er ist für die innenstadtnahe Lage des Plangebiets angemessen.

5.1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 17 BauNVO)

Im Kerngebiet wird eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Damit wird eine für die Lage adäquate Bebauungsdichte bzw. Grundstücksausnutzung zugelassen, die in etwa dem Bestand im Bereich Werderstraße entspricht und auch für den Bereich an der Straße Am Hauptbahnhof städtebaulich angemessen ist.

5.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die differenzierte Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen ist erforderlich, um die städtebaulichen Kubaturen zu definieren bzw. zu begrenzen. Hierbei wurde auch ein Spielraum für technische Notwendigkeiten gelassen. Zugleich verbleibt eine ausreichende Flexibilität für die Umgestaltung bzw. die Neuerrichtung von Gebäuden.

Höhen über Normalnull (§ 18 BauNVO)

Es werden keine Gebäudehöhen in Abhängigkeit vom Gelände definiert, da die Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs um mehr als drei Meter differieren und so immer eine Bezugshöhe festgelegt werden müsste. Die Höhen nehmen deshalb Bezug auf Normalnull über dem Meeresspiegel (m ü NN). Die bestehenden Gehweghöhen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Maximale Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs, für den als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet festgelegt ist, ist flächendeckend eine maximale Höhe von 120,5 m ü NN festgesetzt. Da die Gehweghöhe der Straße Am Hauptbahnhof bei ca. 107,5 m ü NN liegt, können damit viergeschossige Gebäude entstehen, was in etwa der Höhenentwicklung der Bestandsbebauung an der Werderstraße entspricht. Dort soll die derzeitige Struktur hinsichtlich der Gebäudehöhe auch künftig beibehalten werden.

Mindesthöhen für Gebäude (§ 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

Entlang der Straßen Am Hauptbahnhof und Werderstraße ist eine Mindesthöhe von 117,5 m ü NN festgesetzt (überwiegend im Kerngebiet). Dies entspricht einer mindestens dreigeschossigen Bebauung.

Mit dieser Festsetzung in Verbindung mit der Festsetzung einer Baulinie wird das Ziel der Ausprägung einer geschlossenen städtebaulichen Kante entlang des Blockrands umgesetzt. Gerade in diesem Bereich kommt einer klaren baulichen Kante besonderes Gewicht zu, da jeweils gegenüber der Bebauung mit den Bahnanlagen bzw. den Uferbereichen der Weschnitz eher diffuse Raumstrukturen anschließen.

Technikaufbauten (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch Technikaufbauten um bis zu 3,5 m ist zulässig, sofern die in der Festsetzung definierten Bedingungen, insbesondere die Beschränkung der Grundflächen der Technikaufbauten, eingehalten werden. Damit wird einer Konzentration von technischen Aufbauten vorgebeugt, weil Dachaufbauten in sehr großer Zahl dazu führen können, dass ein Gebäude faktisch um ein Geschoss erhöht wird, was für die städtebauliche Wirkung relevant ist. Es ist daher sicherzustellen, dass technische Aufbauten stets in ihrem Ausmaß

untergeordnet sind. Allerdings: Je niedriger ein Gebäude ist, desto mehr treten Dachaufbauten in Erscheinung; deshalb wurden die Ausmaße in Abhängigkeit zur Gebäudehöhe beschränkt.

Eine einheitliche Gestaltung von Dachaufbauten ist für die Fernwirkung entscheidend. Aus größeren Distanzen und/oder von höheren Aussichtspunkten sind Dachaufbauten einsehbar und Bestandteil der Dachlandschaft. Eine heterogene Struktur und Gestaltung führt zu einem unruhigen und nicht attraktiven Gestaltungsbild. Weiterhin ist es erforderlich, dass die Dachaufbauten von den Gebäudeaußenkanten einen Abstand halten. Dies ist insbesondere für die Nahwirkung von Bedeutung. Technische Anlagen an den Gebäudekanten treten für den Betrachter ins Blickfeld und führen zu einer optischen Überhöhung der Fassade. Städtebauliche Räume können so schnell unproportioniert und einengend wirken. Mit dem Abstand von 3,5 m ist sichergestellt, dass aus der Nahperspektive die Aufbauten im Regelfall nicht zu sehen sind. Für Aufzugs- und Treppenanlagen und damit im Zusammenhang stehende Aufbauten sollen diese Abstände nicht gelten, da sich der Standort eines Aufzugs aus der Grundrissgestaltung der Geschosse ergibt und sich aus funktionalen Erwägungen häufig nur an den Außenfassaden eines Gebäudes platzieren lässt. Um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden, wird daher für vertikale Erschließungsanlagen eine Sonderregelung getroffen.

5.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Festsetzungen zur Bauweise sind im Bebauungsplan nicht erforderlich, weil im Wesentlichen eine Umnutzung der bestehenden Gebäude beabsichtigt ist. Im Regelfall ist ein Abstand zum Nachbarn einzuhalten, wenn nicht bereits Bestandsschutz etwas anderes gewährleistet.

Entlang der Straße Am Hauptbahnhof ist eine geschlossene Bebauung über alle Grundstücksgrenzen hinweg als Immissionsschutz für die östlich liegenden Flächen sowie aus städtebaulichen Gründen wünschenswert. Die Festsetzung geschlossener Bauweise ist allerdings nicht erforderlich, weil die meisten Grundstücke bereits entsprechend bebaut sind und daher auch Neubauten in geschlossener Bauweise entstehen dürfen. Eine abweichende Bauweise ist nur noch für die Flst. Nr. 1296/1 und 1296 – die beide dem Vorhabenträger für das 3 Glocken-Areal gehören – gegeben. Diese können aber ebenfalls in geschlossener Bauweise bebaut werden, weil FlSt. Nr. 1297 bereits grenzständig bebaut ist. Dagegen würde eine Festsetzung geschlossener Bauweise bedeuten, dass bei Neubebauung auf Flst. Nr. 1296 an der Grenze zu Am Hauptbahnhof 6 eine Brandwand errichtet werden müsste, auch wenn der Grundstückseigentümer Am Hauptbahnhof 6 keine baulichen Änderung vornehmen möchte. Dies ist städtebaulich nicht gewünscht. Wird aber auch hier eine Neustrukturierung beabsichtigt, lässt der Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise und damit auch eine bessere Grundstücksausnutzung zu.

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

Baulinien (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Entlang der Straßen Am Hauptbahnhof und Werderstraße werden Baulinien festgesetzt. Damit wird, in Zusammenspiel mit der festgesetzten Mindesthöhe, die Ausbildung eines Blockrandes vorgegeben, der aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle erwünscht ist.

Die Baulinie wird im Bereich des Knotenpunkts Am Hauptbahnhof/Werderstraße durch eine Baugrenze auf jeweils 5 Meter Länge unterbrochen. Damit werden unbeabsichtigte Härtefälle aufgrund der Baulinien im Eckbereich vermieden. Für die städtebauliche Wirkung ist die konkrete Ausbildung dieser Ecksituation nicht elementar. Ggf. ist ein Rückspringen von der Grundstücksgrenze sogar vorteilhaft, jedenfalls ist sie nicht zwingend erforderlich, sodass an dieser Stelle auf die Festsetzung einer Baulinie verzichtet wird.

Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Der Bebauungsplan definiert die überbaubaren Grundstücksflächen im Übrigen durch Baugrenzen. Im Kerngebiet ist – eingeschränkt durch die GFZ – eine flächendeckende Bebauung zugelassen, weil die städtebauliche Wirkung durch die zur Werderstraße und zur Straße am Hauptbahnhof festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien festgelegt wird, für die auch Mindesthöhen gelten.

5.1.5 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Mit den Festsetzungen öffentlicher Verkehrsflächen in der Werderstraße und Am Hauptbahnhof (jeweils bis zur Straßenmitte) wird der Bestand nachvollzogen. Die Bergstraße wurde in den Geltungsbereich mit einbezogen, weil ein Teil der privaten Grundstücksfläche entsprechend der heutigen Nutzung zur Verkehrsfläche umgewidmet werden soll. Damit wird ein Ausbau der Bergstraße ermöglicht, der notwendig ist, um die Verkehrsanlagen den künftigen Anforderungen anzupassen. Insbesondere die Einzelhandelsnutzung ist mit einem erheblichen Ziel- und Quellverkehr verbunden.

Nachrichtlich dargestellt ist die Querschnittgestaltung der Bergstraße, da gemäß der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros VPS (siehe Kap. 3.3.1) eine Signalisierung der Ein- und Ausfahrt erforderlich ist, um den Zu- und Abfluss des Ziel- und Quellverkehrs des Plangebiets zu steuern.

5.1.6 Nebenanlage – Werbepylon (§§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 5 BauNVO)

Der Bebauungsplan definiert ausdrücklich die Zulässigkeit von Werbepylonen. Damit wird auf der einen Seite dem Bedürfnis nach einer werbewirksamen Darstellung der Nutzungen im Plangebiet Rechnung getragen. Werbepylone dienen der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebes. Eine unkontrollierte Aufstellung von Pylonen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich verringern, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer gefährden und das Auffinden einzelner Betriebe sogar erschweren. Daher wird auch im Interesse der Grundstücksnutzer die Anzahl der Pylone beschränkt.

Innerhalb des festgesetzten Kerngebietes ist ein Pylon mit einer maximalen Höhe von 112,0 m zulässig. Dies entspricht einer Höhe von 4,5 m über dem Niveau des vorhandenen Fußwegs an der Straße Am Hauptbahnhof.

Für die Gebäude im Kerngebiet ist eine maximale Höhe von 120,5 m üNN festgesetzt, was einer Höhe von rund 13,5 m über dem Straßenniveau entspricht. Mit der Festsetzung einer geringeren Maximalhöhe für den Pylon wird sichergestellt, dass diese Werbeanlage der städtebaulichen Situation angemessene Proportionen erhält und in die umgebende Bebauung eingebunden wird.

Auf die Gestaltungsvorgaben der örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen.

5.1.7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird aufgrund der im Kapitel 3.5. „Immissionsschutz“ beschriebenen Rahmenbedingungen getroffen.

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

Dachbegrünung

Für flache und flach geneigte Dächer wird eine extensive Begrünung festgesetzt, weil dies Gunsteffekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und die Fauna (Lebensraum für Insekten) erzeugt.

Dies stellt zumindest einen geringen Ausgleich der durch die hohe Nutzungsintensität hervorgerufenen Negativeffekte dar, was sich nicht zuletzt positiv auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirkt.

Durch die Begrenzung der Dachbegrünung auf maximal 50 % der Dachflächen ist sichergestellt, dass unbeabsichtigte Härtefälle vermieden werden. In den verbleibenden 50 % lassen sich problemlos Dachöffnungen, technische Anlagen etc. unterbringen.

Ausnahmsweise ist eine Reduzierung der zu begrünenden Dachflächen möglich, wenn dies für die Installation von Solarenergieanlagen auf dem Dach erforderlich ist. Damit wird dem Belang Rechnung getragen, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu fördern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

Eine eigenständige Regelung gilt für die Dachflächen innerhalb des Baufensters, für das eine maximale Gebäudehöhe von 125,5 m üNN festgesetzt ist. Hier ist auf 50 % dieser Flächen eine intensive Dachbegrünung mit Gehölzpflanzungen vorgesehen. Damit wird auch optisch eine Brücke zu den Grünanlagen an der Werderstraße geschlagen. Solarenergieanlagen zu Ungunsten der Dachbegrünung sind daher für diesen speziellen Fall nicht zu zulässig.

6 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Sicherung der Gestaltungsziele im örtlichen Siedlungskontext.

6.1 Werbeanlagen

Im Planbereich wird es aufgrund der zulässigen Nutzungen, insbesondere aufgrund des Einzelhandelszentrums, eine Häufung von Werbeanlagen geben. Werbeanlagen dienen u. a. der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebes. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich verringern, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer gefährden und das Auffinden einzelner Betriebe sogar erschweren. Daher ist auch im Interesse der Grundstücksnutzer die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für Werbeanlagen erforderlich. Die Festsetzungen orientieren sich an den Erfahrungen mit Festsetzungen in Gewerbegebieten sowie mit der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung in der Innenstadt.

6.1.1 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

Mit den allgemeinen Gestaltungsgrundsätzen werden grundlegende Vorgaben für die Gestaltung und Positionierung von Werbeanlagen gemacht. Damit werden die Grundzüge der Örtlichen Bauvorschriften definiert, die bei der Errichtung sämtlicher Werbeanlagen zu beachten sind.

Örtliche Bauvorschriften zur Steuerung von Werbung werden erlassen, weil die Anbringung von Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereichs als städtebaulich relevant angesehen wird.

Den Regelungen zu den Werbeanlagen liegt eine Gliederung zu Grunde. Grundsätzlich gelten für Werbeanlagen an den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum vergleichsweise restriktivere Vorschriften. Im 3 Glocken-Areal wird ein weitgehender Zulässigkeitsrahmen eröffnet. Auf diese Weise kann dem Ziel einer möglichst hohen Gestaltqualität des öffentlichen Straßenraums entsprochen und gleichzeitig dem Interesse des Investors an einer zeitgemäßen Präsentation seiner Angebote entsprochen werden. Da das Kerngebiet eine kleinteiligere Struktur erhalten soll, sind hier derart großzügige Werbeanlagen entbehrlich und aufgrund der Nähe zum Bahnhofsvorplatz unerwünscht. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die Regelung des § 11 LBO BW unangetastet bleibt. D.h. der so genannte „Verunstaltungsparagraph“ greift ggf. auch dann, wenn die Vorgaben dieser Satzung erfüllt werden.

6.1.2 Gestaltungsregeln im Einzelnen

Die Vorschriften der Absätze 2 ff. sind das Kernstück der Örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen. Hier werden für einzelne Typen konkrete Vorgaben, insbesondere hinsichtlich Größe und Anbringungsort gemacht. Hierbei werden sämtliche zulässigen Werbeanlagen abschließend aufgeführt. Darüber hinaus können lediglich Abweichungen gemäß Absatz 7 in Betracht kommen, auf deren Zulassung aber kein Rechtsanspruch besteht.

Im Satzungstext werden die Maße durchgehend in Metern mit der Genauigkeit von einer Nachkommastelle angegeben. Eine noch genauere Festsetzung ist nach Ansicht der Stadt Weinheim nicht vertretbar. Der sich ergebende Rundungsspielraum von maximal 4,99 cm ist im Verhältnis zu den üblichen Ausmaßen von Gebäuden vernachlässigbar, da erhebliche Auswirkungen auf das Stadtbild bei Abweichungen dieser Größenordnung nicht zu erwarten sind.

Werbeanlagen an den Fassaden zur Werderstraße und zur Straße Am Hauptbahnhof

An der Werderstraße und Am Hauptbahnhof dürfen Werbeanlagen bis zu einer Höhe von etwa 10,5 m über dem Gehweg angebracht werden (118,0 m üNN), d. h. durchaus auch im Bereich des 3. Geschosses, da im Plangebiet bezüglich der Höhe der Anbringungsorte von Werbeanlagen nicht ganz so strenge Maßstäbe anzulegen sind, wie beispielsweise in der Fußgängerzone, die schützwürdiger erscheint als dieser eher peripher gelegene Innenstadtbereich. Die Gebäudekubaturen erlauben hier auch Werbeanlagen in größerer Höhe. Die obere Gebäudekante soll jedoch aus stadtgestalterischen Gründen frei von Werbeanlagen bleiben.

Werbeanlagen an den Fassaden zur Bergstraße

Zur Bergstraße hin gewandt wurde auch die Anbringung von Werbeanlagen in einer Höhe von bis zu 16 m oberhalb des Gehwegniveaus (125,5 m üNN) zugelassen, weil dies aufgrund der Gesamthöhe der Baukörper als städtebaulich verträglich eingestuft wird. Es werden sogar maximal 3 auf jeweils 35 m² begrenzte Werbeanlagen oberhalb von 130,0 m üNN, d.h. am ehemaligen 3 Glocken-Produktionsgebäude, zugelassen, da es sich bei dem geplanten Einzelhandels- und Freizeitzentrum um ein Objekt handeln wird, das mit seinen Nutzungen auch eine gewisse Ausstrahlungswirkung haben wird, so dass auch eine Fernwirkung von Werbeanlagen – wie schon bisher das 3 Glocken-Logo – städtebaulich vertretbar ist.

Außerdem werden insgesamt 2 Werbeflächen in einer Größe von maximal 2,5 m x 16,0 m zugelassen, innerhalb derer auch mehrere Werbeanlagen zusammen angebracht werden können. Hiermit soll dem Bedürfnis nach gemeinschaftlicher Präsentation aller Mieter Rechnung getragen werden. Aufgrund der großen Kubatur der Gebäude ist dies städtebaulich verträglich.

Flächige Werbeanlagen wirken auf jedem Baukörper als gliederndes Gestaltungselement. Deswegen wurde deren Breite auf ein Drittel der Fassadenbreite und deren Höhe auf 0,4 m beschränkt. Schriftzüge aus Einzelbuchstaben sind dagegen weniger intensive Eingriffe in Architektur und Stadtbild, da innerhalb und zwischen den Buchstaben immer die Fassade sichtbar bleibt, so dass hier eine größere Höhe gerechtfertigt ist. Da aus gestalterischer Sicht Schriftzüge aus Einzelbuchstaben grundsätzlich gegenüber flächigen Werbeanlagen bevorzugt sind, wird diesem Umstand durch den großzügigeren Zulassungsrahmen Rechnung getragen.

Schräg angebrachte Schriftzüge sind vom Grundsatz her nicht gewünscht, im Einzelfall als Ausnahme aber durchaus denkbar.

Senkrecht zur Fassade stehende Werbeanlagen können dazu führen, dass beim Blick entlang der straßenbegleitenden Bebauung die Fassaden durch diese Ausleger verdeckt werden. Andererseits sind solche Werbeanlagen im besonderen Maße geeignet, Kundenströme anzusprechen, da ihre Sichtflächen exakt in die Blickrichtung der Passanten orientiert sind. Mit der Beschränkung, dass solche Werbeanlagen nicht weiter als 1,2 m vor die Bauflucht auskragen dürfen, werden die potentiellen Negativeffekte einer einzelnen Anlage auf verträgliches Maß reduziert. Denn mit schmalen Auslegern werden nur bei einem sehr spitzen Betrachtungswinkel dahinter liegende Fassaden maßgeblich verdeckt. Allerdings ist auch die Anzahl solcher Anlagen von großer Relevanz für die Wirkung der Werbung im Straßenraum. Deshalb werden die Ausleger auf einen pro Verkaufseinheit oder betrieblicher Arbeitsstätte beschränkt.

Werbefahnen

Die Anzahl von Fahnen wird auf drei begrenzt, weil auch diese in Ihrer Häufung das Stadtbild verunstalten können. Von einer Häufung kann ab einer Anzahl von vier Fahnen gesprochen werden. In einer begrenzten Anzahl und Größe sind sie als „Ausrufezeichen“ an einer geeigneten Stelle jedoch durchaus städtebaulich vertretbar.

Werbepylon

Zur Zulässigkeit von Werbepylonen wird hier auf Kapitel 4.1.6 und 5.1.6 verwiesen.

Ausschluss von Blink-, Lauf- und Wechselschaltungen sowie akustischen Effekten

Um eine erhöhte Aufmerksamkeit zu erreichen, werden Werbeanlagen häufig mit bewegten Sichtflächen (z.B. Blinkschriften, Bildschirme) oder besonderen Licht- und Toneffekten ausgestattet. Mit solchen Werbeanlagen gehen Emissionen einher, die, insbesondere bei einer Häufung solcher Anlagen, zu einer starken Überprägung des Raumeindrucks führen können. Die Werbeanlagen drängen geradezu in die Sinneswahrnehmung der Menschen ein und werden damit zum maßgeblichen Bestandteil des öffentlichen Raums. Um dies zu verhindern, werden solche Werbeanlagen nicht zugelassen.

6.1.3 Abweichungen

Von den Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen können Abweichungen zugelassen werden. Es handelt sich dabei um eine Ermessensentscheidung, ein Anspruch auf die Zulassung von Abweichungen besteht nicht. Mit dieser Regelung sollen nicht beabsichtigte Härtefälle vermieden werden.

Die Erfahrungen der Zulassungspraxis zeigen, dass in bestimmten atypischen Fallkonstellationen die allgemeinen Festsetzungen von Gestaltungsvorschriften nicht immer zielführend sind. Sofern eine städtebauliche Vertretbarkeit gegeben ist, wobei die allgemeinen Gestaltungsgrundsätze sind immer zu beachten, können daher Abweichungen von den Vorschriften bezüglich der Werbeanlagen zugelassen werden.

6.2 Fahrradabstellplätze

Fahradabstellplätze und deren Beschaffenheit (Sicherungsmöglichkeit am Fahrradrahmen) wurden vorgeschrieben, weil bei einem solchen bedeutsamen Einzelhandelskomplex eine umweltfreundliche Mobilität bzw. das Einkaufen mit dem Fahrrad gefördert werden soll. Bei einem Einkaufszentrum mit zentrenrelevanten Sortimenten in einer Größenordnung von 9.000 m² Verkaufsfläche erscheint jedoch eine Anzahl von insgesamt 20 Stellplätzen ausreichend, d. h. ein Stellplatz je 450 m² Verkaufsfläche.

7 Kennzeichnungen und Hinweise

7.1 Grundwasserschutz

Aufgrund einer Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 12.01.2010 wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.“

7.2 Hochwasserschutz

Der unteren Wasserbehörde liegen Informationen vor, wonach bei einem größeren Hochwasser (HQEXTREM) Teile des Plangebietes überschwemmt werden (vgl. Stellungnahme vom 12.01.2010). Es handelt sich demnach um ein hochwassergefährdetes Gebiet (§ 80 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg). Daher wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Bei den westlichen Teilen des Plangebiets handelt sich um ein hochwassergefährdetes Gebiet; dies betrifft z.B. die Lagerung von und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. § 80 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg ist zu beachten.“

7.3 Bodenverunreinigungen und Altlasten

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, müssen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Wie in Kapitel 3.6 dargelegt wurden im Rahmen der Umwelttechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Umwelttechnik terraplan, Bensheim, vom 16.06.2010 die Verdachtsflächen auf dem Areal der ehem. Nudelfabrik 3 Glocken untersucht.

Nur bei einer Bohrung im Bereich südöstlich der bei der Errichtung von Bau 9 zurückgebauten ehemaligen Eigenverbrauchstankstelle wurde eine räumlich eng begrenzte Bodenbelastung mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt. Die laterale Ausdehnung der bei dieser Bohrstelle detektierten Bodenbelastung wurde mit vier weiteren Bohrungen im Abstand von max. 10 m eindeutig abgegrenzt, so dass die Ausdehnung der MKW-Belastung auf weniger als etwa 100 m² abgeschätzt wurde.

Die Bodenbelastung wurde dementsprechend im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Des Weiteren wurde bezüglich dieser Fläche folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Sofern bei zukünftigen Baumaßnahmen im Bereich der RKS 10 (gekennzeichneter Bereich in der Planzeichnung, siehe auch terraplan, Umwelttechnische Untersuchung vom 16.06.2010) Tiefgründungen mit mehr als 5,2 m Tiefe ausgeführt werden, ist zu beachten, dass bei den Schachtarbeiten belasteter Boden anfällt, der ordnungsgemäß zu entsorgen ist.“

Darüber hinaus sind im Plangebiet nach den HISTE-Unterlagen (Historische Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis) vier Flächen als altlastenverdächtige Standorte mit der Kategorie B und drei Flächen der Kategorie A erfasst.

Weitere Untersuchungsmaßnahmen für alle in die Kategorie B eingeordneten Flächen sind laut der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 18.08.2010 nicht erforderlich. Dies gilt so jedoch nur solange, bis sich am baulichen Zustand der Grundstücksoberfläche keine Änderung ergibt und die Fläche versiegelt bleibt. Bei einer sensibleren Nutzung mit Entfernen der Oberflächenversiegelung wird es jedoch notwendig, die Auffüllungen hinsichtlich potentieller Schadstoffgehalte zu prüfen, die Situation neu zu bewerten und den Handlungsbedarf im Einzelfall neu festzulegen. Daher wurden folgende allgemeine Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Umbauarbeiten auf Altstandorten mit Eingriffen in den Untergrund, Abrissarbeiten bzw. Entfernen der Oberflächenversiegelung sind gutachterlich zu begleiten, um mögliche Schadensbereiche direkt erfassen und ordnungsgemäß beseitigen zu können.“

„Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.“

7.4 Denkmalschutz

Aufgrund einer Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Referat 26, Abt. Bau- und Kulturdenkmäler vom 21.12.2009 wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26, Abt. Bau- und Kulturdenkmäler, zu melden.“

7.5 Schutz von Versorgungsleitungen

Zum Schutz von Versorgungsleitungen wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Der Abstand von Versorgungsleitungen zu Baumstandorten soll in der Regel 2,5 m nicht unterschreiten. Bei einem geringeren Abstand und wenn es die Betreiber der Versorgungsleitungen für erforderlich halten, sind die Leitungen durch geeignete Maßnahmen vor starker Durchwurzelung zu schützen. Der Abstand von Bäumen zu oberirdischen Einbauten soll 2,0 m nicht unterschreiten.“

7.6 Pflanzenschutz

Zum Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Herstellung der Begrünungsmaßnahmen wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Bei allen Pflanzmaßnahmen sollen die DIN 18915 2002-08 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ sowie die DIN 18916 2002-08 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) beachtet werden.“

8 Statistik und Verfahren

8.1 Flächenbilanz

Verkehrsflächen	ca. 3.965 m ²
Kerngebiet	ca. 6.552 m ²
3 Glocken-Areal (einschl. priv. Verkehrsfläche)	ca. 14.428 m ²
Geltungsbereich Bebauungsplan	ca. 24.945 m ²

8.2 Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am 19.09.2007

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 27.10.2007

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht am 12.12.2009

Die Frist zur Unterrichtung der Öffentlichkeit war von 21.12.2009 bis 22.01.2010

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Schreiben vom 14.12.2009

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte von 21.12.2009 bis 22.01.2010

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Schreiben vom 15.07.2010

Die Auslegung des Entwurfs wurde ortsüblich bekannt gemacht am 10.07.2010

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit von 19.07.2010 bis 19.08.2010

Amt für Stadtentwicklung 10. September.2010