



B E G R Ü N D U N G

zu dem Bebauungsplan Nr. 3/04-16
für den Bereich „Südlich Schleimweg“

zugleich Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/01-15 für den
Bereich "Gemeinschaftsunterkunft südlich Schleimweg"

Stand: 30.05.2017

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Anlass der Planung.....	4
1.2. Ziele der Änderung des Bebauungsplans	5
1.2.1. Grundzüge der Planung	5
1.2.2. Städtebauliches Konzept.....	6
1.2.3. Erschließung	7
1.3. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs.....	7
1.4. Bestandsbeschreibung	8
1.4.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen.....	8
1.4.2. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung	8
1.4.3. Bodenverunreinigungen / Bodenbeschaffenheit	9
1.4.4. Kampfmittel	10
2. Verfahren	11
3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen	12
3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	12
3.2. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004).....	12
3.3. Verbindliche Bauleitplanung.....	13
4. Auswirkungen der Planung	15
4.1. Verkehr	15
4.2. Technische Infrastruktur.....	15
5. Umweltbelange	16
5.1. Naturschutz.....	16
5.2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	16
5.3. Artenschutz (Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt)	16
5.4. Schutzgut Mensch	17
5.5. Bodenschutz/Altlasten (Schutzgut Boden)	17
5.6. Sonstige Schutzgüter.....	18
6. Alternativen	20
6.1. Standortalternativen.....	20
6.2. Konzeptalternativen	20
7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	22
7.1. Art der baulichen Nutzung.....	22
7.2. Maß der baulichen Nutzung	23
7.3. Bauweise und Hausformen	24
7.4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	25
7.5. Nebenanlagen	25
7.6. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	25
7.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	26
7.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
8. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO BW)	28
8.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	28
9. Hinweise	29

9.1.	Artenlisten.....	29
9.2.	Archäologische Denkmalpflege.....	29
9.3.	HQ _{extrem}	29
9.4.	DIN-Normen.....	30
10.	Verzeichnis der Gutachten	31

1. Allgemeines

1.1. Anlass der Planung

Aufgrund mehrerer Krisen- und Kriegsgebiete in der Welt ist die Zahl der Flüchtlinge, die in Deutschland einen Asylantrag stellen, in den letzten Jahren angewachsen. Seit 2013 hat sich ein sprunghafter Anstieg ergeben. Vor allem Ende 2015 zeichnete sich ein weiterer deutlicher Anstieg der Flüchtlingszahlen ab. Im Jahr 2014 waren es 1.151 Flüchtlinge, für die im Rhein-Neckar-Kreis eine Unterkunft gefunden werden musste. Mitte 2016 wurden vom Rhein-Neckar-Kreis etwa 6.700 Flüchtlinge untergebracht.

Die bestehenden Unterkünfte im Rhein-Neckar-Kreis konnten diese zusätzlichen Bedarfe bei Weitem nicht abbilden. Aus diesem Grund hat das Landratsamt bereits im Laufe des Jahres 2013 mehrere neue, teilweise provisorische Unterbringungsmöglichkeiten in Betrieb genommen, um den akuten Bedarf zu decken. Gleichzeitig wurden Standorte gesucht, an denen weitere Unterkünfte für die Asylbewerber eingerichtet werden konnten.

In diesem Zuge ist der Rhein-Neckar-Kreis auch auf die Stadt Weinheim als größte Stadt des Rhein-Neckar-Kreises mit dem Ziel zugegangen, die Unterbringung von Flüchtlingen zu ermöglichen. In einem Gespräch zwischen dem Landrat, der Verwaltungsspitze der Stadt Weinheim und dem Gemeinderat der Stadt Weinheim wurde sich darauf verständigt, in Weinheim Raum für 240 Flüchtlinge an drei Standorten à 80 Personen zu schaffen.

Als einer dieser drei Standorte wurde der Bereich südlich des Schleimweges in Sulzbach beschlossen und daraufhin der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3/01-15 für den Bereich "Gemeinschaftsunterkunft südlich Schleimweg" aufgestellt, der seit 08.10.2016 rechtskräftig ist.

Wegen der im Laufe des Jahres 2016 gesunkenen Zahl von Flüchtlingen, die nach Deutschland gekommen sind, können die dem Rhein-Neckar-Kreis zugewiesenen Asylbewerber in den bereits errichteten Gemeinschaftsunterkünften oder umgenutzten Bestandsimmobilien untergebracht werden. Derzeit sieht der Rhein-Neckar-Kreis keinen akuten Bedarf für den Bau einer weiteren Gemeinschaftsunterkunft. Eine Realisierung des Vorhabens, für das der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3/01-15 die Grundlage bildet, soll daher zumindest nicht unmittelbar erfolgen. Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgehoben werden, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht durchgeführt wird. Es ist jedoch geboten bei der aktuellen weltpolitischen Lage vorausschauend zu agieren und das Baurecht deshalb nicht aufzuheben. Vielmehr soll die Fläche für den Bau einer Unterkunft bei einem ggf. erneuten Anstieg der Flüchtlingszahlen zur Verfügung stehen. Sollte der Bedarf einer Flüchtlingsunterkunft wieder bestehen, könnte die Fläche zeitnah bebaut werden, ohne zunächst ein erneutes Bebauungsverfahren durchführen zu müssen (Dauer ca. ein Jahr).

Auf Grund dessen soll der Bebauungsplan Nr. 3/01-15 in einen sogenannten Angebotsbebauungsplan ohne Vorhabenbezug geändert werden. So entsteht die Flexibilität, das Grundstück für jede Art von Wohnen verwenden zu können. Dies umfasst somit auch jede Art von Flüchtlingsunterbringung einschließlich einer ursprünglich geplanten Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber sowie einer städtischen Anschlussunterbringung.

Hierbei werden die weiteren Inhalte des Bebauungsplanes und dessen Festsetzungen grundsätzlich beibehalten.

1.2. Ziele der Änderung des Bebauungsplans

Zum einen soll durch den Entfall des Vorhabenbezuges auch die Durchführungsverpflichtung aufgehoben werden, die den Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Dies bedeutet, dass man dann flexibel auf einen ggf. wiederkehrenden Bedarf einer Flüchtlingsunterbringung reagieren kann. Die Unterkunft kann also auch erst dann gebaut werden, wenn ein möglicher künftiger Bedarf vorhanden ist.

Zum anderen soll durch die Änderung des Bebauungsplanes die Nutzung des Grundstückes nicht nur explizit für eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber möglich sein, wie dies durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Fall war. Die Nutzung soll, wie dies bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 3/01-15 vorbereitet wurde, allgemein dem Wohnen zugänglich sein. Dies beinhaltet auch die Möglichkeit, dort ganz allgemein Wohnungen, auch solche für die städtische Anschlussunterbringung zu errichten.

Die allgemeine Zielstellung des Bebauungsplanes entspricht dem Ziel des zu ändernden Bebauungsplanes Nr. 3/01-15. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines Wohngebietes auch zur Errichtung von Wohnungen für die Unterbringung von Flüchtlingen geschaffen werden. Allerdings entfällt der bisherige Vorhabenbezug und somit auch die Durchführungspflicht innerhalb der festgelegten Frist.

1.2.1. Grundzüge der Planung

Die Planung sieht gemäß dem beabsichtigten Planziel und im Hinblick auf perspektivische Entwicklungen in diesem Bereich die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) im Sinne von § 4 BauNVO vor. Hinsichtlich der Erschließung der beiden vorgesehenen Gebäude sowie unter Berücksichtigung einer möglichen entstehenden Bebauung der östlich und südlich des Plangebietes befindlichen Flächen ist die Errichtung einer Planstraße über die gesamte Länge des Plangebietes vorgesehen. Die Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und lässt die Möglichkeit einer Weiterführung der Planstraße in südlicher Richtung offen.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich die Planung an der im Bestand vorhandenen Bebauung, insbesondere nördlich des Dammweges, sodass sich die geplanten Gebäudestrukturen in das vorhandene städtebauliche Gefüge einordnen.

Die Grundzüge der Planung sind

- die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) im Sinne des § 4 BauNVO,
- die Lage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

1.2.2. Städtebauliches Konzept

Grundlage für den Bebauungsplan sind nach wie vor die Planungen für die Gemeinschaftsunterkunft, die Basis für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/01-15 waren.

Die Planungen sehen zwei Wohngebäude vor, die für max. 80 Personen geplant wurden. Neben den erforderlichen Flächen für die interne Erschließung, Büro- und Technikräume sowie Gemeinschaftsräume, Sanitäreinrichtungen und Küchen, waren in den beiden dreigeschossigen Gebäuden 40 Wohnräume à 14,70 m² vorgesehen. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des § 8 Abs. 1 FlÜAG BW sind je Unterbringungsplatz eine durchschnittliche Wohn- und Schlaffläche von mind. 7 m² zugrunde zu legen. Dies entspricht einer Anzahl von 80 Unterkunftsplätzen.

Die Erschließung erfolgt über den Dammweg. In Straßennähe sind Stellplätze für Pkw und Fahrräder angeordnet.

Der Spielbereich ist auf der lärmabgewandten Seite zwischen den Gebäuden vorgesehen.

Hinter den Gebäuden ist Platz für eine Grün- bzw. Freizeitfläche.

Die Straßenverkehrsfläche gelangte in dem Konzept zunächst nicht zur Darstellung, da der Bebauungsplan diese Fläche für künftige Entwicklungen frei- und bereithalten soll; entsprechend bringt die vorliegende Konzeptplanung keine baulichen Anlagen in diesem Bereich zur Darstellung, sondern nutzt diesen teilweise als Zuwegung bzw. Freifläche.

Das städtebauliche Konzept ist nicht bindend und kann v.a. bei der Lage der Stellplätze und Nebenanlagen an die Anforderungen für eine künftige Unterkunft für Flüchtlinge bzw. Wohnnutzung angepasst werden.

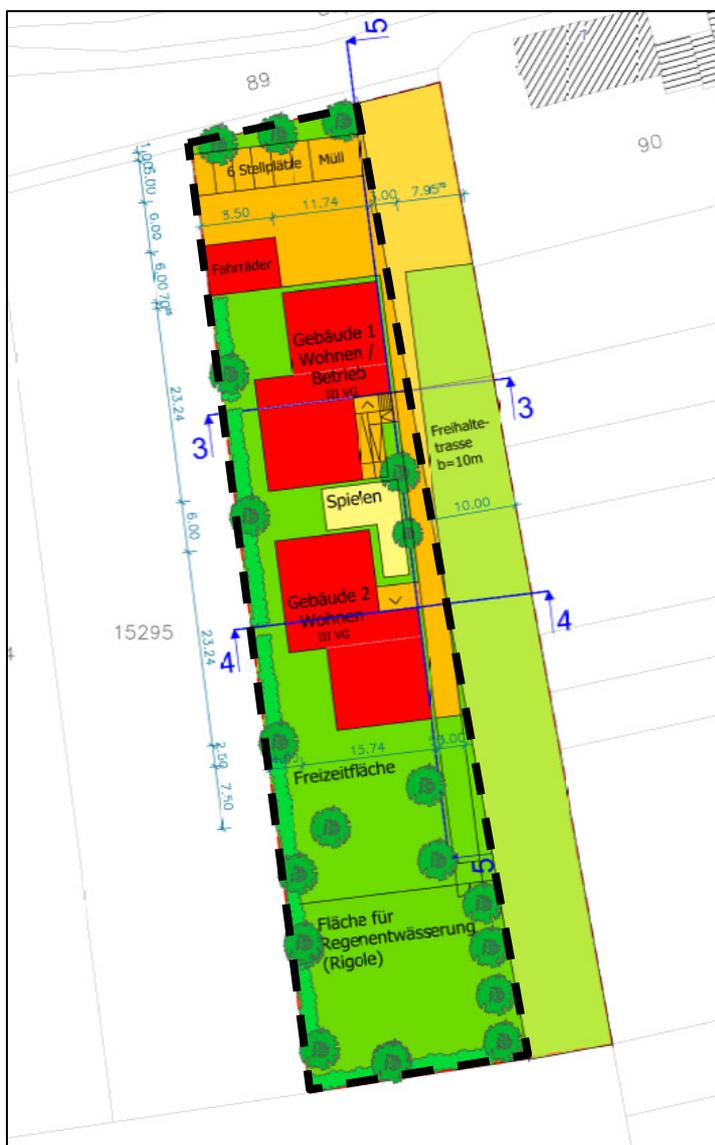


Abbildung 1: Städtebauliches Konzept, genordet, ohne Maßstab

1.2.3. Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über den Dammweg und den sich hieran unmittelbar südlich anschließenden Schleimweg. Ergänzend sieht die Planung eine südlich vom Schleimweg abzweigende, 10 m breite Straßenverkehrsfläche vor, die über die gesamte Länge des Plangebietes reicht und der Erschließung des Wohngebietes sowie der zugehörigen Stellplätze dient. Die Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weinheim, welcher für die Flächen östlich und südlich des Plangebietes ebenfalls Wohnbaufläche darstellt. Die vorliegende Planung trägt damit einer perspektivischen Bebauung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen (Dornäcker) Rechnung.

1.3. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt im Süden des Stadtteils Sulzbach der Stadt Weinheim in einem überwiegend wohnbaulich geprägten Nutzungsumfeld und unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung. Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an den Schleimweg. Weiter nördlich schließt sich der Dammweg und sodann eine Grundschule sowie Wohnbebauung an den Planstandort an. In östlicher und südlicher Richtung grenzt der Geltungsbereich an Grünflächen mit Baumbeständen an. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenanlage sowie hieran anschließend der Schleimweg.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Weinheim das Flurstück 15296 vollumfänglich. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 0,4 ha (3.813 m²), wovon rd. 0,3 ha (2.651 m²) auf die Fläche des allgemeinen Wohngebietes und rd. 0,1 ha (1.162 m²) auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche entfallen.

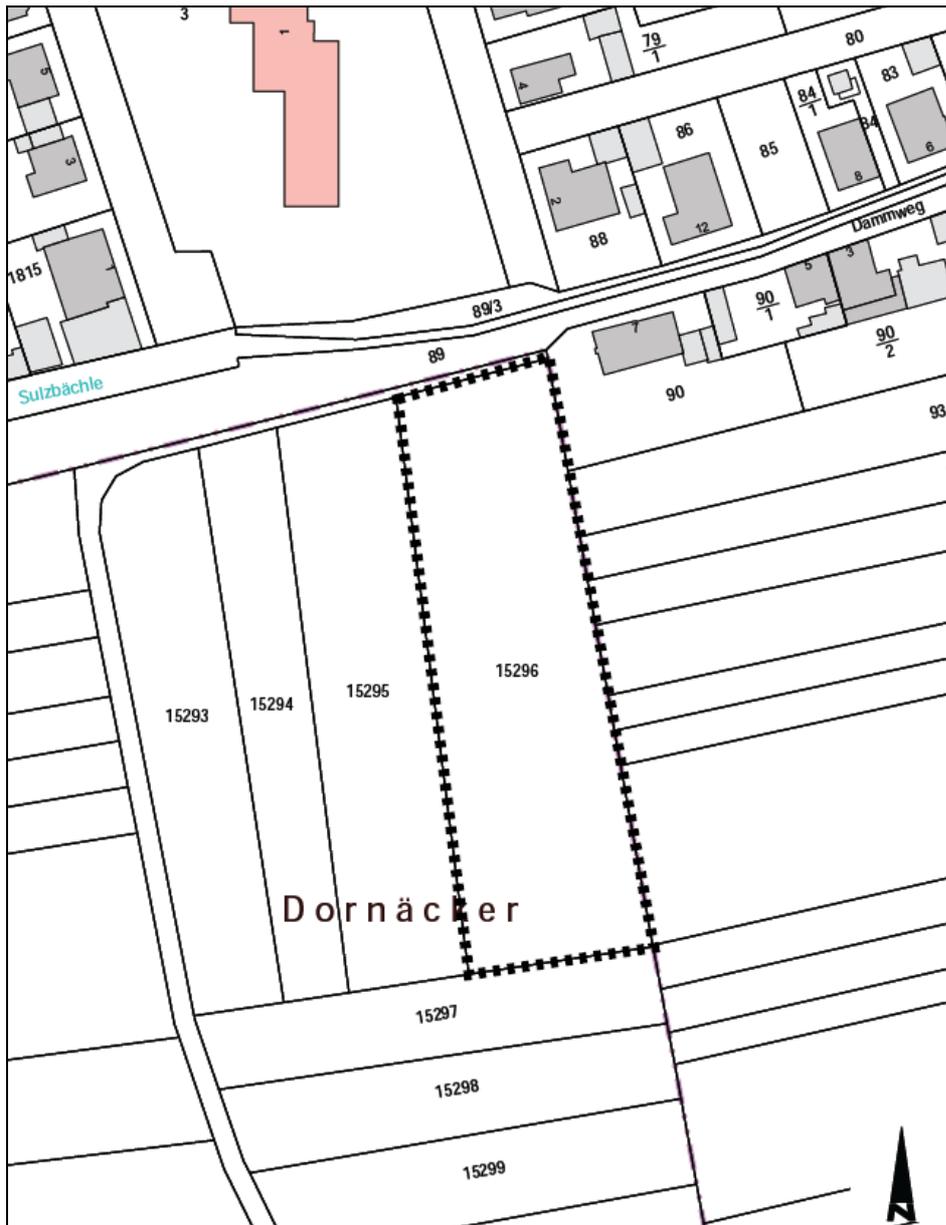


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans, genordet, ohne Maßstab

1.4. Bestandsbeschreibung

1.4.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Das Grundstück im Geltungsbereich ist im privaten Eigentum. Der Rhein-Neckar-Kreis ist erbauberechtigt.

1.4.2. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 0,4 ha und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das direkte Umfeld des Plangebietes stellt sich im Wesentlichen in Form von landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen mit Baumbewuchs dar. Im Bereich des Dammweges bzw. nördlich davon sowie im weiteren östlichen Umfeld des Plangebietes schließen sich Wohngebiete an.



Abbildung 3: Ackerflächen innerhalb des Planungsgebietes

1.4.3. Bodenverunreinigungen / Bodenbeschaffenheit

Auf Grund von früheren Düngungen mit Schlämmen der Gerbereiindustrie sind im Stadtgebiet von Weinheim Chrombelastungen bekannt. Die Düngungen wurden vor über 70 Jahren eingestellt. Hinsichtlich anderer Schwermetallbelastungen auf Grund anthropogener Einträge gibt es in Weinheim für Äcker und Brachland keine Verdachtsmomente. Allerdings ist der Porphyr östlich der Bergstraße und dessen Verwitterungsprodukte, also auch die in der Ebene sedimentierten Abschlamm-Massen, nicht selten geogen mit Arsen vorbelastet. In Spuren kommen auch hin und wieder zudem Blei, Cadmium und Thallium vor.

Zur Ermittlung der Bodenbeschaffenheit hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit und um zu klären, ob der Grund ggf. durch vorgenannte Vornutzungen belastet ist, wurde bereits im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3/01-15 ein Bodengutachten erstellt, das weiterhin Gültigkeit besitzt.

Ergebnisse Versickerungsfähigkeit:

Der Boden im Plangebiet ist schwach durchlässig zu definieren, einfache Formen dezentraler Flächen- und Muldenversickerungen sind auf dem Flst. 15296 nicht realisierbar. Eine Versickerung kann aber in Mulden-Rigolen-Systemen südlich der geplanten Bebauung erfolgen.

Ergebnisse Belastungen:

Der Gutachter führt aus: „Der Standort ist aus umwelt- und abfalltechnischer Sicht als unbelastet zu werten. Die geogene Hintergrundbelastung mit Schwermetallen liegt auf einem für Menschen und die Schutzgüter unbedenklichen Level. Das Gleiche gilt

für den besorgten anthropogenen Eintrag von Chrom, sofern er überhaupt stattgefunden hat."

1.4.4. Kampfmittel

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs stattfanden, empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Regierungspräsidium Stuttgart, im Vorfeld von jeglichen Bau(planungs)-maßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Eine Beurteilung im Vorfeld der Bauausführung kann beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg beantragt werden.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Werden durch die Änderung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn:

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen.

Da für den Geltungsbereich bereits Baurecht in Form des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3/01-15 besteht und dieser Bebauungsplan lediglich dahingehend geändert werden soll, dass der konkrete Vorhabenbezug wegfällt und somit der Bebauungsplan von einem vorhabenbezogenen in einen Angebotsbebauungsplan überführt werden soll (Festsetzungen werden grundsätzlich inhaltlich nicht bzw. nicht wesentlich geändert), werden die Grundzüge der Planung durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Der Bebauungsplan setzt, wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan auch, ein allgemeines Wohngebiet fest. UVP-pflichtige Vorhaben sind somit ausgeschlossen.

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem FFH- oder Vogelschutzgebiet (Natura 2000). Das FFH-Gebiet (Nr. 6417341) „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“ befindet sich ca. 295 m östlich des Planungsgebietes und wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Voraussetzungen des § 13 BauGB liegen somit vor. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Es wird im vorliegenden Fall gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf folgende Verfahrensschritte verzichtet:

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

Gemäß § 13 Abs 2 Nr. 1 BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB verzichtet, da sich die Planinhalte bis auf den Verzicht des Vorhabenbezuges nicht bzw. nicht wesentlich ändern. Auf die Möglichkeit der Verkürzung des Offenlagezeitraumes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird verzichtet, es wird eine Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3/01-15 wird durch den Bebauungsplan Nr. 3/04-16 aufgehoben.

3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen

3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der seit 2014 rechtsgültige einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar bildet den Geltungsbereich nachrichtlich als Siedlungsfläche Wohnen (Planung) ab. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird den Zielen der Regionalplanung entsprochen.

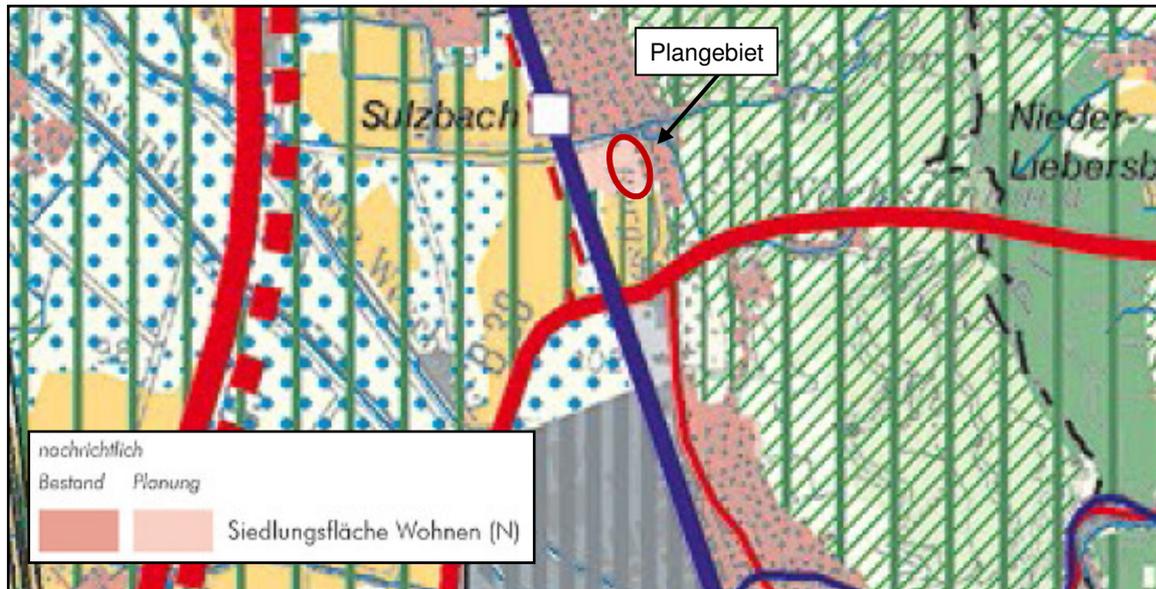


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

3.2. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit dem Jahr 2004 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim stellt den Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

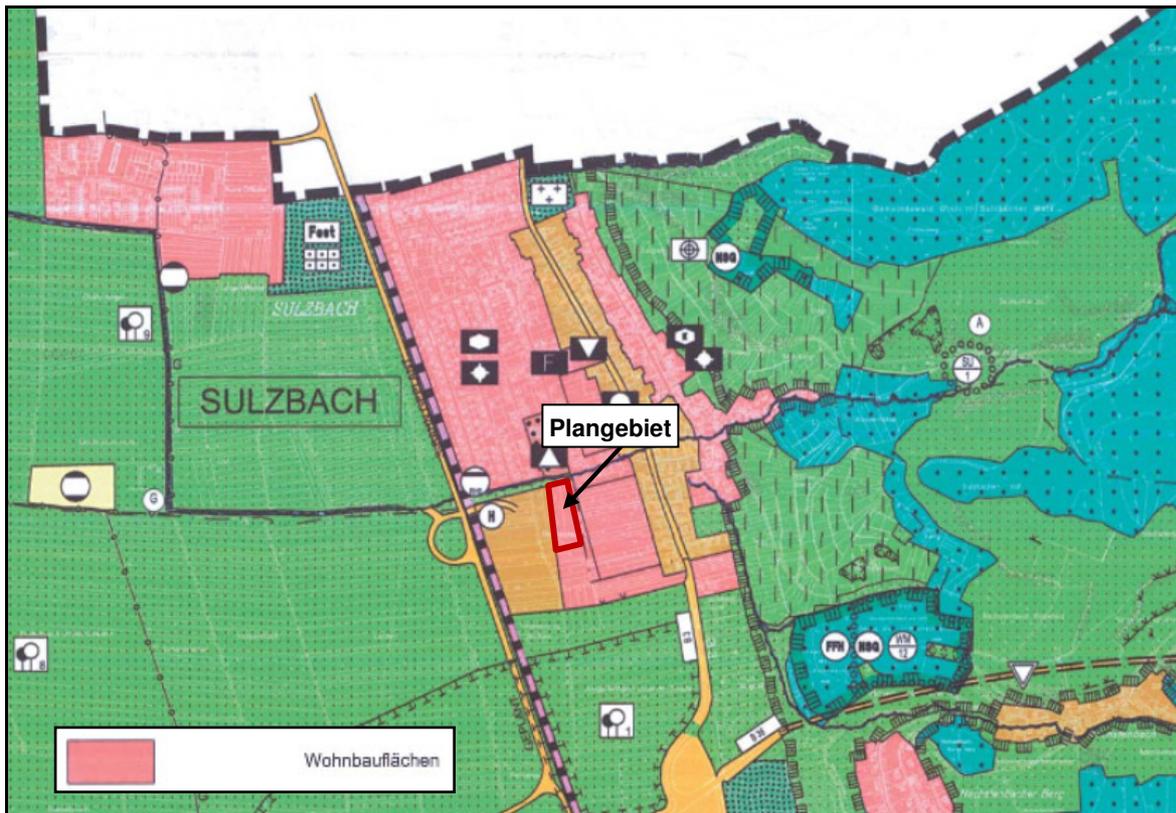


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebietes

3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich wird durch den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/01-15 für den Bereich "Gemeinschaftsunterkunft südlich Schleimweg" erfasst.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest. Zudem ist geregelt, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Bebauungsplan soll nun dahingehend geändert werden, dass der Vorhabenbezug entfällt, deshalb kann auch auf den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes verzichtet werden. Konkret verpflichtete sich der Vorhabenträger zur Durchführung einer Gemeinschaftsunterkunft mit maximal 80 Plätzen. Diese Einschränkung der maximalen Unterkunftsplätze ist außerhalb eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nun nicht mehr möglich. Durch die oben bereits erläuterten gesetzlichen Vorgaben zu der Wohn- und Schlaflfläche von mindestens 7 m² pro Unterbringungsplatz sowie den relativ eng festgesetzten und unverändert übernommenen Baugrenzen und die maximale Zahl der Vollgeschosse, ist davon auszugehen, dass sich die Zahl der Unterkunftsplätze auch weiterhin auf dem Niveau der ursprünglichen Planungen bewegen werden. Insofern kann von einer ähnlichen Ausgangslage und Auswirkungen des Bebauungsplanes ausgegangen werden.

An der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes ändert sich nichts. Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz werden auf Grund des Wegfalls des Vorhabenbezuges und Änderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) angepasst.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine GRZ von 0,3, eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von 3 sowie maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Diese Festsetzungen werden, wie die Festsetzung der öffentlichen Ver-

kehrfläche nicht geändert. Die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Dachneigung bleiben ebenfalls unverändert. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Flächen für Nebenanlagen und die Anpflanzflächen bleiben grundsätzlich unverändert. Lediglich die südliche Grenze der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen sowie entsprechend die nördliche Baugrenze und Grenze der Fläche für Anpflanzungen, ebenso wie die Fläche für den Spielplatz wurden geringfügig angepasst, um eine Zeichengenauigkeit auszugleichen.

Der Bebauungsplan Nr. 3/01-15 für den Bereich "Gemeinschaftsunterkunft südlich Schleimweg" wird durch den vorliegenden Bebauungsplan aufgehoben.

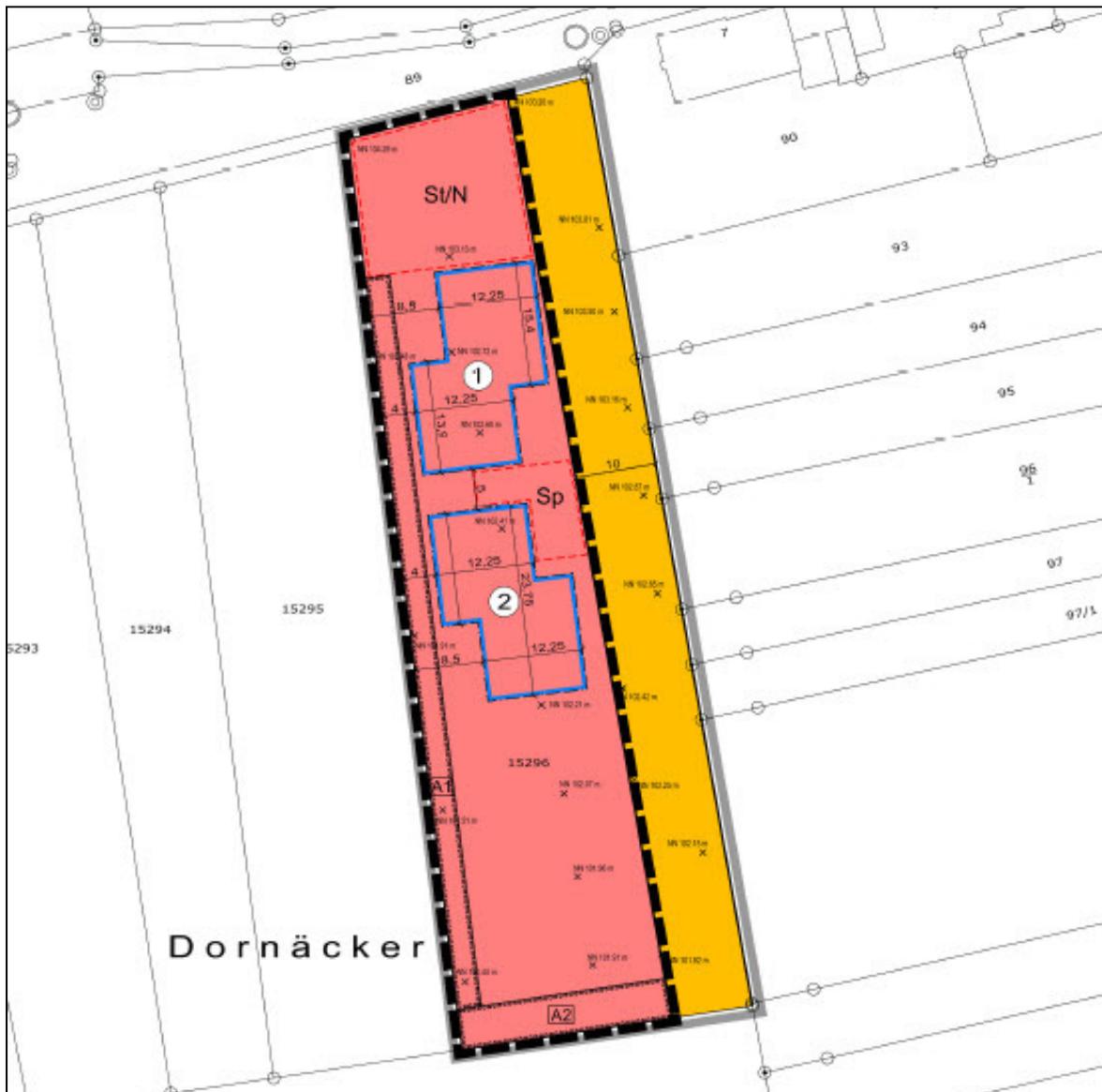


Abbildung 6: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/01-15 für den Bereich "Gemeinschaftsunterkunft südlich Schleimweg" (genordet, ohne Maßstab)

4. Auswirkungen der Planung

Für den Geltungsbereich besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3/01-15 bereits geltendes Baurecht. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert. Lediglich die Festsetzungen zum passiven Schallschutz werden an den Entfall des Vorhabenbezuges angepasst.

4.1. Verkehr

Das Plangebiet wird über den Dammweg und den Schleimweg erschlossen.

Um einer Erschließung im Falle der Umsetzung der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen "Dornäcker" nicht entgegenzustehen, wurde im Osten des Geltungsbereiches eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese stellt sicher, dass nach einer Umsetzung des Plangebietes eine direkte Verbindung v.a. der Wohnbaufläche zur Grundschule in der Goethestraße gewährleistet wird.

4.2. Technische Infrastruktur

Entwässerung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/01-15 wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses weist nach, dass eine schadlose Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers durch geeignete technische Vorkehrungen möglich ist.

Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser

Grundsätzlich ist eine Versorgung mit Strom, Gas und Trinkwasser möglich, die Kapazitäten sind mit den Stadtwerken Weinheim vor der Baumaßnahme abzustimmen.

5. Umweltbelange

Durch den Bebauungsplan Nr. 3/01-15 besteht momentan bereits geltendes Baurecht für das Plangebiet. Innerhalb des Bebauungsplanverfahren wurden die Umweltbelange und Auswirkungen des Bebauungsplanes bereits bilanziert und abschließend behandelt sowie entsprechende Maßnahmenfestsetzungen (z.B. Anpflanzungen) in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen werden nun in den Änderungsbebauungsplan übernommen. Dadurch, dass auch die Festsetzungen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die grünordnerischen Festsetzungen grundsätzlich unverändert übernommen werden, ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine weiteren Auswirkungen. Die Behebung der geringfügigen Zeichenungenauigkeit hat keine Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Umweltbelange, die im Bebauungsplan Nr. 3/01-15 ermittelt und bewertet wurden, gelten grundsätzlich weiter und werden nachfolgend zusammengefasst.

5.1. Naturschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem FFH- oder Vogelschutzgebiet (Natura 2000). Das FFH-Gebiet (Nr. 6417341) „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“ befindet sich ca. 295 m östlich des Planungsgebietes und wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Der Naturpark Neckartal-Odenwald liegt ca. 75 m östlich des Planungsgebietes. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele des Naturparks können ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Landschaftsschutzgebiet. Das ca. 295 m östlich gelegene Landschaftsschutzgebiet (Nr. 2.26.043) „Bergstraße-Nord“ ist durch die Umsetzung der Planung nicht betroffen.

Es sind keine nach § 33 NatSchG geschützten Biotope im Planungsgebiet vorhanden. Die nächstgelegenen Biotope sind mindestens 140 m vom Planungsgebiet entfernt und somit nicht von der Planung betroffen.

5.2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich alleine auf den Wegfall des Vorhabenbezuges. Alle weiteren Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehrsfläche, überbaubare Grundstücksflächen, grünordnerische Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Hecken) werden unverändert beibehalten. Insofern sind die geplanten Eingriffe bereits heute zulässig (Bebauungsplan Nr. 3/01-15 für den Bereich "Gemeinschaftsunterkunft südlich Schleimweg", rechtskräftig seit dem 08.10.2016). Der Bestand entspricht somit der Planung, ein weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich.

5.3. Artenschutz (Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt)

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/01-15 wurde bei der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung festgestellt, dass durch die Aufstellung des

Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Maßnahmenfestsetzungen (Anpflanzungen von Bäumen und Hecken) keine Verbotstatbestände eintreten. Insofern sind keine Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Im Gebiet befinden sich keine Brutplätze von Vögeln, andere geschützte Tierarten kommen im Gebiet nicht vor.

Da der Bebauungsplan in den für den Artenschutz relevanten Festsetzungen nicht geändert wird, ist eine Anpassung des Bebauungsplanes somit nicht erforderlich.

5.4. Schutzgut Mensch

Immissionsschutz:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/01-15 „Gemeinschaftsunterkunft südlich Schleimweg“ wurde eine schalltechnische Untersuchung für den Bereich des Bebauungsplanes durchgeführt, das nun an den Wegfall des Vorhabenbezuges angepasst wurde.

Die Notwendigkeit des Lärmgutachtens ergibt sich vorliegend aus der Nähe zur westlich des Plangebietes verlaufenden Bahntrasse.

Im gesamten Plangebiet werden bei freier Schallausbreitung die maßgeblichen Orientierungswerte sowohl am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) als auch in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) überschritten. Die Nacht stellt aufgrund des einwirkenden Schienenverkehrslärms den deutlich kritischeren Zeitbereich dar. Die Geräuscheinwirkungen auf 8 m Höhe sind etwas kritischer als die Immissionen in der Erdgeschosszone. Am Tag treten Beurteilungspegel zwischen 60 dB(A) und 63 dB(A) auf, in der Nacht erreicht der Beurteilungspegel ebenfalls Werte von bis zu 62 dB(A). Da hier das Schutzbedürfnis jedoch deutlich höher ist, sind die Geräuscheinwirkungen als kritischer zu beurteilen.

Durch entsprechende passive Maßnahmen (Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen), die im Bebauungsplan festgesetzt werden, sollen die Geräuscheinwirkungen so reduziert werden, dass verträgliche Innenpegel erreicht werden.

Erholung:

Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung wird das Planungsgebiet nicht für extensive Feierabend- und Naherholung genutzt, es besitzt daher keine Bedeutung für Erholungssuchende. Der im Norden verlaufende Radweg sowie der Schleimweg nördlich und westlich des Gebietes wird durch das geplante Bauvorhaben nicht direkt berührt, so dass die Wege weiterhin für die extensive Erholung genutzt werden können.

Weder durch die Änderung des Bebauungsplanes noch durch die Umsetzung der Planung sind negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

5.5. Bodenschutz/Altlasten (Schutzgut Boden)

Auf Weinheimer Gemarkung sind z.T. flächenhaft vorhandene Gehalte bzw. Bodenverunreinigungen durch das Schwermetall Chrom zu berücksichtigen (siehe auch Kapitel 1.4.3).

Die Chrom-Belastungen stammen aus der über Jahrzehnte stattgefundenen Bodendüngung mit Abfallschlämmen aus der Gerbereiindustrie. Im Geltungsbereich werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Die für den Bebauungsplan Nr. 3/01-15 durchgeführte Bodenuntersuchung ergab, dass der Standort aus umwelt- und abfalltechnischer Sicht als unbelastet zu werten ist. Die Belastung mit Schwermetallen liegt auf einem für Menschen und Schutzgüter unbedenklichen Level. Dies gilt auch für den anthropogenen Eintrag von Chrom.

Im Vergleich zum bereits bestehenden Baurecht werden keine weiteren Bodenversiegelungen zugelassen. Die Änderung des Bebauungsplanes hat somit keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Hinweise zu Maßnahmen im Vollzug

- Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Ausbau, Lagerung und Wiederverwendung haben gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

- Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Ver Nassung etc.).
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenverdichtungen auf das engere Bau Feld beschränkt bleiben. Die Böden sind nach Ende des Vorhabens fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren.
- Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen. Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
- Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
- Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

5.6. Sonstige Schutzgüter

Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Der Neugraben (Sulzbächle) fließt etwa 20 m nördlich des Planungsgebietes auf der anderen Straßenseite des Damms.

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten wird das Planungsgebiet allerdings bei einem HQ_{extrem} teilweise überflutet.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes für den Wasserzeckverband Badische Bergstraße.

Es ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, zumal durch die Änderung des Bebauungsplanes keine für das Schutzgut Wasser relevanten Festsetzungen geändert werden.

Luft/Klima

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die einen möglichen Einfluss auf das Kleinklima haben (Versiegelungsgrad, Gebäudekubaturen, etc), werden nicht geändert.

Das Planungsgebiet besitzt kleinklimatisch gesehen zwar eine gewisse Ausgleichsfunktion für die angrenzende Wohnbebauung, die Böschung hin zur nördlich gelegenen Dammstraße wirkt jedoch bereits als gewisse klimatische Barriere. Da der Stadtteil Sulzbach hauptsächlich von Osten her durchlüftet wird und das Planungsgebiet eine geringe Ausdehnung in Relation zu den umliegenden Freiflächen hat, kommt dem Planungsgebiet keine Bedeutung für das Siedlungsklima von Sulzbach zu.

Landschaft

Durch die Übernahme der grünordnerischen Festsetzungen, vor allem der Anpflanzflächen A1 und A2, die eine Eingrünung des Plangebietes in Richtung Westen und Süden, also zur freien Landschaft hin gewährleisten, ist sichergestellt, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kommt. Durch die Eingrünung wird das Landschaftsbild im naturschutzrechtlichen Sinne neu gestaltet. Da gemäß gültigem FNP die angrenzenden Flächen ebenfalls als Misch- und Wohngebiet ausgewiesen sind, wird sich somit langfristig wieder ein geschlossener Ortsrand bilden.

Kulturgüter/sonstige Sachgüter

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

6. Alternativen

6.1. Standortalternativen

Für die Gemeinschaftsunterkünfte des Rhein-Neckar-Kreises wurde eine umfassende Standortsuche durchgeführt, die auch Grundlage für den Standort südlich des Schleimwegs in Sulzbach war.

Nachdem der Flüchtlingszustrom abgenommen hat, ist nun absehbar, dass der akute Bedarf für eine Gemeinschaftsunterkunft für die vorläufige Unterbringung durch den Kreis kurzfristig nicht mehr besteht. Jedoch ist nicht abzusehen, ob in naher Zukunft weitere Menschen einen Unterkunftsplatz benötigen. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass es nötig sein wird, weitere Unterkünfte von Seiten der Landkreise oder der Städte und Gemeinden bereitzustellen.

Die Standortuntersuchung für die Suche nach geeigneten Grundstücken für die städtische Anschlussunterbringung ergab eine so geringe Zahl grundsätzlich geeigneter Standorte, dass diese vollständig für die Anschlussunterbringung genutzt werden müssen. Das Defizit an Wohnplätzen, gemessen an den zu erwartenden Zuteilungen von Flüchtlingen, das auch unter Berücksichtigung der Neubauten an den geeigneten Standorten sowie der eingerichteten Containeranlage besteht, soll durch den Erwerb der bisher vom Kreis als Gemeinschaftsunterkunft genutzten Unterkunft in der Stettiner Straße ausgeglichen werden. Damit kann die Stadt Weinheim voraussichtlich die in 2017 zu erwartenden Flüchtlinge vollständig aufnehmen. Weitere Kapazitäten bestehen nicht.

Der Standort in Sulzbach erfüllt ebenfalls die Kriterien, die für die Standortsuche für die städtische Anschlussunterbringung galten (insbesondere ausreichende Grundstücksgröße und integrierte Lage). Auf Grund dessen ist dieses Grundstück im Geltungsbereich auch für eine städtische Anschlussunterbringung geeignet und könnte im Falle eines erneuten Anstieges der Flüchtlingszahlen als Unterkunft für Flüchtlinge (sowohl als Asylbewerberunterkunft des Kreises als auch für die städtische Anschlussunterbringung) genutzt werden. Weitere Alternativen sind – wie sich aus der umfassenden Standortsuche in den Jahren 2015/2016 ergibt - nicht ersichtlich, zumal für dieses Grundstück bereits Baurecht besteht und die Grundstücksverfügbarkeit gesichert ist.

6.2. Konzeptalternativen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für die Gemeinschaftsunterkunft östlich der Heppenheimer Straße wurden bereits unterschiedliche Konzeptalternativen geprüft und öffentlich diskutiert. Das für den Standort Heppenheimer Straße entwickelte Grundkonzept wurde auch für die Flüchtlingsunterbringung im Bereich südlich Schleimweg als geeignet angesehen und liegt in modifizierter Form dem Konzept am Standort Sulzbach zu Grunde.

Die Gebäude eignen sich auch gut für die Anschlussunterbringung und auch sonstige Wohnzwecke lassen sich innerhalb der bereits geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen gut umsetzen. Insofern sollen die Planungen grundsätzlich beibehalten werden.

Auf Grund der begrenzten Grundstücksgröße und der bestehenden Erschließungsansätze ergeben sich keine grundsätzlichen Konzeptalternativen zur vorliegenden Planung, die mit wesentlich abweichenden Wirkungen verbunden wären.

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden mit Ausnahme der bedingten Festsetzung, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, aus dem Bebauungsplan Nr. 3/01-15 übernommen. Die Festsetzungen zum Schallschutz werden angepasst. Lediglich eine geringfügige Zeichenungenauigkeit an den Flächen für Nebenanlagen wurde behoben.

7.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Entsprechend dem Planziel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden, z.B. zur Unterbringung von Flüchtlingen zu schaffen, gelangt ein allgemeines Wohngebiet (WA) zur Ausweisung.

Um dem Gebietscharakter widersprechende Nutzungen, welche die Gebietsentwicklung negativ beeinflussen können, auszuschließen, wird von der Möglichkeit der Feinsteuerung im Sinne § 1 Abs. 4 ff. BauNVO Gebrauch gemacht.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, weiterhin Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Die Verträglichkeit der vorangehend genannten Nutzungen ist somit im Einzelfall zu überprüfen und bedarf einer Ausnahmegenehmigung.

Die im Nutzungskatalog eines allgemeinen Wohngebietes außerdem ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als nicht zulässig festgesetzt, da diese Festsetzungen mit der Plankonzeption, d. h. der angestrebten Nutzung und der umgebenden Nutzung nicht in Einklang gebracht werden können.

Ein Gartenbaubetrieb erfordert in der Regel eine große Betriebsfläche. Zudem können Störungen durch einen Gartenbaubetrieb, z.B. in Form von Maschinengeräuschen oder dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, nicht ausgeschlossen werden. Damit der Standort der städtebaulichen Zielstellung entsprechend als Wohngebiet entwickelt werden kann, werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Neben erheblichen Lärmemissionen, z.B. durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch). Zudem wird ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt. Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden. Eine solche Ausnahmesituation liegt hier nicht vor. Um Beeinträchtigungen insbesondere der nördlich des Dammweges befindlichen Wohngebiete auszuschließen, werden Tankstellen ausgeschlossen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) und die Höhe der Gebäude in Metern über Normalnull (m ü NN) festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt für das allgemeine Wohngebiet eine **GRZ von 0,3** fest, welche sich an der vorliegenden Planung orientiert.

Die GRZ gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

Die ausgewiesene GRZ bleibt damit hinter der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete zurück und bildet die Grundlage für eine aufgelockerte und der Nachbarschaft angepasste Bebauung. Die vergleichsweise geringe Grundflächenzahl trägt Sorge dafür, dass sich das Vorhaben in die Landschaft einfügt und ein harmonischer Übergang vom Innen- zum Außenbereich geschaffen werden kann.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 %, max. jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird vorliegend durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe der Gebäude bestimmt. Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüber liegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüber liegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken. Keine Vollgeschosse sind

1. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von haustechnischen Anlagen und Feuerungsanlagen dienen,
 2. oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.
- Hohlräume zwischen der obersten Decke und dem Dach, deren lichte Höhe geringer ist, als sie für Aufenthaltsräume nach § 34 Abs. 1 erforderlich ist, sowie offene Emporen bis zu einer Grundfläche von 20 m² bleiben außer Betracht.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III** fest. Die Festsetzung entspricht damit der dem gegenständlichen Bebauungsplan zu Grund liegenden Planung, die einen dreigeschossigen Gebäudekörper vorsieht. Das Grundstück liegt deutlich unter dem Niveau des Dammweges. Die dreigeschossige Bebauung fügt sich somit in die vorhandene Bebauung ein.

Höhe der Gebäude

(§ 16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Um die Höhe der Gebäude im Plangebiet abschließend zu begrenzen und ein prüfbares Maß der Höhenentwicklung zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen.

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen werden die Höhen der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhe und maximale Traufhöhe in Metern über Normalnull festgesetzt. Es sollen keine Gebäudehöhen in Abhängigkeit zum Gelände -im Sinne von Gebäudehöhen über Oberkante Gelände- definiert werden, da die Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs verändert werden können und infolgedessen immer neue untere Bezugshöhen zu definieren wären.

Der Bebauungsplan definiert die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen klarstellend wie folgt und unterscheidet hierbei zwischen dem nördlichen und südlichen Baukörper, korrespondierend zum Geländeverlauf:

- Als zulässige Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite oder der obere Abschluss der Wand.
- Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt die Höhe des höchsten Punktes der Dachhaut bzw. Attika.

Die zulässigen Höhen orientieren sich am städtebaulichen Konzept und korrespondieren mit der Festsetzung von drei Vollgeschossen. Durch den Niveauunterschied zur Bebauung am Dammweg, fügt sich die Planung in die vorhandene Bebauung ein. Um die Kubaturen der Gebäude nicht durch technische Aufbauten wesentlich zu erweitern wird festgesetzt, dass die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig ist.

7.3. Bauweise und Hausformen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt vorliegend keine Bauweise fest. Daher ergibt sich die Bauweise aus der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung.

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

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen, bis an die heran gebaut werden darf.

Zudem sei auf die Regelungen des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, welcher besagt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Im Bebauungsplan wurde bewusst auf eine anderslautende Festsetzung verzichtet. Des Weiteren können auch bauliche Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Die enge Ausweisung der Baugrenzen -nah an der ursprünglichen Vorhabenplanung- wurde bewusst in den Bebauungsplan ohne Änderungen übernommen. So ist in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung davon auszugehen, dass sich die Wohnfläche und somit die Zahl der Unterkunftsplätze auf dem Niveau der ursprünglichen Planungen bewegen.

7.5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Zur Regelung der Anordnung von Nebenanlagen (Flächen für das Abstellen von Pkw und Fahrrädern sowie sonstigen Nebenanlagen wie bspw. Wertstoffsammelbereiche und die Fläche des Spielplatzes), weist die Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechende Flächen aus.

Die Festsetzung bildet die Planungen ab und ordnet o.g. Nebenanlagen innerhalb des Geltungsbereiches. Sie weist dem Spielplatz die durch die Gebäude vor Schallimmissionen geschützte Fläche zu und ordnet die Stellplatzbereiche nördlich der Baukörper an. So ist unter anderem sichergestellt, dass hier eine lärmgeschützte Fläche für Außenwohnbereiche/Spielplatz zur Verfügung steht.

7.6. Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zu den Verkehrsflächen zählen öffentliche Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr. Vorliegend gelangt eine öffentliche Verkehrsfläche zur Festsetzung, die zwar zur Umsetzung des allgemeinen Wohngebietes nicht in Gänze notwendig ist, aber dafür sorgt, dass diese Flächen frei von baulichen Nutzungen bleiben und dieser für eine ggf. zukünftige Erschließung der südlich anschließenden Bereiche (Wohnbauflächen und gemischte Flächen gemäß FNP) zur Verfügung steht.

7.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Grund der Überschreitungen der Orientierungswerte werden für alle Aufenthaltsräume Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch die Festsetzung geeigneter passiver Schallschutzmaßnahmen sollen verträgliche Innenpegel in Schlaf- und Aufenthaltsräumen sichergestellt werden.

An Räume, die zum Schlafen genutzt werden, sind zum Schutz des Nachtschlafes höhere Anforderungen zu stellen als an Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden.

Konkret ist zum Schutz des Nachtschlafes im Rahmen des Bauantrages entsprechend nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von Schlafräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 (DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Juli 2016) , Tabelle 7 für den Lärmpegelbereich (LPB) V erfüllen.

Schutzbedürftige Räume, die nicht zum Schlafen dienen, wie Wohn- und Aufenthaltsräume, haben einen gegenüber von Schlafräumen geringeren Schutzanspruch, da diese üblicherweise nachts nicht genutzt werden. Für die schützbedürftigen Räume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, ist im Rahmen des Bauantrages entsprechend nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 (DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Juli 2016) , Tabelle 7 gemäß Themenkarte 2 für den Lärmpegelbereich III bzw. IV erfüllen.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche, z.B. durch Eigenabschirmung des Gebäudes vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Auf die Festsetzung konkreter Vorgaben zur Grundrissgestaltung wurde bewusst verzichtet, weil damit die innerhalb des Festsetzungsrahmens realisierbaren Wohnungstypen eingeschränkt würden. Ein Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war und ist aber nicht zuletzt der Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge. Derart genutzte Wohnungen zeichnen sich dadurch aus, dass in der Regel Aufenthaltsräume auch zum Schlafen genutzt werden, sodass es nicht möglich ist Schlafräume ausschließlich an der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Mit der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen werden aber gesunde Wohnverhältnisse in den Schlaf- und Aufenthaltsräumen gewährleistet.

Grundsätzlich besteht durch die gewählte Festsetzungssystematik ein maßgeblicher Anreiz, lärmoptimierte Grundrisse zu verwirklichen, und so mit deutlich geringeren passiven Maßnahmen auszukommen. Denn durch die Anordnung von Räumen ohne Aufenthaltsfunktion (z.B. Bäder, Dusche/WC, Küchen) oder Aufenthaltsräumen, die nicht zum Schlafen dienen, zur lärmzugewandten Seite, kann statt Lärmpegelbereich V (im Falle von Schlafräumen) auf Bauteile der Klassen III bzw. IV zurückgegriffen werden. Für Schlafräume an der lärmabgewandten und damit durch die Eigenabschirmung geschützten Gebäudeseite können auf Grundlage der Ausnahme bei Nachweis ebenfalls geringere Anforderungen als Lärmpegelbereich V zugelassen werden.

Die Festsetzung zur Errichtung von fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungen oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art in Schlafräumen, stellt ergänzend eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenem Fenster sicher.

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

Die Festsetzungen zur Eingründung des Grundstückes wurden vom Bebauungsplan Nr. 3/01-15 übernommen. Es ergeben sich keine Änderungen der Grundstücksausnutzung, so dass es keiner Anpassungen der grünordnerischen Festsetzungen bedarf.

Begründung der Grundstücksfreiflächen

Die Planung sieht vor, dass je 200 m² Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten ist. Mit der Festsetzung soll ein Minimum an standortgerechter Bepflanzung gewährleistet werden.

Als Grundlage für die Zahl der anzupflanzenden Bäume ist die Grundstücksfläche heranzuziehen, unabhängig davon, ob sich hier bauliche Anlagen befinden oder die Planung ein sonstiges Pflanzgebot vorsieht.

Für das vorliegende Vorhaben ist so die Anpflanzung von 13 Bäumen auf den Grundstücksfreiflächen (außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) vorgesehen.

Die Festsetzung der Begründung der Grundstücksfreiflächen sowie der Eingründung wurden als Maßnahmen zum Ausgleich aus dem Bebauungsplan Nr. 3/01-15 übernommen. Sie dient dem Ausgleich von Eingriffen in die Schutzzüter Tiere und Pflanzen sowie Boden und dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Eingrünung - Anpflanzung von Gehölzstrukturen

Zur Eingrünung des durch die Planung entstehenden Randes der Ortslage sieht der Bebauungsplanentwurf für den westlichen und südlichen Ortsrand Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung vor.

Mit der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll zur offenen Landschaft eine begrünte Pufferzone zwischen dem privaten Raum des Gartenbereiches und dem Außenbereich geschaffen werden. Die begrünten Flächen stellen eine klare Trennung zwischen den genannten Bereichen dar und erzeugen erkennbare Raumkanten.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine lockere (Westen) bzw. geschlossene (Süden) Gehölzstruktur aus einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen anzupflanzen.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO BW)

Die örtlichen Bauvorschriften wurden aus dem Bebauungsplan Nr. 3/01-15 übernommen.

8.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW)

Dachneigung

Um zu gewährleisten, dass sich die neuen Gebäude in die baukulturelle Landschaft einfügen, enthält der Bebauungsplan eine Gestaltungsvorschrift zur Dachgestaltung indem er festsetzt, dass an Gebäuden mit Aufenthaltsräumen ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig sind.

Ordnungswidrigkeiten

Um die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften sicherzustellen, wird ergänzend folgendes in der Plankarte vermerkt: Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO BW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

9. Hinweise

9.1. Artenlisten

Die in der Plankarte vermerkten Artenlisten sind als Empfehlungen zu verstehen und dienen beim Vollzug der Auswahl der anzupflanzenden Gehölze und Pflanzen.

9.2. Archäologische Denkmalpflege

Damit es nicht aus Unwissenheit zu Gesetzesübertretungen kommt, wurde ein Hinweis auf den Umgang mit Bodendenkmälern in der Plankarte vermerkt.

„Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.“

9.3. HQ_{extrem}

Teile des Geltungsbereichs liegen innerhalb der in den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten dargestellten Überflutungsflächen für extreme Hochwasser (HQ_{extrem}), allerdings außerhalb der Überschwemmungsgebiete eines hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀). Damit ist die Ausweisung von Baugebieten in den betroffenen Flächen grundsätzlich möglich (§ 78 Abs. 1 WHG), besondere bauliche Vorkehrungen an Gebäuden sind nicht vorgeschrieben. Wegen der grundsätzlichen Überschwemmungsgefahr werden Betroffene – ohne rechtliche Verpflichtung – aufgefordert, auf eigene Veranlassung geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Da Teile des Bebauungsplangebietes durch ein HQ_{extrem} überflutet werden können, hat sich der Grundstückseigentümer gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe z.B. Hochwasserschutzfibel 2015) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

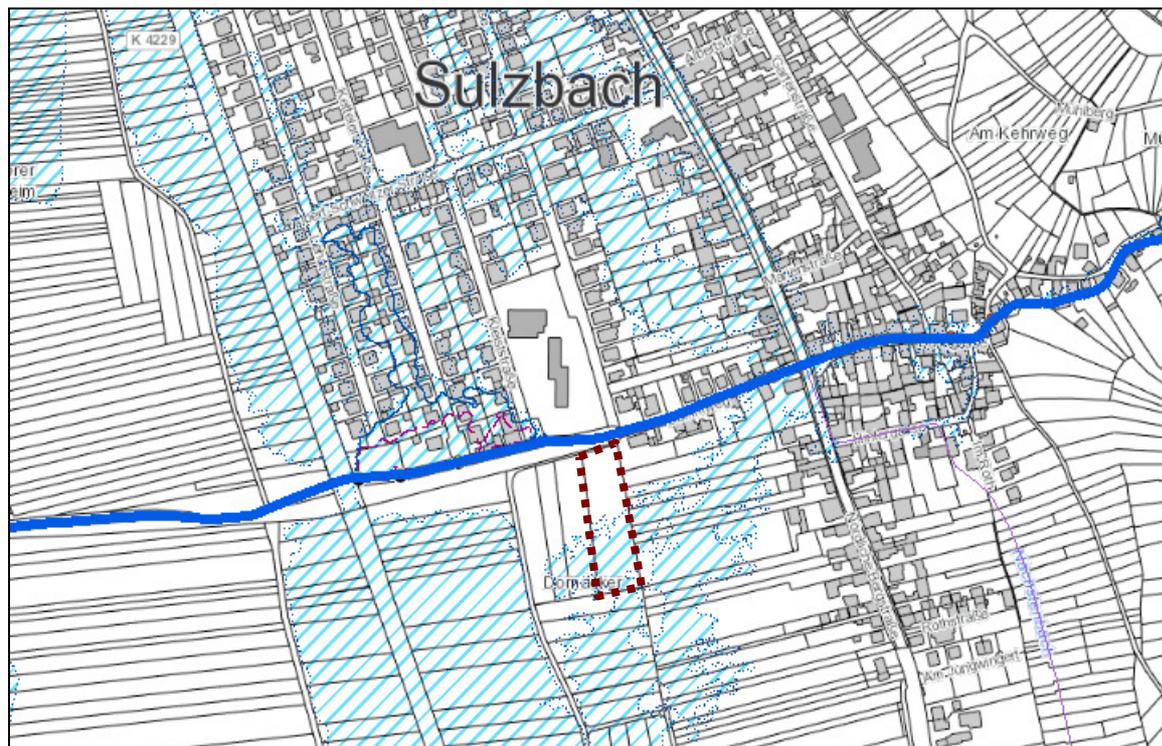


Abbildung 7: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW)

9.4. DIN-Normen

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

10. Verzeichnis der Gutachten

- Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan: WSW & Partner, 22.11.2016
- Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan WSW & Partner GmbH, 67657 Kaiserslautern, 17.03.2016