



BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 1/06-07a**

- 1. Änderung des Bebauungsplans Weinheim Nr. 1/06-07
für den Bereich
"Südlich des Dürreplatzes und Hauptstraße"**

Stand 29.08.2008

Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | RAHMENBEDINGUNGEN | 3 |
| 1.1 | Anlass und Erfordernis der Planung | 3 |
| 1.2 | Ziele und Zwecke der Planung | 3 |
| 1.3 | Beschreibung des Plangebietes | 3 |
| 2 | PLANUNGSKONZEPT | 4 |
| 3 | BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN | 5 |
| 3.1 | Geltungsbereich | 5 |
| 3.2 | Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl | 6 |
| 3.3 | Baulinien und Baugrenzen | 6 |
| 3.4 | Gebäudehöhen/ Nebenanlagen | 7 |
| 3.5 | Weitere Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung | 8 |
| 3.6 | Verkehrsflächen | 8 |
| 3.7 | Verkehrliche Auswirkungen | 9 |
| 3.8 | Begründung der Örtlichen Bauvorschriften | 9 |
| 4 | HINWEISE, STATISTIK, FOLGEKOSTEN UND VERFAHREN | 10 |
| 4.1 | Altlasten | 10 |
| 4.2 | Geschätzte Folgekosten der Planung | 10 |
| 4.3 | Flächenbilanz | 10 |
| 4.4 | Verfahren der Bebauungsplanänderung | 10 |

1 Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1/06-07 „Südlich des Dürreplatzes und Hauptstraße“ trat am 28.06.2008 in Kraft. Hauptanliegen der Stadt bei diesem Bebauungsplan ist die Ermöglichung eines neuen Einkaufszentrums als Ersatz des auf diesen zentralen innerstädtischen Flächen verlorene gegangenen Kaufhauses „Birkenmeier“ sowie Büroflächen, z.T. zur Nutzung für die Stadtverwaltung. Damit der Einzelhandelsstandort Innenstadt gegenüber nicht integrierten Standorten gestärkt und zumindest ein Teil der in den vergangenen Jahrzehnten verlorengewonnenen Kaufkraft wieder zurückgewonnen werden.

Nachdem der Investor für ein Einkaufszentrum an dieser Stelle gute Ankermieter gefunden hatte, stellte sich ein Problem heraus: Die zur Verfügung stehenden Flächen hinter dem Gebäude Dürreplatz 4 (Flst.-Nr. 512/1), von dessen Erhaltung zunächst ausgegangen werden musste, waren zu schmal, um eine attraktive Fußgängerpassage durch das geplante Einkaufszentrum zu ermöglichen. Nach intensiven Verhandlungen zeichnete sich jedoch ab, dass auch der Eigentümer dieses Anwesens zum Verkauf seines Grundstücks bereit war, so dass es sich auch seitens der Stadtgestaltung aufdrängte diese Grundstück in die Planungsüberlegungen mit einzubeziehen.

Die dem Dürreplatz zugewandte Baulinie wurde im Bebauungsplan Nr. 1/06-07 „Südlich des Dürreplatzes und Hauptstraße“ festgesetzt, um eine einheitliche Platzwand zu gewährleisten. Mit der Einbeziehung des Gebäudes Dürreplatz 4 besteht nun die Möglichkeit, unter Beibehaltung der damaligen Ziele die Bauflächen so zu erweitern, dass eine im Gebäude liegende, ausreichend breite Passage ermöglicht wird. Der Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplans muss hierfür nach Norden erweitert werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die städtebaulichen Vorstellungen bzw. die Ziele und Zwecke der Planung haben sich gegenüber denen des Bebauungsplans Nr. 1/06-07 nicht wesentlich geändert.

Mit diesem Bebauungsplan soll lediglich eine neue Bauflucht am Dürreplatz festgesetzt sowie die Höhenfestsetzungen den Nutzungserfordernissen angepasst werden. Die dem letzten Bebauungsplan zugrundeliegende geplante Einzelhandels- Verkaufsfläche von ca. 12.000 m² soll nicht überschritten werden.

Analog zum Vorgänger-Bebauungsplan, der als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt wurde, erfolgt die nun erforderliche Änderung ebenfalls im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Nach Anlage 1 Ziff. 18.8 UVPG ist für das Planvorhaben lediglich eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Dies ist schon im zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 1/06-07 erfolgt. Darauf konnte aufgebaut werden, da sich in Sinne des UVPG keine wesentlichen Änderungen des Planvorhabens ergeben haben. Der formellen Vollständigkeit halber wurde jedoch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den gesamten Geltungsbereich nochmals durchgeführt. Auch diese führt zu dem Ergebnis, dass keine UVP erforderlich ist.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt an einer steilen Hangkante des Tals des Grundelbachs, am Kreuzungspunkt der Bahnhofstraße mit der Hauptstraße, entlang derer sich das historische Einkaufszentrum von Weinheim, die „Innenstadt“ entwickelt hat. Südlich in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befindet sich die Fußgängerzone. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 19/2 (Teil der Grundelbachstraße), 156 (Teil der Hauptstraße), 502 (Teil der Institutstraße), 511 bis 513, 511/2, 512/1, 550 bis

552, 554 (Teil des Garagengrundstücks) und 554/13. Des Weiteren Flst. Nr. 554/17 sowie Teile der Grundstücke, 554/14 und /18 (Dürreplatz) und 1401 (Teil der Bahnhofstraße).

Die Topographie des Plangebiets erstreckt sich von einer Höhe von ca. 125 m üNN im Südwesten an der Hauptstraße bis ca. 113 m üNN im Nordosten an der Grundelbachstraße. Das Plangebiet wird begrenzt durch die westlichen Grenzen der Hauptstraße und Institutstraße, vom Dürreplatz, der Grundelbachstraße und die Grundstücke Flst.Nrn. 514, 549 und 549/1. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7.415 m² und ist im Einzelnen der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Bau- und Nutzungsstruktur des Plangebietes sowie die planungsrechtliche Ausgangssituation hat sich gegenüber der in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1/06-07 nicht wesentlich verändert.

Foto 1: Vor dem Abriss: Blick auf das Plangebiet von Nordosten



2 Planungskonzept

Die Planung für das auf der genehmigten Bauvoranfrage beruhenden Einkaufs- und Bürozentrum wurde mit dem Titel „Weinheim Galerie“ mittlerweile weiter vertieft. Das Planungskonzept des Änderungs-Bebauungsplans wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht wesentlich verändert. Inzwischen ist absehbar, dass nicht 12.000 m² Verkaufsfläche entstehen werden, wie in dem für das Projekt veranlassten Verkehrsgutachten zugrunde gelegt, sondern nur 8.000 bis 9.000 m². Die Grundflächenerweiterung dient ja in erster Linie einer Erweiterung der internen Verkehrsflächen (Mall). Auch das GfK-Einzelhandelsgutachten in der Vorabversion vom April 2008, das gemäß der damaligen Angaben von 9.350 m² ausgeht, empfiehlt eine Reduktion dieser Größenordnung, so dass mit 12.000 m² Verkaufsflächen oder mehr und dadurch stärkeren Verkehrsbelastungen eher nicht gerechnet werden muss.

Die Neubebauung soll nach wie vor in ihrer Höhe sowohl auf die Bebauung der Umgebung, als auch auf die geplante Bebauung auf dem Schlossberg-Areal reagieren. Die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden Gebäude sind hier jedoch nicht maßstabsgebend, sondern die weiter südlich liegenden giebelständigen Häuser und der traufständige Neubau,

die eine Traufhöhe von 8,0 m und eine Firsthöhe von etwa 12,5 m über der Grundelbachstraße bzw. drei Geschoße aufweisen, sowie der Bebauungsplan (NBV). Dort sind auf einem zweigeschoßigen Parkhaus (Höhe ca. 7,0 m) drei- bis viergeschoßige Gebäude geplant, die eine Höhe von 16,5 m und – etwas zurückgesetzt – 21,0 m über der Grundelbachstraße erreichen dürfen.

Die neue Bebauung soll direkt an der Grundelbachstraße – im Gegensatz zur bisherigen Planung – eine Höhe von nur etwa 8m erhalten, und um 2,5 m zurückversetzt zwei weitere Geschoße bis zu einer Höhe von etwa 15,5 m über der Straße. Diese Höhe bzw. ein viergeschossiges Gebäude ist hier städtebaulich sinnvoll, um auch an der Grundelbachstraße – am östlichen Tor zur Innenstadt – die zentrale Bedeutung dieses innerstädtischen Bereichs für die Versorgungsfunktion der Stadt als Mittelzentrum deutlich zu machen. Die festgesetzte Höhe korrespondiert auch mit der Gebäudehöhe, die im schräg gegenüber liegenden Bebauungsplanbereich des „Neuen Burgenviertel“ festgesetzt ist.

Die Gebäude sollen entsprechend der Topographie nach Westen hin ansteigen. In der östlichen Flucht der Dürreplatz-Garage soll das geplante Gebäude um zwei weitere Geschoße nach oben springen, so dass es neben der Dürreplatzgarage zweigeschoßig wirkt. Weitere 20 m nach Westen hin soll der Baukörper wieder um zwei Geschoße ansteigen, so dass die Bebauung am Dürreplatz mit vier Geschoßen in etwa dieselbe Höhe wie die ehemaligen Birkenmeier-Gebäude erreicht.

An der Hauptstraße und am Dürreplatz sollen im Erdgeschoß, im 1. Obergeschoß sowie im Tiefgeschoß, das an die Dürreplatzgarage anschließen soll, 8.000-9.000 m² Einzelhandelsflächen entstehen. Das an der Ecke Hauptstraße/ Dürrestraße bestehende Geschäftshaus soll durch ein Gebäude ersetzt werden, dessen Fassade nach Norden abgerundet ist. Mit dieser neuen, dem Straßenverlauf der Dürrestraße angepassten Raumkante kann die bisher enge Fußgängerfläche an der Ecke erweitert und die fußläufige Verbindung zwischen Hauptstraße und Dürreplatz verbessert werden. Die Begrenzung zum Dürreplatz hin soll – um dem Bedarf an erdgeschoßigen Einzelhandelsflächen entsprechen zu können – gegenüber der heutigen städtebaulichen Situation um bis zu 7 m nach Norden vorspringen. Die südliche Kante der Dürreplatz- Garage soll jedoch nicht überbaut werden.

An der Grundelbachstraße kann eine Bebauung bis an die benachbarte Grundstücksgrenze festgesetzt werden, weil auch die südlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung bis an die Grundstücksgrenze gebaut ist. An dieser Stelle soll die Neubebauung jedoch nur zweigeschoßig sein, um einen harmonischen Übergang zur niedrigeren Nachbarbebauung zu ermöglichen. Nach Westen staffelt sich die Bebauung zum Kinogebäude hin um ein Geschoß nach oben in etwa dieselbe Höhe wie die Terrasse östlich des Kinos. Die südliche Grenzbebauung am Kino soll direkt unterhalb der Traufe dieses Gebäudes anschließen, bevor er in einem Abstand von 4 m um zwei Geschoße auf seine volle Höhe ansteigt.

Die Nutzungsmöglichkeiten und die verkehrliche Erschließung verändern sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht. Das Einzelhandelsgutachten der GfK Prisma vom Juni 2008 empfiehlt eine nachhaltige Weiterentwicklung der Einzelhandelsflächen und geht von einer deutlichen Aufwertung der bisherigen A-Lage der Innenstadt aus, wenn die Weinheim-Galerie realisiert wird.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wurde im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1/06-07 im Osten, Süden und Westen beibehalten. Lediglich im Norden wurde er erweitert, da die bisherige Gebäudeflucht nach Norden erweitert werden soll. Die Grenze wurde auch über die vorgesehene Gebäudekante hinweg gezogen, um die benachbarte Flächennutzung – Fußgängerbereich – deutlich zu machen, sowie um die Zulässigkeit z.B. von Vordächern oder auch

von evtl. erforderlichen geringfügigen Befreiungen in den Gesamtzusammenhang des § 30 bzw. 31 BauGB stellen zu können.

Des Weiteren soll der Geltungsbereich auch die Fläche umfassen, die aufgrund der entfallenden Treppe für eine neu zu schaffende Fußgängerbeziehung vom Dürreplatz zur Grundelbachstraße erforderlich ist. Diese soll unmittelbar nach dem Ende der bestehenden Rampe beginnen, die von der oberen auf die untere Ebene der Garagenüberdachung führt, und an die vorhandene Treppe zur Grundelbachstraße anschließen.

3.2 Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl

Die Festsetzung des MK mit seiner Einschränkung für Vergnügungsstätten und die GRZ von 1,0 werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert.

3.3 Baulinien und Baugrenzen

Die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen und Gebäudehöhen ist ausreichend, um die städtebaulich gewünschte Kubatur zu definieren. Zur Gestaltung der äußeren Kubatur werden vorwiegend zwingende Festsetzungen (Baulinien und Gebäudehöhen) getroffen, während die innere Struktur in der Regel mit Baugrenzen und maximalen Gebäudehöhen festgesetzt ist. Eine Festsetzung von Geschoßen oder einer Geschoßflächenzahl ist nach wie vor nicht erforderlich.

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 1/06-07 wurde das Baufenster ausgehend von der bisher festgesetzten Gebäudekante nach Norden um bis zu 7 m ausgeweitet, um eine ausreichend breite Fußgängerpassage im Innern des Komplexes zu ermöglichen. Die westliche Baulinie wurde etwas zurückgenommen, damit zur nördlichen Baulinie ein rechter Winkel erzeugt wird. Hierdurch wird der Querschnitt der Hauptstraße im Einmündungsbereich zur Bahnhofstraße etwas vergrößert.

Die Planung sieht weiterhin vor, den Baukörper an der nordwestlichen Ecke abzurunden, damit er von der Bahnhofstraße aus nicht zu massiv wirkt. Die neu festgesetzte Rundung bleibt jedoch am Dürreplatz um ca. 1 m hinter der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1/06-07 festgesetzten Rundung zurück. Der Radius der Rundung soll nicht überschritten werden; weil die Ecke jedoch auch flacher sein könnte, wurde eine Abweichung von der Baulinie ausnahmsweise zugelassen. Genauso sollen auch Arkaden im Erdgeschoß ausnahmsweise ermöglicht werden. Ausnahmen für Vordächer mit einer Auskragung von 2 m entsprechen dem in Weinheim bisher erlaubten Maß.

Direkt neben der nördlich gelegenen Dürreplatzgarage – die nicht überbaut werden kann – soll sich der Ausgang der Passage befinden. Damit keine dunkle Ecke entsteht, soll die zum Dürreplatz weisende Fassade im Erdgeschoß in einem 150°-Winkel nach Süden bis zur südlichen Gebäudeflucht der Dürreplatz-Garage abgeknickt werden. Im Obergeschoß wird die Flucht der nördlichen Baulinie weitergeführt, so dass ein überdachter Eingangsbereich entsteht.

Im östlichen Bereich des Dürreplatzes sollen sich die beiden oberen Geschoße um mindestens 3 m nach hinten zurückstaffeln, so dass das Gebäude zur Dürreplatzgarage hin zweigeschoßig in Erscheinung tritt. Die östliche Baugrenze soll maximal bis zur Mitte der Dürreplatzgarage reichen, da deren als Platz gestaltete Überdeckung hier einen Höhenversprung von ca. 2 m nach unten vollzieht. Dieses Baufenster wurde gegenüber der bisherigen Planung nach Osten hin um 3,0 m x 15,0 m vergrößert, im südlichen Bereich aber um 5,0 m x 23,5 m zurückgenommen, damit die Ostfassaden dem Verlauf der (ursprünglich wahrnehmbaren) natürlichen Hangkante bzw. dem östlich abknickenden Verlauf der Grundelbachstraße folgen. Aus demselben Grund wird auch auf das 10 m x 25 m große Baufenster für das 2. OG verzichtet, das bisher im Bereich C möglich gewesen wäre.

An der Grundelbachstraße wird erst dann eine Bebauung entstehen, wenn das hier befindliche Anwesen Grundelbachstraße 45 abgerissen werden kann. Die Baulinie wurde in diesem Bereich um 2,5 m nach hinten zurückversetzt, damit die hier geplanten vier Geschoße nicht zu massiv in Erscheinung treten. Direkt an der Grundelbachstraße sollen nur noch zwei Ge-

schoße möglich sein. Dafür wurde im Nordosten die Baugrenze durch eine Baulinie ersetzt, um dem Baukörper eine eindeutig definierte, kompaktere Struktur zu geben.

Einige Baugrenzen und Baulinien, die sich bisher an Flurstücksgrenzen orientierten, wurden hinsichtlich ihrer Beziehung zueinander auf einen rechten Winkel korrigiert, um eine sowohl architektonisch als auch wirtschaftlich sinnvollere Bebauung zu ermöglichen.

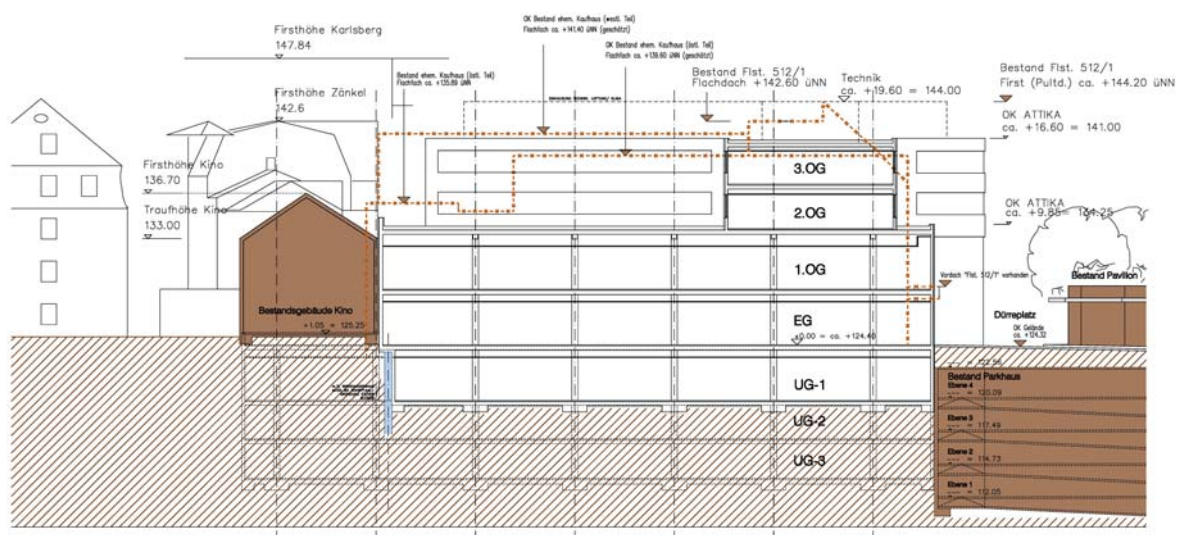
3.4 Gebäudehöhen/ Nebenanlagen

Alle im Bebauungsplan dargestellten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalnull. In der Anlage sind die im Bebauungsplan ermöglichten Höhen in einem Schnitt dargestellt.

Die maximal zulässige Höhe von 141 m – das sind 20 cm weniger als das Kaufhaus Birkenmeier – wird gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan beibehalten. Da jedoch die gemäß § 18 BauNVO mögliche „geringfügige Abweichung“ von dem bisher festgesetzten zwingenden Maß relativ unkonkret ist, wird ein Spielraum von 1,0 m nach unten ermöglicht, um mehr Planungsspielraum zu ermöglichen. An den Baugrenzen zum Flst.Nr. 514 ist dies jedoch nicht erforderlich, weil die Gebäude hier städtebaulich bzw. räumlich nicht wirksam sind. Hier ist die Festsetzung einer Oberkante ausreichend.

Die Oberkante der Einzelhandelsgeschoße (EG und 1. OG) muss um 0,75 m auf 129,5 m bzw. um 1,25 m auf 134,25 m nach oben erhöht werden, weil im Rahmen der städtebaulichen Zielstellung die architektonischen Anforderungen an die Herstellung von Einzelhandelsflächen gewährleistet sein müssen. Einzelhandelsgeschoße erfordern lichte Raumhöhen von 3,5 m, hinzu kommen abgehängte Decken und darüber verlaufende Technikanlagen sowie das Maß der Deckenstärke, so dass für Einzelhandelsgeschoße eine Höhe Fußbodenoberkante bis Fußbodenoberkante von weniger als 4,25 m unrealistisch ist. Aus der Addition der nutzungsabhängig erforderlichen Geschoßhöhen ergibt sich letztlich die Gebäudehöhe. Auch hier ist ein gewisser Spielraum sinnvoll, um Befreiungen zu vermeiden.

Abbildung 1: Systemschnitt Süd-Nord

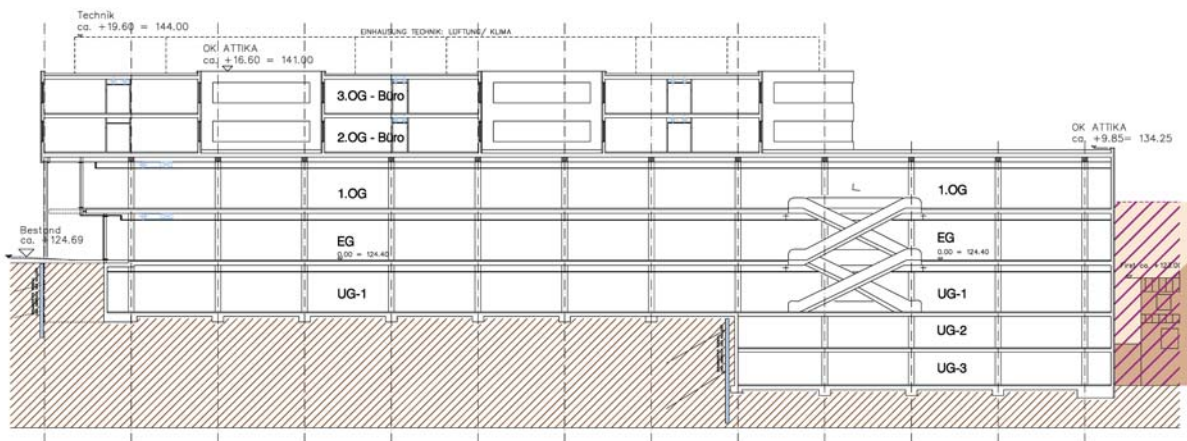


Flächen für Nebenanlagen auf dem Dach für Technikanlagen sind erforderlich, da einerseits für bis zu fünf Geschoße sehr viel Technik benötigt wird, eine Unterbringung im Gebäude funktionell und wirtschaftlich nicht vertretbar wäre und die Anlagen ganz oben auf dem Dach – bei entsprechender Gestaltung – nicht stören. Sie werden nicht auf den zur Grundelbachstraße zugewandten Flächen zugelassen, da diese tiefer liegen und die höher gelegenen Geschoße dann von Abluft und Geräuschen beeinträchtigt würden. Die ermöglichten Überschreitungen der Höhenfestsetzungen sind städtebaulich vertretbar, weil sie nicht direkt an der Gebäudekante, sondern um 3,0 m, zu den südlichen Nachbarn um 5,0 m zurückversetzt angeordnet werden. Dadurch werden die Nebenanlagen von der Hauptstraße aus aufgrund des Einsichtswinkels nicht wahrnehmbar sein. Mit Technikaufbauten liegt die mögliche

Gesamthöhe nur um ca. 80 cm über der Höhe des Wohn- und Geschäftshauses Hauptstraße 57 (143,20 m), aber noch unter der Höhe des Wohn- und Geschäftshauses Dürreplatz 4 (144,20 m) sowie ca. 3,30 m unterhalb der Höhen der Karlsberg-Bebauung (147,28 m). Diese Höhenentwicklung kann daher stadtgestalterisch als verträglich eingestuft werden.

An der Grundelbachstraße wurde die Höhe für eine viergeschossige Bebauung festgesetzt, damit hier die Einzelhandelsflächen des EG und des 1. UG (betrachtet von der Ebene Dürreplatz) auch an der Grundelbachstraße in Erscheinung treten können. Die Gebäudehöhe wurde hier allerdings gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan für die ersten 2,5 m auf 121,0 m zurückgenommen, um auf die südlich angrenzenden Gebäude Rücksicht zu nehmen bzw. deren Traufhöhen nicht zu sehr zu überschreiten.

Abbildung 2: Systemschnitt West-Ost



3.5 Weitere Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Aufgrund der vorhandenen Grundstücks- und Bebauungssituation an der Grundelbachstraße muss gewährleistet werden, dass die beschriebene Kubatur auch in mehreren (zeitlich gestaffelten) Abschnitten und von unterschiedlichen Eigentümern umgesetzt werden kann. Deshalb wurde eine Festsetzung für den östlichen Bereich A getroffen, die sicherstellen soll, dass eine geschlossene (zusammenhängende) Bebauung und eine planmäßige städtebaulich harmonische Entwicklung der Gebäudehöhen auch unabhängig vom derzeitigen Grundstückseigentum und der zeitlichen Abfolge der Bebauung erfolgt.

Unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Errichtung sollen Gebäudeteile so ausgeführt werden, als wenn sie im Endzustand einen zusammenhängenden Baukörper bilden würden. Baukörper beidseitig der Abgrenzungslinie A – A zueinander und zu anderen Bauflächen müssen also auf der Baulinie ohne Berücksichtigung des nach Landesbauordnung erforderlichen Grenzabstands zu vorhandenen Baukörpern oder Grundstücksgrenzen mit der festgesetzten Gebäudehöhe im Sinne einer Grenzbebauung errichtet werden. Bei dieser Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2a BauGB wurde abgeprüft, dass auch im Verhältnis zum Altbestand (Bestandsschutz) keine Unterschreitung des nachbarschützenden Anteils der Abstandsflächen, insbesondere bei vorhandenen Fensterrechten, beeinträchtigt wird.

3.6 Verkehrsflächen

Die Festsetzungen in der Hauptstraße und in der Grundelbachstraße wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen bzw. werden nicht geändert. Im Bereich Dürreplatz wird ebenfalls ein Fußgängerbereich festgesetzt, da der heute hier befindliche Zentrale Omnibusbahnhof an den Hauptbahnhof verlegt und der Dürreplatz umgestaltet werden soll. Die Anbindung der Innenstadt durch den ÖPNV soll durch neu gestaltete Haltestellen im Bereich der Dürrestraße weiterhin gewährleistet werden.

3.7 Verkehrliche Auswirkungen

Im zugrundeliegenden Bebauungsplan wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Nutzungen untersucht¹, um – unabhängig von der späteren verkehrsrechtlichen Umsetzung – die Leistungsfähigkeit des innerstädtischen Verkehrssystems bei einer Nutzungsintensivierung des Standorts und Umwidmung der Hauptstraße zur Fußgängerzone im Grundsatz nachzuweisen. Das Gutachten ging von 12.000 m² Verkaufsfläche sowie von 4.000 m² Büroflächen aus.

Durch die Erweiterung der Baufenster im Bereich Dürreplatz ist nicht mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens gegenüber dem zu rechnen, was im Rahmen des geltenden Bebauungsplans angenommen wurde. Die neuen Baugrenzen ermöglichen im 1. OG eine Geschoßfläche von ca. 4.500 m², im EG und UG etwa 4.850 m². Unterhalb des 1. UG ist ein weiteres Einzelhandelsgeschoß mit maximal 1.500 m² Geschoßfläche denkbar, so dass zusammen eine Geschoßfläche von ca. 15.700 m² ermöglicht wird. Zur Ermittlung der verkehrsrelevanten Verkaufsflächen sind hiervon mindestens 25% abzuziehen (Wände, interne Erschließung, Neben- und Technikräume), so dass eine Verkaufsfläche von maximal 12.000 m² angenommen werden kann. Der Bebauungsplan geht weiter davon aus, dass in den für das 2. und 3. OG bei verbleibenden ca. 6 m Bauhöhe (s. Nr. 16) lediglich eine Büronutzung entstehen kann. Sollte stattdessen ein (!) Einzelhandelsgeschoß entstehen, würde sich das im Gutachten für die zwei Bürogeschoße ermittelte Verkehrsaufkommen mit der für die eventuell zusätzliche Verkaufsfläche in etwa die Waage halten.

Eine Ansiedlung von mehr als 12.000 m² Verkaufsfläche scheint für das Mittelzentrum Weinheim aus marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten unrealistisch. Im Rahmen des Einzelhandelsgutachten der GfK GeoMarketing für die Stadt Weinheim vom Juni 2008 wird allein schon die Realisierung von Einzelhandel auf drei Ebenen ausgehend von der Funktionalität und deren Konsumentenakzeptanz als schwierig beurteilt. Auch insofern kann also davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Beurteilung der Verkehrsentwicklung auch für den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf ausreichend ist.

3.8 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Nach Abriss der noch im Plangebiet befindlichen Baulichkeiten besteht keine Notwendigkeit, die bauhistorisch begründeten, relativ strengen Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung anzuwenden. Deshalb soll diese auch weiterhin für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben werden. Das hier geplante Bauvolumen rechtfertigt einen eigenen Charakter, der nicht durch die Bestimmungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung eingeengt werden soll. Soweit stadträumliche Aspekte mit gestalterischen Fragen verknüpft sind, werden diese durch den Bebauungsplan mit besonderer Aufmerksamkeit geregelt, z.B. durch die Festlegung einer „runden Ecke“ oder der Höhenentwicklung.

Stadtgestalterisch von Bedeutung ist jedoch die Dachlandschaft, da sie von der Burgruine Windeck als touristisch bedeutsamen Ort eingesehen werden kann und in Zusammenhang mit dem angrenzenden Denkmalsbereich steht, so dass hier – aus gestalterischen Gründen – Antennen ausgeschlossen und Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen und zur Gestaltung der Dachaufbauten getroffen werden. Dachbegrünung wird gefordert auf Dachflächen, die nicht für andere Zwecke genutzt werden, damit ein durch den Farbkontrast der Begrünung aufgelockertes Erscheinungsbild entsteht, weil die Dachflächen vom Schlossberg und vom Wachenberg bzw. von den Burgen einsehbar sind. Aus diesem Grund sollen auch die Dachaufbauten mit nicht glänzendem Material versehen werden, damit keine Spiegelungen entstehen. Aus Gründen des Umweltschutzes hat jedoch die Installation von Photovoltaik- oder Solaranlagen Vorrang vor den gestalterischen Gesichtspunkten.

Antennen werden jedoch aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen...

¹ Dürreplatz-Carree Weinheim, Verkehrszählung, Verkehrsaufkommen und verkehrliche Beurteilung, Verkehrsplanung Stottmeister, Bensheim, Dezember 2006

4 Hinweise, Statistik, Folgekosten und Verfahren

4.1 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Altlast-verdächtige Fläche (ehemals chemische Reinigung Dürrestraße 4/ Flst. Nr. 512/1). Auf Grund der hier bereits vorgenommenen Untersuchungsergebnisse schließt die Bodenschutzbehörde nicht gänzlich aus, dass bei zukünftigen Erdarbeiten Bodenkontaminationen angetroffen werden. Deshalb wurden die entsprechenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens nicht erforderlich, da im fraglichen Bereich durch den Bebauungsplan keine Nutzungen mit einem höheren Schutzstatus gegenüber dem Bestand geplant werden und die Fläche vollversiegelt ist und auch künftig sein wird.

4.2 Geschätzte Folgekosten der Planung

mit der Planänderung werden keine zusätzlichen Kosten für die Stadt erzeugt, Im Gegenteil ergeben sich durch die Baufelderweiterung künftig (geringfügige) Einsparungen für Bau und Unterhaltung des künftigen Dürreplatzes.

4.3 Flächenbilanz

| | |
|-------------------------------|--------------------------|
| Geltungsbereich Bebauungsplan | ca. 7.415 m ² |
| Verkehrsfläche | ca. 1.976 m ² |
| Kerngebiet | ca. 5.439 m ² |

4.4 Verfahren der Bebauungsplanänderung

| | |
|--|---------------------------|
| Der Beschluss des Entwurfs des Änderungs-Bebauungsplans und seiner Offenlage wurde gefasst am | 09.07.2008 |
| Die Auslegung des Entwurfs wurde ortsüblich bekannt gemacht am | 12.07.2008 |
| In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. | |
| Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt durch Schreiben vom | 18.07.2008 |
| Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit von | 21.07.2008 bis 21.08.2008 |