

# **BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan Weinheim Nr. 1/01-06  
und der Satzung über örtliche Bauvorschriften  
für den Bereich "Stahlbadstraße/ Forlenweg"**

# Inhalt

<b>1</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>2</b>
	1.1 Anlass und Erfordernis der Planung .....	2
	1.2 Ziele und Zwecke der Planung .....	2
	1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	2
	1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
	1.5 Übergeordnete Planungen.....	3
	1.6 Derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse .....	3
<b>2</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>4</b>
	2.1 Städtebau .....	4
	2.2 Verkehrliche Erschließung.....	4
	2.3 Ver- und Entsorgung .....	5
<b>3</b>	<b>EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG</b> .....	<b>6</b>
	3.1 Allgemeines .....	6
	3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	7
	3.3 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.....	8
	3.4 Schutzgut Klima / Luft.....	8
	3.5 Schutzgut Wasser .....	9
	3.6 Schutzgut Boden .....	9
	3.7 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung .....	10
<b>4</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>12</b>
	4.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
	4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
	4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	12
	4.4 Verkehrsflächen.....	13
	4.5 Leitungsrechte .....	13
	4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
	4.7 Hinweise .....	14
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 74 LBO</b> .....	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>UMSETZUNG DER PLANUNG</b> .....	<b>15</b>
	7.1 Bodenordnung .....	15
	7.2 Geschätzte Kosten der Planung .....	15
	7.3 Flächenbilanz .....	16
<b>8</b>	<b>AUFSTELLUNGSVERFAHREN</b> .....	<b>16</b>

# 1 Rahmenbedingungen

## 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die demographische Entwicklung mit einem stetig zunehmenden Anteil älterer Menschen erfordert, auch für diese Bevölkerungsgruppe eine angemessene Ausstattung mit Wohnraum bereit zu stellen. Die gegenwärtige Entwicklung zeigt, dass ein zunehmender Anteil älterer Menschen mit dem Wohnen gleichzeitig Serviceleistungen nachfragt, die in engem Zusammenhang mit dem Wohnen stehen. So gehören ein umfangreiches Serviceangebot mit medizinischen Dienstleistungen, abschließende Hausmeisterdienstleistungen oder Unterstützung bei sonstigen alltäglichen Arbeiten in vielen Fällen zum Standardangebot bei betreuten Wohneinheiten. Häufig ist das Angebot mit einem medizinischen Notfallservice verbunden.

An die Stadt Weinheim wurden aus diesen Gründen Interessen herangetragen, die Platzfläche südlich der St. Marienkirche in der Weststadt für eine Bebauung mit einer Anlage für altenbetreutes Wohnen zu nutzen.

Die Fläche stellt sich derzeit als mindergenutzte Freifläche innerhalb des übrigen Bebauungszusammenhangs dar. Neben einem im nördlichen und westlichen Randbereich prägenden Bewuchs wird der Platz insgesamt vor allem durch die größere Rasenfläche geprägt. Sie ist allseitig von öffentlichen Straßenverkehrsflächen umgeben und wirkt dadurch verkehrlich überschlossen.

Das Plangebiet zwischen dem Forlenweg im Westen und dem Lärchenweg im Osten liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur OEG-Haltestelle „Stahlbad“ und in räumlicher Nähe zum Versorgungsschwerpunkt „Multzentrum“ und bietet damit für eine Einrichtung für altenbetreutes Wohnen hohe Standortqualitäten. In der Regel werden betreute Altenwohnungen an Orten nachgefragt, die neben einer ausreichenden Versorgungsinfrastruktur auch durch eine gewisse Lebhaftigkeit geprägt sind. Die Nachbarschaft einerseits zur St. Marienkirche mit ihren Sozialeinrichtungen und andererseits zu den kleinteiligen Versorgungseinrichtungen an der Stahlbadstraße verspricht hier ebenfalls, die Qualität des Standorts für altenbetreutes Wohnen zu stärken.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung verfolgt die Stadt Weinheim das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnanlage für altenbetreutes Wohnen zu schaffen. Dem Wunsch, daneben weitere Servicedienstleistungen anzubieten, soll mit der Planung entsprochen werden.

Da die Wohnanlage für altenbetreutes Wohnen nicht die gesamte Platzfläche einnehmen wird, sind die verbleibenden Platzflächen anzupassen und auf die Neubebauung abzustimmen.

Neben der angestrebten Bebauungsmöglichkeit verfolgt der Bebauungsplan zusammenfassend folgende grundsätzliche Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer altenbetreuten Wohnanlage mit ergänzenden Dienstleistungen;
- Sicherstellen des städtebaulichen Einfügens der neuen Bebauung in die durch die Nachbarschaft vorgegebenen Bebauungsstrukturen;
- Vorbereiten der erforderlichen Anpassung der verbleibenden öffentlichen Flächen.

## 1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der St. Marienkirche in der Weststadt von Weinheim. Es erstreckt sich von der Kirche bis an die Stahlbadstraße im Süden und wird von den Straßen

Forlenweg im Westen und Lärchenweg im Osten begrenzt. Es erfasst die Flurstücke 11728 und 11729 sowie teilweise die Flurstücke 11718 und 9279/22. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,47 ha und ist im Einzelnen der Planzeichnung zu entnehmen.

Im südlichen Anschluss befindet sich die Strecke der OEG mit Verbindung zur Weinheimer Innenstadt mit Fortsetzung nach Heidelberg sowie in anderer Richtung nach Mannheim.

Das Plangebiet ist eben und liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 101 müNN.

#### **1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Mit Ausnahme der Verbindungsstraße südlich der St. Marienkirche wird das Plangebiet durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 065 „Mult“ erfasst. Die zentrale Platzfläche wird darin als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die heute vorhandenen Verkehrsflächen werden ebenfalls festgesetzt.

Der Bebauungsplan 065 „Mult“ wurde am 10.04.1974 rechtskräftig. Er hat eine Größe von ca. 76 ha und war Steuerungsinstrument für die zwischenzeitlich vollzogene Bebauung innerhalb des Multrings. Dieser Teil ist heute Kernbestandteil der Weinheimer Weststadt und bedeutender Wohnstandort. Nur in einzelnen kleinen Teilflächen ragt der Bebauungsplan 065 über den Multring hinaus und arrondiert dadurch die wesentlichen Festsetzungen im zentralen Kernbereich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan steht mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche der beabsichtigten Entwicklung entgegen. Er wird durch den Bebauungsplan Nr. 1/01-06 räumlich überdeckt und tritt insoweit mit seinen Festsetzungen zurück. Der neue Bebauungsplan trifft alle erforderlichen planungsrechtlichen Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 BauGB erforderlich sind.

Der Bebauungsplan 1/01-06 wird als Änderung des Bebauungsplans Nr. 065 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erstellt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet.

#### **1.5 Übergeordnete Planungen**

Die Fläche liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Weinheimer Weststadt.

Der seit dem 30.12.2004 wirksame FNP der Stadt Weinheim stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Festsetzung eines Mischgebietes ist aus dem FNP entwickelt, da es sich im vorliegenden Fall um eine Arrondierung der Wohnnutzung in einem Bereich handelt, der zu einer örtlichen Hauptverkehrsstraße orientiert ist. In unmittelbarer Nachbarschaft besteht ein Nutzungsmix, der bereits dem eines Mischgebietes entspricht.

Der Landschaftsplan der Stadt Weinheim weist das Gebiet als öffentlich nutzbare Grünfläche aus. Im Plan 10 (Entwicklungskonzept) werden keine ausdrücklichen Entwicklungsaussagen getroffen.

#### **1.6 Derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse**

Die heute bestehende Nutzung ist durch ihre siedlungsbezogene Charakteristik vorgegeben. Der zentrale Bereich besteht heute aus einer Rasenfläche, die allseits von Verkehrswegen umgeben und durch die Verlängerung des Birkenwegs nach Osten in einem Randbereich durchtrennt wird.

Im nördlichen Randbereich sind 20 öffentliche Parkplätze vorhanden. Entlang der Parkplätze sowie entlang des Forlenwegs besteht eine Zierstrauchpflanzung mit wenigen erkennbaren Einzelbäumen. In diesem Bereich befinden sich einzelne Sitzgelegenheiten.

Eine explizite weitere Nutzung ist nicht ausgewiesen. Die Fläche wird punktuell durch die benachbarten Kindergärten genutzt. Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Weinheim. Für die angestrebte Bebauung soll die benötigte Fläche veräußert werden.

## **2 Planungskonzept**

### **2.1 Städtebau**

Die in Kapitel 1.2 aufgezeigten Ziele verfolgen die Errichtung eines dreigeschossigen Baukörpers mit einem flach geneigten Dach, der die sich aus der Bebauung nördlich des Birkenwegs und östlich des Forlenwegs ablesbare Bebauungsflucht aufnimmt. Im nördlichen Teil wird der Baukörper nach Osten fortgesetzt. Der zukünftige Haupteingangsbereich soll zum Forlenweg orientiert entstehen.

Die Planung soll die Errichtung einer Anlage für altenbetreutes Wohnen ermöglichen. Gegenwärtig ist davon auszugehen, dass ca. 36 betreute Wohneinheiten realisiert werden können. Um dem Servicecharakter des altenbetreuten Wohnens gerecht zu werden, sollen zusätzliche ergänzende Dienstleistungen im Gebäudekomplex untergebracht werden.

Neben dem Aufgreifen der Baufluchten bietet sich durch die Stellung des Baukörpers die Möglichkeit, die Platzsituation im Eingangsbereich der St. Marienkirche zukünftig klarer zu fassen und damit auch aufzuwerten.

Auf die Nähe der geplanten Bebauung zur St. Marienkirche ist hinzuweisen. Neben dem liturgischen Läuten zu Gottesdiensten und anderen kirchlichen Gegebenheiten zeigt die Turmuhr in der Zeit zwischen 07.00 Uhr und 22.00 Uhr durch Glockenschlag jeweils die vollen Stunden sowie die Viertelstunden an. Während der Nachtzeiträume mit ihren besonderen Ruhebedürfnissen erfolgt dagegen kein Glockenläuten.

Durch die mit der Planung verbundene Erstellung von Wohnungen erfolgt keine Verschärfung der Situation, da evtl. Schutzansprüche bereits aus der bestehenden Nachbarschaft geltend gemacht werden könnten. Diese sind innerhalb des unbeplanten Innenbereichs bereits heute einem Allgemeinen Wohngebiet vergleichbar, so dass tendenziell sogar ein höherer Schutzanspruch als innerhalb des Plangebietes anzunehmen ist. Da die Stadt aber nur bedingt über geeignete Standorte für altengerechtes Wohnen verfügt, soll an der Planung festgehalten werden. Dies erscheint auch deshalb gerechtfertigt, weil gerade ein altenbetreutes Wohnen auch ein Interesse an einer hohen Lebhaftigkeit des Umfeldes besitzt.

Die bisherige, inselhafte kleine Grünfläche im Süden, die durch die Verlängerung des Birkenwegs entsteht, wird aufgehoben, indem dieser Teilbereich zukünftig dem Baugrundstück zugeordnet ist und für eine Begrünung vorgesehen wird.

Im östlichen Teil des Plangebietes erfolgt eine Anpassung der bisherigen Situation an die für den Westteil vorgesehene Planung. Es verbleibt entlang der zu erhaltenden öffentlichen Parkplätze eine öffentliche Grünfläche, die jedoch gegenüber der bisherigen Situation deutlich kleiner sein wird.

### **2.2 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet kann in seiner heutigen Situation als übererschlossen eingestuft werden. Mit der St. Marienkirche wird heute die bestehende Bebauung entlang des Forlenwegs und des Lärchenwegs nach Süden abgeschlossen. Die Kirche erstreckt sich zwischen den beiden Erschließungsstraßen, so dass für die Verbindungsstraße südlich der Kirche kein zwingender Bedarf besteht.

Der Platz vor der Marienkirche wird heute direkt vom Forlenweg aus angebunden. Es besteht darüber hinaus nach Süden eine Anbindung zu der Verbindungsstraße, die von Fuß-

gängern genutzt werden kann. Mit der Kirche und den umliegenden kirchlichen bzw. sozialen Einrichtungen ist bei Einzelveranstaltungen mit einer hohen Besucherfrequenz zu rechnen. Um die Wegebeziehung entlang der Kirche daher auch zukünftig zu erhalten, verbleibt der heutige Gehwegbereich auch nördlich des neuen Mischgebietes öffentlich. So ist gewährleistet, dass die Kirche auch zukünftig allseitig fußläufig erreichbar ist. Soweit gerade die Kirche heute auch vielfach von älteren, weniger mobilen Personen genutzt wird, verbleibt die Möglichkeit, über den Forlenweg bis an den Vorplatz heran zu fahren.

Mit der Anbindung des Forlenwegs an die Stahlbadstraße besteht darüber hinaus kein zwingendes Erfordernis, auch den Birkenweg bis an die Stahlbadstraße fortzusetzen. Diese Straßenplanungen folgen noch einem städtebaulichen Leitbild, wie es in den 60er und 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts mit einer starken Orientierung auf das Auto propagiert wurde. Mittlerweile werden verkehrliche Erschließungen differenzierter betrachtet, wobei insbesondere den damit verbundenen Unterhaltungskosten und den Immissionsbelastungen deutlich mehr Gewicht zugesprochen wird.

Durch die geplante Bebauung wird ein Großteil der heute vorhandenen öffentlichen Parkplätze entfallen. Die Parkplätze werden insbesondere durch die Besucher der Kirche sowie das Bringen und Abholen der Kinder aus den umliegenden Kindergärten genutzt. Allerdings muss auch festgestellt werden, dass die öffentlichen Parkplätze über längere Tagesphasen nur sehr wenig genutzt werden. Um den Nutzungsinteressen der Kirche und der benachbarten Einrichtungen auch weiterhin gerecht zu werden, soll auch zukünftig eine Mindestanzahl öffentlicher Parkplätze gewährleistet werden. Daher sollen entlang des verbleibenden Teils der Verbindungsstraße voraussichtlich 4 Stellplätze neu angelegt werden.

Im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans wurde zudem unter Nr. B 5.7 die Erhöhung der Reisegeschwindigkeit des Busverkehrs durch eine Vorfahrtberechtigung in der Stahlbadstraße und der Ahornstraße in der Prioritätsstufe 1 beschlossen. Diese Maßnahme soll in Verbindung mit Fahrbahnverschwenkungen und –verengungen zur Erhöhung der Querungssicherheit vorgesehen werden.

Die Stahlbadstraße weist heute zwischen dem Grundstück der OEG-Trasse und dem geplanten Mischgebiet eine Gesamtbreite von ca. 11,75 m auf. Die Fahrgasse erscheint mit mehr als 7 m Breite nach heutigem Ermessen überdimensioniert. Der vorhandene Straßenraum bietet daher unter Berücksichtigung einer ausreichend breiten Fahrgasse zusätzlichen Raum für Längsparkstände. Auch wenn diese Maßnahme einen anderen Hintergrund hat, trägt sie durch die Schaffung von ca. 10 neuen Parkplätzen entlang der Stahlbadstraße dazu bei, den Parkdruck, wie er sich bei Einzelveranstaltungen der Kirche oder des Gemeindehauses einstellt, abzufangen. Die geplante Maßnahme ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche möglich und bedarf keiner zusätzlichen Festsetzung.

Mit dem Wegfall des östlichen Teils des Birkenwegs wird es erforderlich, die heutige Anbindung des Forlenwegs an die Stahlbadstraße anzupassen. Da die Anbindung hier in einem spitzen Winkel erfolgen muss, wird der Kreuzungsbereich soweit geöffnet, dass auch ein Abbiegen größerer Fahrzeuge aus der Stahlbadstraße kommend in den Forlenweg möglich wird. Die benötigten Flächen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Als Bemessungsfahrzeug für die Fahrbahnabgrenzung wurde hier ein Lastzug, Fahrkurve 2 gemäß EAE 85/95 unter Mitbenutzung der Gegenfahrbahn in Ansatz gebracht. Dies gewährleistet auch einen ausreichenden Spielraum für das an dieser Stelle eher bedeutsame 3-achsige Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug.

### **2.3 Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität ist aus den im umliegenden Straßenraum vorhandenen Leitungen gesichert.

In den umliegenden Straßen verlaufen verschiedene Versorgungsleitungen. Dies betrifft auch den aufzugebenden östlichen Bereich des Birkenwegs, in dem sich neben einem städtischen Entwässerungskanal Leitungen für die Versorgungsmedien Gas, Wasser und Strom

bündeln. Diese Leitungen benötigen Schutzabstände, um im Schadensfall ein Erreichen der Leitungen zu sichern. Der Aufwand, diese Leitungen im Zuge der Bebauung umzulegen, erscheint nicht gerechtfertigt, zumal die Blickbeziehung aus dem Birkenweg nach Osten beibehalten und eine Bebauung dementsprechend vermieden werden sollte.

Südlich der heute bestehenden Parkplätze verläuft eine 1kV-Leitung in West-Ost-Richtung, die im Zuge der Bauarbeiten nach Norden verlegt werden soll. Der im Bereich der Verbindungsstraße verlaufende städtische Abwasserkanal wird im Zuge der Baumaßnahmen in Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung ebenfalls nach Norden verlegt.

Die in der Planzeichnung dargestellten Versorgungsleitungen nehmen nicht an den planungsrechtlichen Festsetzungen teil, sondern dienen lediglich der Information.

Gemäß § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes ist Niederschlagswasser zu versickern, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die überbaubaren Flächen liegen innerhalb des Siedlungszusammenhangs und werden durch ein differenziertes Kanalnetz umgeben, so dass ein unproblematischer Anschluss an das Entwässerungssystem möglich ist.

Aufgrund der in Weinheim bekannten Bodensituation kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Dazu müssten voraussichtlich größere Teile des Bodens ausgetauscht werden. Die bisherige Nutzung als Verkehrsfläche hat in Teilen eine starke Verdichtung zur Folge, so dass auch hier eine Versickerung nicht ohne weiteres möglich wird. Im Bereich der Leitungstrassen scheidet eine über den normalen Regeneintrag auf den Boden hinausgehende Versickerung zum Schutze der Leitungen aus. Zudem bedingt der innerstädtische Standort, dass die Ausnutzung des Grundstücks eine flächenhafte Versickerung nicht zulässt. Auf eine verbindliche Regelung zur Versickerung wird daher im Bebauungsplan verzichtet.

## **3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

### **3.1 Allgemeines**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geschlossenen Siedlungsraumes. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB wäre ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Mit der bestehenden Festsetzung als Grünfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 065 ist die Fläche heute nicht bebaubar. Ein Bebauungsplan, der den rechtskräftigen Plan 065 mit dem Ziel ändert, hier eine Bebauung zu ermöglichen, muss daher die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung behandeln. Die Ergebnisse der Eingriffsbilanzierung sind in die Abwägung einzustellen.

Die Eingriffsbilanzierung orientiert sich an dem Modell der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW, Stand 10/2005), das eine schutzgutbezogene Betrachtung der Schutzgüter Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Flora und Fauna sowie Landschaftsbild und Erholung vorsieht. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ und wird ergänzt durch quantitative Betrachtung zur Bestimmung des Umfangs von Eingriff und Ausgleich. Die LUBW-Empfehlungen unterscheiden Schutzgüter mit besonderer, allgemeiner und geringer Bedeutung und zeigen damit auf, welche Schutzgüter vorrangig zu betrachten sind. Die quantitative Bewertung erfolgt für alle Schutzgüter mit Ausnahme des Schutzguts Pflanzen und Tiere über ein fünfstufiges Modell, wobei bei Bedarf Zwischenstufen vergeben werden können.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgüter mit allgemeiner oder besonderer Bedeutung (Bewertungsstufe C / III oder höher). Innerhalb der Schutzgüter mit geringer

Bedeutung stehen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden im Vordergrund der Betrachtung. Aufgrund der insgesamt geringen Bedeutung wird auf eine vertiefende Betrachtung verzichtet.

### 3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auf Kapitel 1.6 wird verwiesen. Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotop vorhanden. Der vorhandene Biotopbestand einschließlich der Einzelbäume ist in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

#### Biotoptypen - Bestand

Ifd. Nr.	Biototyp	Schlüssel-Nr.	Bewertungsfaktor	Wertstufe	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
1	völlig versiegelte Straße oder Platz	60.21	1	I	3.053	3.053
2	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	60.21	1	I	89	89
3	Zierrasen	33.80	4	I	1.267	5.068
4	Zierstrauchanpflanzung	44.12	6	II	331	1.986
	<b>Zwischensumme</b>					<b>10.196</b>

Der Bewertungsfaktor wurde nach dem Standardmodul bemessen, welches für die Eingriffsregelung anzuwenden ist. Der Biotopwert ergibt sich als Produkt aus Fläche x Bewertungsfaktor.

Es handelt sich bei dem Gehölzbestand im Gebiet um typische Strukturen für siedlungsbezogene Frei- bzw. Grünflächen. Die Lage der Einzelflächen ist in der Anlage Nr. 1 dargestellt. Alle im Gebiet vorhandenen Biotoptypen haben nur eine sehr geringe bis keine naturschutzfachliche Bedeutung und werden den Wertstufen I / II zugeordnet.

Für den Biotopwert der vorhandenen Einzelbäume ergibt sich folgende Rechnung (Bewertungsfaktor x Stammumfang in cm):

#### Baumarten - Bestand

Ifd. Nr.	Baumart	Schlüssel-Nr.	Bewertungsfaktor	Stammumfang (cm)	Biotopwert
1	Quercus rubra	45.10-45.30a	4	245	980
2	Pinus nigra	45.10-45.30a	4	180	720
3	Davidia involvcrata	45.10-45.30a	4	130	520
4	Tilia intermedia	45.10-45.30a	6	200	1.200
5	Juglas manshurica	45.10-45.30a	4	135	540
6	Ailanthus altissima	45.10-45.30a	4	190	760
7	Betula verrucosa Darlecarlia	45.10-45.30a	4	95	380
8	Betula verrucosa Darlecarlia	45.10-45.30a	4	100	400
9	Betula verrucosa Darlecarlia	45.10-45.30a	4	105	420
	<b>Zwischensumme</b>				<b>5.920</b>

Aus den aufgezeigten Biotopbeständen ergibt sich somit ein Gesamt-Biotopwert für den Ausgangszustand von **16.116 Punkten**.

Dem Ausgangszustand wird der prognostizierte Zielzustand gegenüber gestellt, um das Kompensationsdefizit zu bestimmen. Für das Plangebiet wird nach der angestrebten Bebauung keine größere Artenvielfalt zu erwarten sein. Die Biotoptypen sind typisch für Siedlungsräume. Bei der Bestimmung des Biotopwertes für die zukünftigen Bäume betrachtet das Mo-



dell Baden-Württemberg den prognostizierten Stammumfang in 25 Jahren und bringt diesen in die Bewertung ein.

### Biotoptypen Planung

Ifd. Nr.	Biototyp	Schlüssel-Nr.	Bewertungsfaktor	Wertstufe	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
1	völlig versiegelte Straße oder Platz	60.21	1	I	2.360	2.360
2	überbaute Fläche oder Stellplatz	60.21	1	I	1.113	1.113
3	private Stellplätze teilversiegelt	60.23	2	I	258	516
4	Zierrasen	33.80	4	I	999	3.996
5	Zierstrauchanpflanzung	44.12	6	II	8	48
	<b>Zwischensumme</b>					<b>8.033</b>

### Baumarten - Planung

Ifd. Nr.	Baumart	Schlüssel-Nr.	Bewertungsfaktor	Stammumfang (cm)	Biotopwert
4	Tilia intermedia – BESTAND -	45.10-45.30a	6	200	1.200
7	Betula verrucosa Darlecarlica – BESTAND	45.10-45.30a	4	95	380
8	Betula verrucosa Darlecarlica – BESTAND	45.10-45.30a	4	100	400
9	Betula verrucosa Darlecarlica – BESTAND	45.10-45.30a	4	105	420
	10 neue standortgerechte Einzelbäume	45.10-45.30a	6	98 *	5.880
	<b>Zwischensumme</b>				<b>8.280</b>

\* Stammumfang: 18 cm bei Pflanzung + 80 cm Zuwachs in 25 Jahren

Aus den aufgezeigten geplanten Maßnahmen ergibt sich somit ein Gesamt-Biotopwert für den Planungszustand von **16.313** Punkten und damit eine geringfügige Überkompensation.

### **3.3 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Das Plangebiet ist bereits Teil des Siedlungsgefüges und allseitig von Bebauung bzw. Verkehrswegen umgeben. Die Lage im Siedlungsgefüge bedingt bereits heute Geräuscheinwirkungen auf das Gebiet. Das Gebiet dient aufgrund der Lage v.a. der Kurzzeiterholung, hierbei konzentriert auf einen Bereich entlang des vorhandenen Gehölzbestandes.

Hinsichtlich der Hauptkriterien der Bewertung *Eigenart* und *Vielfalt* ist das Plangebiet als strukturarm und stark überformt einzustufen. Merkmale des Naturraums fehlen. Die gute Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnbereichen wird durch die geringe Größe, die fehlende Natürlichkeit, die in Teilen zerschneidenden Verkehrswege und den damit verbundenen Geräuscheinwirkungen aufgehoben.

Die Einstufung für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung erfolgt in Stufe E (sehr gering). Durch die geplante Bebauung ergibt sich keine Veränderung der Einstufung.

### **3.4 Schutzgut Klima / Luft**

Das Plangebiet ist in der klimaökologischen Analyse des Stadtgebiets Weinheim (Ökoplana, 1992) aufgrund seiner geringen Größe dem Siedlungsraum und damit dem Wirkungsraum W5 (Weststadt nördlich der OEG-Trasse) zugeordnet. Das Plangebiet ergänzt die umliegenden durchgrüneten Wohnbereiche.

Durch die vorhandene Bebauung führt die größere Oberflächenrauigkeit zu einer Reduktion der Windgeschwindigkeit im bodennahen Luftraum, so dass im Zentrum der Bebauung nur selten höhere Windgeschwindigkeiten feststellbar sind. Talabwinde aus dem Gornheimertal reichen bis in die Weststadt hinein und sorgen dort noch für Belüftung im Nachtzeitraum. Allerdings werden mit dem Talabwind auch wärmere, emissionsbelastete Luftmassen aus dem östlichen Stadtgebiet in diese Wirkungsräume verfrachtet.

Lokalklimatisch trägt die Fläche des Plangebiets zumindest kleinräumig zur Kaltluftproduktion bei, auch wenn es hierbei durch die bebauten Flächen in der Nachbarschaft beeinflusst ist. Gemeinsam mit dem Strang der Verkehrswege Multring – OEG – Stahlbadstraße ist es Teil einer lokalen Leitbahn. Der geringe Aufwuchs hat nur sehr geringe Effekte für die Luftfiltration.

Die Einstufung für das Schutzgut Klima / Luft erfolgt in Stufe D bis E (gering bis sehr gering). Der weitgehende Verlust des kleinklimatisch wirksamen Platzbereiches führt mit der Planung zur Einstufung in die Klasse E (sehr gering).

Die klimaökologische Analyse empfiehlt, zur Sicherung des Luftaustausches Durchlüftungszonen in Nord-Süd und Ost-West-Richtung anzulegen bzw. zu erhalten. Mit der Aufnahme der bestehenden Bebauungsfluchten aus dem Forlenweg und dem Birkenweg wird diesem Erfordernis gefolgt.

### **3.5 Schutzgut Wasser**

Auf Kap. 2.3 wird verwiesen. Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Wasserschutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

Die geomorphologische Karte GMK 25 ordnet das Plangebiet den stark anthropogen überformten Gebieten zu. In der Bodenkarte von Baden-Württemberg wird dem Plangebiet innerhalb des Siedlungsgefüges keine ausdrückliche Darstellung zugeordnet.

Die im Bestand unversiegelten Flächen tragen zur Grundwasserneubildung bei. Allerdings ist aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges von einer geringen Wertigkeit auszugehen. Etwa 2/3 des Plangebietes ist aufgrund der verkehrlichen Übererschließung heute vollversiegelt und hat keine Rückwirkung auf die Neubildung von Grundwasser. Der Kernbereich des Plangebietes wird als Zierrasenfläche genutzt. Diese anthropogene Überformung vermag weniger zur Grundwasserneubildung beizutragen als z.B. Ackerflächen.

Die versiegelten Flächen werden in die Stufe E (sehr gering) eingeordnet, der Zierstrauchbereich der Stufe D (gering), die übrigen Bereiche in die Stufe D bis E (gering bis sehr gering). Mit der Planung erhöht sich der Anteil der vollversiegelten Fläche, so dass ein größerer Bereich mit geringster Wertigkeit (Stufe E) verbleibt.

### **3.6 Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden betrachtet die Funktionen *Natürliche Bodenfruchtbarkeit* (NB), *Ausgleichskörper im Wasserkreislauf* (AW) und *Filter und Puffer für Schadstoffe* (FP). Für alle genannten Funktionen ist aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge von einer sehr geringen Bedeutung auszugehen. Lediglich die bisher unversiegelten Bereiche entwickeln Ansätze als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und werden daher der Stufe D-E (gering bis sehr gering) zugeordnet.

Mit der Planung verschieben sich die Flächenanteile zwischen vollversiegelten Flächen der niedrigsten Wertstufe E und übrigen, nicht versiegelten Flächen mit geringen Funktionen als Ausgleichskörper und als Filter/ Puffer (Wertstufe D-E) in einem geringen Maß. Die Vollversiegelung kann dadurch reduziert werden, dass Teile der Verbindungsstraße südlich der Kirche und der östliche Teil des Birkenwegs zukünftig nicht mehr als Verkehrsfläche benötigt werden und entsiegelt werden können. Aufgrund der Lage verschiedener Leitungen in diesem Bereich bleibt die Funktionsverbesserung gering.

Aus der flächendeckenden historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen (HISTE, Stand Mai 2002) sind keine Hinweise auf Altlasten bekannt.

### **3.7 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung**

Die Tabelle gibt eine Übersicht über die Veränderungen durch die angestrebte Planung.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sehen vor, dass im Bereich des öffentlichen Straßenraums mindestens 4 Hochstämme zu pflanzen sind. Im Bereich des Mischgebiets ist je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Hochstamm zu pflanzen. Daraus ergibt sich, dass innerhalb des Plangebietes mindestens 10 Hochstämme neu zu pflanzen sind. Die heute im Bereich der Verkehrsinsel vorhandenen 3 Birken sind zu erhalten, da sie insbesondere für das Ortsbild heute von Bedeutung sind.

Die für das Plangebiet getroffenen Grünfestsetzungen sind in Kapitel 5 beschrieben. Sie dienen auch dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Gemeinsam mit den ermittelten Biotoptypen für den Planungszustand ergibt sich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ein Biotopwert von 16.313 Punkten (vgl. Anlage 2) und damit eine geringfügige Überkompensation.

Für das ebenfalls näher betrachtete Schutzgut Boden ergibt sich ein rechnerischer Kompensationsumfang von 93 Prozent. Die Erfahrung zeigt, dass gerade Entsiegelungsmaßnahmen als Kompensation innerhalb des Siedlungsgefüges auf vielfältige Schwierigkeiten stößt. Hier bietet sich innerhalb des Plangebiets die Möglichkeit an, ermöglichte Versiegelungen durch die gleichzeitige Entsiegelung von Flächen zumindest weitgehend zu kompensieren.

Die in Kap. 2.2 aufgezeigte, aber nicht festgesetzte Umgestaltung der Stahlbadstraße lässt erwarten, dass durch angestrebte Baumpflanzungen inklusive kleinerer Flächen für Straßenbegleitgrün eine weitergehende Verbesserung der Gesamtbilanz erzielt werden kann. Da es sich ansonsten um die Planung im besiedelten Raum handelt, wird von weitergehenden Kompensationsmaßnahmen abgesehen.

Tabellarische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Stufe	Pflanzen und Tiere		Landschaftsbild / Erholung		Klima / Luft		Boden		Wasser		Bedeutung
	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	
<b>A / 5</b>											sehr hoch
A - B / 4,5											
<b>B / 4</b>											hoch
B - C / 3,5											
<b>C / 3</b>											mittel
C - D / 2,5											
<b>D / 2</b>									0,03		gering
D - E / 1,5					0,47		0,16	0,11	0,13	0,11	
<b>E / 1</b>			0,47	0,47		0,47	0,31	0,36	0,31	0,36	sehr gering
Biotopwertpunkte	16.116	16.313									
Produkt haWE			0,47	0,47	0,71	0,47	0,55	0,53	0,57	0,53	
Kompensations- umfang	101 Prozent		100 Prozent		66 Prozent		96 Prozent		93 Prozent		
Kompensations- defizit			0 haWE		-0,24 haWE		-0,02 haWE		-0,04 haWE		

## 4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der in den Kapiteln 1 und 2 formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung für die überbaubaren Teile Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die öffentlichen Flächen werden als Verkehrsflächen bzw. als Grünfläche festgesetzt.

Um trotz der Festsetzung als Mischgebiet den Wohncharakter des Plangebietes zu stärken, werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Plangebiet ausgeschlossen, da sie entweder aufgrund des Raumbedarfs oder des damit verbundenen Verkehrs das prägende Wohnelement durchbrechen würden. Vergnügungsstätten sollen im Plangebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig sein, da der räumlich enge Bezug zur benachbarten Wohnbebauung und den unmittelbar angrenzenden Kindergärten ein erhebliches Gefahrenpotenzial bergen.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH).

Mit einer GRZ von 0,6 wird die zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft. Um dennoch die Versiegelung des Baugrundstücks zu begrenzen, wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mizurechnen sind. Der eigentliche (Haupt-)Baukörper muss daher um die Größe dieser Flächen reduziert werden.

Die festgesetzte GFZ von 1,2 entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die Ausschöpfung dieses Wertes erscheint im vorliegenden Fall geboten, da mit der unmittelbaren Nachbarschaft zum Kirchengebäude ein auch in der äußeren Kubatur adäquates Pendant geschaffen werden soll, wenn der Vorplatz der Kirche zukünftig klarer gefasst werden soll.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben bei diesem Nutzungsmaß gewahrt, da durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe die Höhenentwicklung insgesamt beschränkt wird. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem flach geneigten Dach, so dass das Ortsbild im Wechselspiel zwischen der St. Marienkirche und der Bebauung südlich des Multrings nicht überfrachtet erscheint.

### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Baukörper wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Entlang der Nordseite und in Teilen der Westseite wird eine Baulinie festgesetzt, auf der zukünftig gebaut werden muss. Mit der detaillierten Festlegung über eine Baulinie wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die Platzsituation vor der Kirche zukünftig klarer zu fassen. Hier soll dem Bauherrn kein Spielraum verbleiben, durch Vor- oder Rücksprünge die Platzeinrahmung zu verwässern.

Entlang des Forlenwegs wird in Teilen eine Baulinie festgesetzt, um die aus der bestehenden Bebauung nördlich der Kirche vorgegebene Bauflucht aufzugreifen. Erst weiter südlich soll durch einen Rücksprung eine zum Kreuzungspunkt Forlenweg – Stahlbadstraße offenere Bebauung möglich werden.

Die Baulinien und Baugrenzen dürfen durch Balkone in einem fest bestimmten Maß überschritten werden. Eine solche Regelung ergibt sich bereits aus § 23 BauNVO. Um für diese Überschreitungsmöglichkeit einen klaren Rahmen zu geben, wird der Umfang der Überschreitungsmöglichkeiten abschließend bestimmt. Mit dem Überschreiten kann sichergestellt werden, dass eine zukünftige Bebauung auch den Anforderungen an moderne Wohnausstattungen gerecht werden kann.

Das durch Baugrenzen und Baulinien bestimmte Baufeld nimmt auf die unterschiedlichen vorhandenen unterirdischen Leitungen und Kanalstränge Rücksicht, indem ausreichende Schutzabstände gewahrt bleiben. Maßgeblich die vorhandenen Leitungen im Bereich des heutigen Birkenweges bestimmen die Lage des Baukörpers im nördlichen Teil des Mischgebietes.

#### **4.4 Verkehrsflächen**

Die bestehenden Straßenzüge der Stahlbadstraße und des Forlenweges werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Mit dem Erhalt des östlichen Hälfte der Verbindungsstraße kann gleichzeitig eine geeignete Zufahrt für Stellplätze auf dem Baugrundstück gesichert werden. Die in der Planzeichnung eingetragene Aufteilung des Straßenraums sowie die Anordnung der Stellplätze im Mischgebiet nimmt dabei nicht an der Festsetzung teil, sondern soll lediglich der Information dienen. Dies ermöglicht spätere Anpassungen, wenn im Rahmen der Ausführung eine Änderung sinnvoll erscheint.

Entlang der Stahlbadstraße sowie im südlichen Teil des Forlenweges wird durch zeichnerische Festsetzung untersagt, Stellplätze mit direkter Zufahrt vom jeweiligen Straßenraum herzustellen. Mit der Aufgabe des Birkenweges bietet sich die Möglichkeit, die Anschlussstellen entlang der Stahlbadstraße zu verringern. Dieser aus verkehrlicher Sicht positive Effekt soll nicht dadurch unterlaufen werden, dass zukünftig auf dem Baugrundstück eine größere Anzahl von Senkrechtparkern angelegt werden, die dann wieder auf den Verkehrsfluss einwirken.

Zudem wird in der Stahlbadstraße eine Umgestaltung gemäß der Maßnahme B 5.7 des Verkehrsentwicklungsplans verfolgt (vgl. Kap. 2.2). Die Anlage einer größeren Anzahl von Senkrechstellplätzen auf dem Baugrundstück würde die angestrebte Umgestaltung einschließlich der Herstellung von öffentlichen Parkplätzen längs der Stahlbadstraße unterlaufen. Der in Teilen gegebene hohe Parkdruck durch die benachbarten Nutzungen könnte so nicht abgefangen werden, so dass in diesem Bereich Zufahrtsmöglichkeiten auf das private Baugrundstück ausgeschlossen werden.

Im Forlenweg soll die Anlage von Senkrechtparkern erst nördlich des Birkenweges möglich sein. Weiter südlich gelegene Stellplätze bergen die Gefahr, in Konflikt mit den verkehrlichen Abläufen zu geraten, insbesondere vor dem Hintergrund, dass an dieser Stelle die bisherige Verkehrsbeziehung aufgehoben bzw. verändert wird.

#### **4.5 Leitungsrechte**

Insbesondere im östlichen Teil des Birkenwegs, der bisher öffentliche Verkehrsfläche war, befinden sich mehrere unterirdische Leitungen verschiedener Versorgungsträger. Da eine Verlegung der gesamten Leitungen an dieser Stelle unwirtschaftlich erscheint, sollen sie in ihrer derzeitigen Lage verbleiben.

Um den verschiedenen Versorgungsträgern dauerhaft die Möglichkeit zu sichern, im Zuge von Wartungs- oder Reparaturarbeiten die Leitungen zu erreichen, wird im Bebauungsplan ein entsprechendes Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Im nördlichen Bereich verläuft entlang der bisherigen Verbindungsstraße ein städtischer Abwasserkanal in der Dimension DN 200, der lediglich der Straßenentwässerung dient. Der heutige bauliche Zustand ist als mangelhaft zu bezeichnen. Mit dem Investor wurde verabredet, dass der Kanal im Zuge der Bauarbeiten geringfügig nach Norden verlegt wird. Die neue

Trasse des Kanals wird ebenfalls durch ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Weinheim gesichert.

#### **4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um den Grad der Neuversiegelung zu begrenzen und damit die Flächenanteile zu erhöhen, die zumindest den Anschluss an das Grundwasser behalten, sollen die Stellplätze auf den privaten Flächen in teilversiegelter Form hergestellt werden. Mit der Zielrichtung, dass altenbetreutes Wohnen errichtet wird, ist zu erwarten, dass auf den privaten Stellplätzen eher ein geringer Pkw-Umschlag erfolgen wird. Die Festsetzung bestimmt, dass die Stellplätze überwiegend wasserdurchlässig herzustellen sind. Damit kann erreicht werden, dass Ausstiegs- bzw. Wegeanteile auch in vollversiegelter Form möglich sind, weil dies den Anforderungen der älteren Bewohner entgegenkommt.

Bei den öffentlichen Parkflächen ist dagegen eine deutlich stärkere Frequentierung zu erwarten. Diese Flächen sollen daher vollständig versiegelt hergestellt werden.

#### **4.7 Hinweise**

Das Plangebiet liegt in der Nachbarschaft verschiedener Verkehrswege. Während die Stahlbadstraße Funktionen für die Erreichbarkeit der Weststadt nördlich der OEG-Trasse besitzt, hat der südlich gelegene Multring wesentliche Funktionen für die übrige Bebauung der Weststadt. Die Trasse der OEG bedingt, dass der verkehrliche Austausch nur an einzelnen Knotenpunkten möglich ist.

Von den bestehenden Verkehrswegen wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Sie wurden für die Stahlbadstraße, den Multring und die OEG-Trasse nach dem Verfahren gemäß DIN 18005 ermittelt. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden danach tags eingehalten und um ca. 1,5 dB(A) nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden dagegen unterschritten.

Da es sich um einen innerstädtischen Standort im gewachsenen Siedlungsgefüge handelt, können die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht schematisch angewendet werden. Sie dienen lediglich der Orientierung. Um den späteren Bauherrn dennoch auf den Sachverhalt hinzuweisen, erfolgt im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis.

Der Schutz des Mutterbodens gewinnt zunehmend an Bedeutung. Die Verpflichtung des Bauherrn zum Schutz des Oberbodens ergibt sich bereits aus § 202 BauGB bzw. entsprechender DIN-Normen. Um hier den Bauherrn für diese Aspekte zu sensibilisieren, erfolgt im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis.

## **5 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**

Mit der beabsichtigten Bebauung verändert sich der Charakter der Fläche. Der verbleibende öffentliche Raum wird reduziert. Um die verbleibenden Verkehrsflächen einschließlich der Parkplätze räumlich zu gliedern, sind im Plangebiet zukünftig Hochstämme anzupflanzen. Im Mischgebiet sollen die Pflanzungen so vorgenommen werden, dass zwischen den baulichen Anforderungen und der Freiflächengestaltung ein angemessener Ausgleich erzielt wird. Es erfolgt daher keine genaue Standortbestimmung einzelner Pflanzungen, sondern lediglich eine Festsetzung des Umfangs notwendiger Maßnahmen. Die Pflanzqualitäten orientieren sich an den Leitlinien zur Pflanzung von Bäumen, wie sie derzeit vom Grünflächen- und Umweltamt der Stadt erarbeitet werden.

Dennoch soll es Ziel der Pflanzmaßnahmen sein, durch abgestimmte Baumstandorte im öffentlichen und privaten Bereich ein harmonisches Straßenbild zu entwickeln.

Die Flächen des bisherigen Birkenwegs im Mischgebiet stehen aufgrund der verschiedenen vorhandenen Leitungen für eine Überbauung nicht zur Verfügung. Aufgrund der geringen Größe der südlich davon gelegenen Grundstücksspitze scheidet eine eigenständige Bebauung dieses Bereiches ebenfalls aus. Um in diesem Knotenpunktbereich das heutige Ortsbild mit den prägenden Birken zu erhalten, erfolgt im Bebauungsplan eine Bindung zum Erhalt dieser Bäume.

Im übrigen richtet sich die Freiflächengestaltung nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

Die Festsetzung von Grünflächen und Flächen mit Bindungen zur Anpflanzung und zum Erhalt sichern den Ausgleich der ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft.

## **6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

Für die geplante Bebauung wird die maximale Dachneigung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung bestimmt. Mit dem vorgesehenen 3-geschossigen Gebäude entwickelt sich eine Bebauung, die in ihrer Höhenentwicklung mit der Kirchenbebauung einerseits und der Bebauung südlich des Birkenwegs andererseits korrespondiert. Der Ausbau eines zusätzlichen Dachgeschosses kann durch die Begrenzung der Dachneigung verhindert werden.

Gleichzeitig erhält die Beschränkung auf ein flach geneigtes Dach die Möglichkeit, auch moderne Dachformen im Wohnungsbau umzusetzen.

Um die optische Freizügigkeit des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbestands dauerhaft aufrecht zu erhalten, wird die Höhe von Einfriedigungen begrenzt. Auch wenn das Mischgebiet als private Fläche zukünftig nicht mehr für Jedermann zugänglich ist, kann so durch den Verzicht auf überhohe Einfriedigungen der optische und gestalterische Gesamteindruck und der Blick auf die St.-Marienkirche gewahrt bleiben.

## **7 Umsetzung der Planung**

### **7.1 Bodenordnung**

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich alle im Eigentum der Stadt Weinheim. Die Fläche des geplanten Mischgebietes kann aus den vorhandenen Grundstücken herausparzelliert werden. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

### **7.2 Geschätzte Kosten der Planung**

Innerhalb des Plangebietes sind die vorhandenen öffentlichen Anlagen an die Neuplanung anzupassen. Erforderlich wird im wesentlichen die Neuordnung der verbleibenden Parkplätze, die Anpassung des verbleibenden Straßenkörpers mit Sicherstellung einer Wendemöglichkeit sowie die Aufweitung des Kreuzungspunktes Forlenweg/ Stahlbadstraße. In den Bereichen, wo bisherige Verkehrsflächen aufgegeben werden, ist die Anpassung der öffentlichen Gehwege erforderlich.

Für die aufgezeigten Maßnahmen wurde eine Kostenschätzung erstellt, wonach für die Anpassung der öffentlichen Flächen mit Kosten in Höhe von ca. 110.000 € zu rechnen ist. Die Verwaltung hat mittlerweile die öffentlichen Maßnahmen überprüft, dass von einer Kostenreduzierung ausgegangen werden kann. Die Kosten sollen aus dem Erlös des Grundstücksverkaufs getragen werden.



### 7.3 Flächenbilanz






Geltungsbereich Bebauungsplan	ca. 4.738 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	ca. 2.085 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca. 2.467 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca. 186 m <sup>2</sup>

## 8 Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst	am	08.03.2006.
Die Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme auf-gefordert durch Schreiben	vom	26.06.2006.
Die Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs und der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	24.06.2006.
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom bis einschließlich	03.07.2006 04.08.2006.
Der Gemeinderat hat über die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen beraten und abgewogen	am	18.10.2006.
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden vom Gemeinderat als Satzung beschlossen	am	18.10.2006.
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurde in den Weinheimer Nachrichten bekannt gemacht	am	21.10.2006.



**B i o t o p t y p e n**

-  völlig versiegelte Straße oder Platz
-  Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter
-  Zierrasen
-  Zierstrauchpflanzung
-  Einzelbäume gemäß Planeintrag

**Stadt Weinheim**

Bebauungsplan **Nr. 1/01-06**

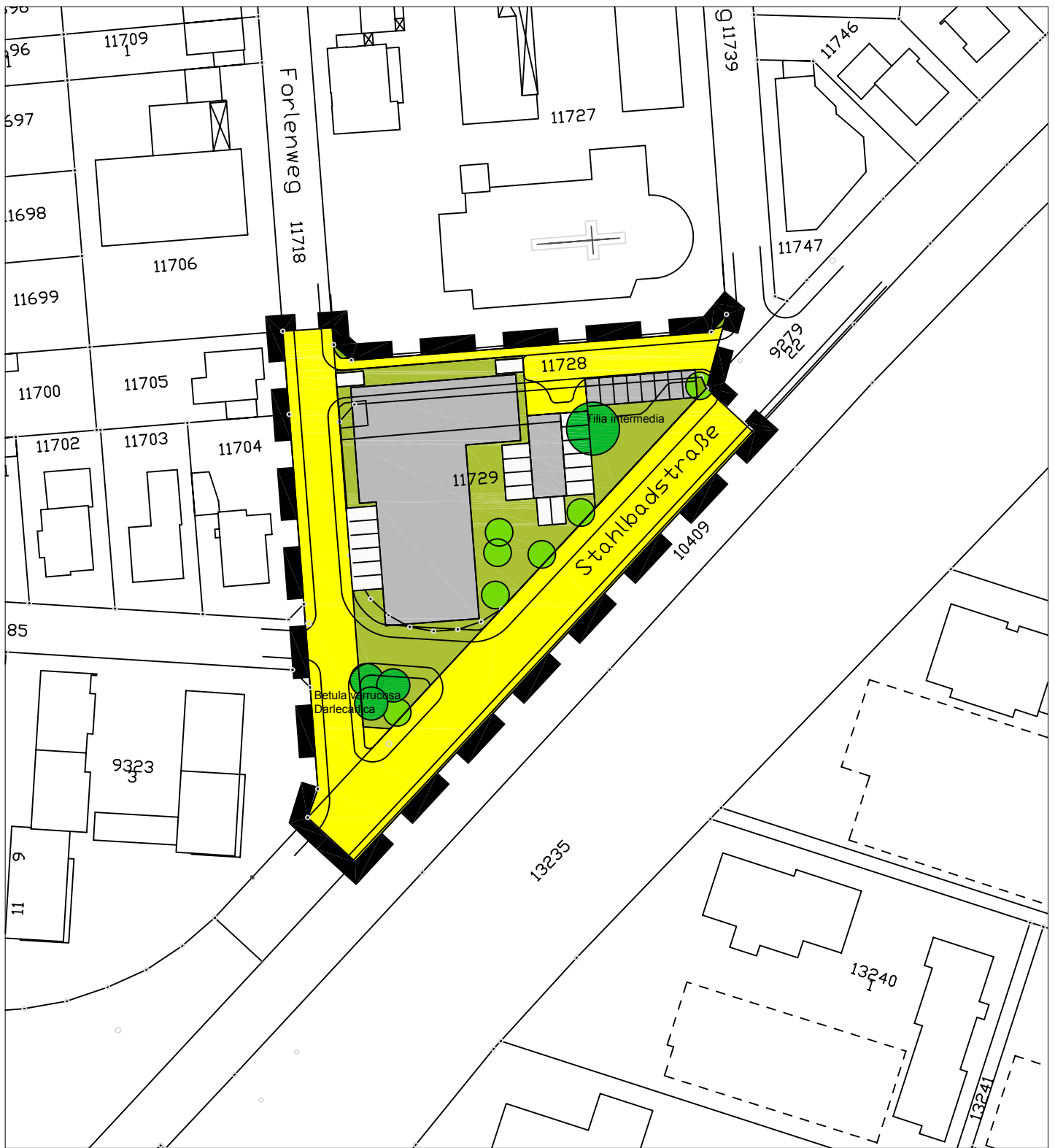
für den Bereich "**Stahlbadstraße/ Forlenweg**"

Entwurf, Stand: 10.05.2006








**Anlage 1**

**Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung**

Biotoptypen Bestand, M 1:1000



**B i o t o p t y p e n**

-  völlig versiegelte Straße oder Platz
-  überbaute Fläche oder Stellplatz
-  Stellplatz teilversiegelt
-  Zierrasen
-  Zierstrauchpflanzung
-  Einzelbäume ERHALT  
gemäß Planeintrag
-  Einzelbäume PLANUNG (Standort unverbindlich)  
gemäß Pflanzliste

## Stadt Weinheim

Bebauungsplan **Nr. 1/01-06**

für den Bereich "**Stahlbadstraße/ Forlenweg**"

Entwurf, Stand: 10.05.2006

**Anlage 2**

### Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Biotoptypen Planung, M 1:1000