

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 118
UND
SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„PRANKELSTRASSE – MOZARTSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

Teil A – Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen

Teil B – Umweltbericht

FASSUNG VOM 19.08.2005



Ausarbeitung Teil A:

REGIOPLAN INGENIEURE GmbH

Besselstraße 14/16

68219 Mannheim

Tel.: 0621-87675-0

Fax.: 0621-87675-99

mannheim@regioplan.com



Ausarbeitung Teil B:

PALM

Michael Palm
Dipl. Ing. Freier
Garten- und
Landschaftsarchitekt
Karrillonstrasse 20
69469 Weinheim
Tel.: 0 62 01 - 18 10 30
Fax. 0 62 01 - 18 10 11
e-mail:
landschaftsarchitekt
@m-palm.de



STADT WEINHEIM

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 118
UND
SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„PRANKELSTRAßE – MOZARTSTRAßE“

BEGRÜNDUNG

**Teil A - Darlegung der Ziele, Zwecke und
wesentlichen Auswirkungen**

FASSUNG VOM 19.08.2005

Ausarbeitung Teil A:

REGIOPLAN INGENIEURE GmbH

Besselstraße 14/16

68219 Mannheim

Tel.: 0621-87675-0

Fax.: 0621-87675-99

mannheim@regioplan.com



Projekt:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 118
Satzung über örtliche Bauvorschriften
Plangebiet
„Prankelstraße – Mozartstraße“
STADT WEINHEIM

BEGRÜNDUNG
Teil A – Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen

Fassung 19. August 2005

Projektnummer: KEP 845/01
Projektleitung: Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Christian Schwarzer
Projektzeichnung: Horst Schulzki

REGIOPLAN INGENIEURE GmbH
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel.: 0621-87675-0
Fax.: 0621-87675-99

Teil A – Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Planungsvorgaben	3
2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	3
2.2	Planungsrechtliche Vorgaben	4
3	Geltungsbereich und Bestandsanalyse	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Bestand – städtebauliche Situation	5
4	Planinhalte des Bebauungsplanes	7
4.1	Städtebauliches Konzept	7
4.2	Erschließung und Versorgung	8
4.3	Begründung der Festsetzungen	10
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	14
6	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz	16
7	Umsetzung	19
8	Flächenbilanz	19

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass der Planung ist das Vorhaben der Firma Wiegand Wohnbau, eine Wohnbebauung mit 15 Stadtvillen im Bereich des ehemaligen Weinbergs der Fa. Freudenberg zu realisieren.

Das innerstädtische Plangebiet zwischen der Lützelsachsener Straße, der Prankelstraße, der Mozartstraße und dem Hausackerweg mit einer Größe von ca. 1,3 ha wird zum überwiegenden Teil als Weinberg, zu einem kleinen Teil als Gartengrundstück genutzt. In den Randbereichen des Gebietes befinden sich bereits Wohngebäude.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet liegt bisher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Aufgrund der Größe des unbebauten innerstädtischen Areals und der damit vorhandenen Abstände zwischen den Bestandsgebäuden besteht im Plangebiet zudem kein Baurecht nach § 34 BauGB.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 118 beabsichtigt die Stadt Weinheim, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die oben beschriebene Nutzung als Wohngebiet zu schaffen.

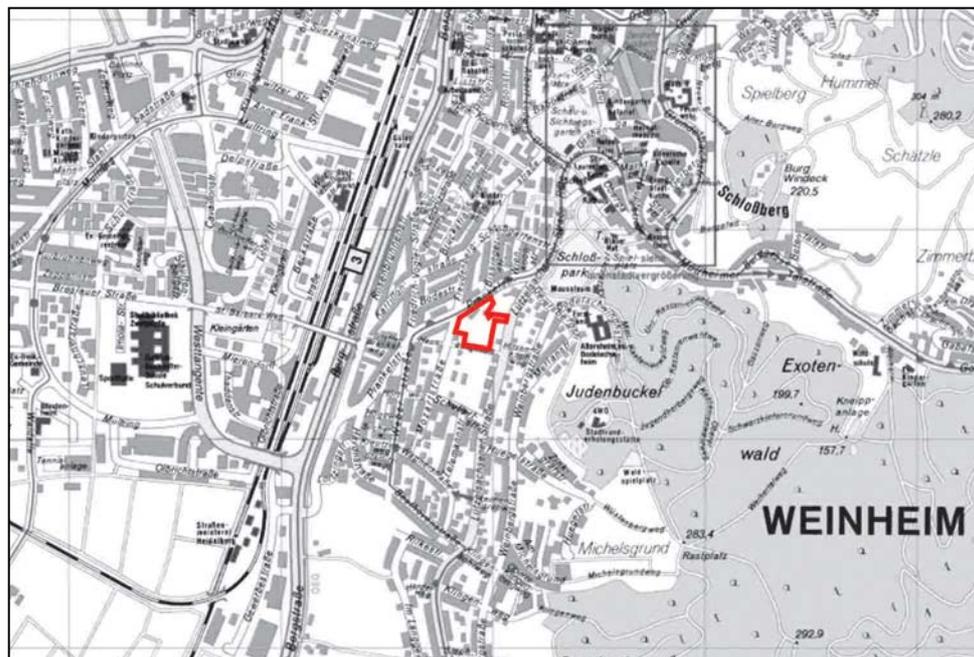


Abbildung 1: Lage im Raum

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung des Weinbergs kann im Siedlungsbestand Bauland in attraktiver Lage erschlossen werden. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans können daher innerörtliche Baulandreserven ausgeschöpft werden und so ein Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung geleistet werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und die natürlichen Lebensgrundlagen soweit als möglich geschützt werden. Maßgaben für die Planung sind die Einbindung in die Topografie und den denkmalgeschützten Bestand, der Schutz der Grünstrukturen sowie die Aufnahme ortstypischer Bauweisen.

2 PLANUNGSVORGABEN

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), geändert durch Art. 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304, 2323)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1380)
- die **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
- die **Landesbauordnung (LBO)** in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895)
- das **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1995 (GBl. S. 385), zuletzt geändert am 19.11.2002 (GBl. S. 424, 428)
- das **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 01. Januar 1999 (GBl. S. 1), zuletzt geändert am 01. Juli 2004 (GBl. S. 469)
- das **Denkmalschutzgesetz (DSchG BW)** vom 25. Mai 1971 in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Neuorganisation der Naturschutzverwaltung und zur Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom 14.3.2001 (GBl. S. 189)

Entsprechend § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Das Verhältnis zwischen dem Bau- und Naturschutz-

recht wird durch den § 1a des BauGB näher geregelt. Entsprechend dieser Gesetzesvorgabe sind in Bebauungsplänen Festsetzungen aufzunehmen, die der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dienen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Da ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 (6) 7 zu berücksichtigen. Nach den Vorschriften des Baden-Württembergischen Naturschutzgesetzes (§ 9) wird daher auch ein Grünordnungsplan aufgestellt.

Gemäß § 2a BauGB wird die Durchführung der Umweltprüfung durch den Umweltbericht als eigenständiger Teil dieser Begründung (**Teil B**) dokumentiert. Der Umweltbericht wurde durch das Büro des Landschaftsarchitekten Michael Palm, Weinheim, angefertigt. In den Umweltbericht ist der Grünordnungsplan integriert.

2.2 Planungsrechtliche Vorgaben

2.2.1 Regionalplan

Das Stadtgebiet von Weinheim gehört laut Strukturkarte des Regionalplans Unterer Neckar von 1992 zum „engeren Verdichtungsraum“.

Im Regionalplan wird für den engeren Verdichtungsraum als Ziel bestimmt, dass hier mit der räumlichen Entwicklung den übergeordneten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Aufgaben Rechnung getragen werden muss.

Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich so zu gestalten, dass

- flächensparende Siedlungskonzeptionen gewählt werden;
- der Schwerpunkt auf die „Innenentwicklung“ gelegt wird.

Das Plangebiet liegt innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen der Stadt Weinheim. Mit dem Bebauungsplan wird die bauliche Entwicklung im Siedlungsbestand verfolgt.

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung als Teil der Landesplanung. Die für die Stadt Weinheim zu nennenden regionalplanerischen Ziele werden beachtet.

2.2.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan wurde am 21. Juli 2004 vom Gemeinderat beschlossen und am 17.12.2004 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Verwaltungsbehörde genehmigt. Er ist seit dem 30.12.2004 wirksam.

2.2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim wurde im Mai 2002 erstellt und im September 2003 ergänzt. In Plan 10 des Landschaftsplans, Landschaftspflegerische Entwicklungskonzeption, wird die Fläche als geplantes Wohn- und Mischgebiet dargestellt.

Störfwirkungen der Bauflächen sollen durch Schutzpflanzungen gemindert werden. Im Zuge der Gebietsdurchgrünung soll der Biotopverbund unterstützt werden.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird das Plangebiet im Landschaftsplan als Baufläche ohne besondere Erlebnisqualität dargestellt.

3 GELTUNGSBEREICH UND BESTANDANALYSE

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Osten Weinheims südwestlich des Schlossparks im Gebiet Prankel. Von allen Seiten ist er von Wohnbaufläche umgeben. Die Geltungsbereichsgrenze verläuft im Nordwesten entlang der Prankelstraße, dann im Nordosten über das Anwesen der „Villa Fabricius“, schließt in einem kleinen Teilstück an die Lützelsachsener Straße an und liegt dann parallel zu dieser bis zum Hausackerweg. Hier verläuft die südliche Grenze. Die südwestliche Grenze wird durch die Mozartstraße bis zur Prankelstraße definiert.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha und besteht aus den Flurstücken Nr. 1613, 1613/1 und 1614 jeweils teilweise.

Der Geltungsbereich hat sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss in Teilbereichen verändert, da das ursprüngliche Planungskonzept überarbeitet worden ist. Infolge dieser Überarbeitung wurde ein Teil der geplanten Bebauung zurückgenommen.

3.2 Bestand – städtebauliche Situation

3.2.1 Städtebauliche Struktur, Grünstruktur, Denkmalschutz

Das Plangebiet ist geprägt durch das umgebende hochwertige Wohngebiet in Hanglage (Bereich am Prankel). Zwei- bis dreigeschossige Einzelhausbebauung, teilweise noch aus Vorkriegszeit, mit großen, manchmal villenartigen Gärten bestimmt das Bild.

Das Plangebiet stellt einen nach Nordwesten exponierten Hang dar, der an der Prankelstraße und Mozartstraße durch eine Sandsteinmauer gefangen wird. Die Höhenentwicklung des Plangebiets reicht von etwa 137 üNN an der Prankelstraße / Ecke Mozartstraße bis zu etwa 154 m üNN am Anschluss der Planstraße an die Lützelsachsener Straße. Der Hang ist gleichmäßig geneigt mit etwa 11 %, er steigt nach Südosten.

Der Geltungsbereich überplant Teile des Anwesens Lützelsachsener Str. 8 "Carlshof, Villa Freudenberg", das mitsamt Nebengebäuden, Park, Nutzgarten, Weinbergen und Mauerumgrenzung als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz (Kulturdenkmal) steht. Im Geltungsbereich liegen der Weinberg sowie der ehemalige Bereich des Nutzgartens im Norden des Plangebiets.

Das Gebiet wird geprägt durch die Einfassung der Mauerumgrenzung, die in der Prankelstraße eine Höhe von 2,10 (Ende der Sockelmauer/Ecke Mozartstraße) bis 2,95 m (Bereich gegenüber der Einmündung Bissinger Straße) erreicht.



Abbildung 2: Bestand

3.2.2 Erschließung

Verkehr

Der Geltungsbereich ist für den Kraftverkehr über die Prankelstraße, die Lützelsachsener Straße und die Mozartstraße angebunden. Eine interne Erschließung des Plangebiets besteht nicht.

Der Hausackerweg steht vor allem für die fußläufige Erschließung zur Verfügung.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist nicht erschlossen. Für die Ver- und Entsorgung sind jedoch die Medien für Trinkwasser, Gas, Elektrizität, Abwasser und Telekommunikation in den angrenzenden Straßen vorhanden.

3.2.3 Ökologische Situation

Der Umweltbericht – Teil B der Begründung – schildert die ökologische Situation anhand der Bewertung der Schutzgüter.

3.2.4 Altlasten

Das Plangebiet ist in der Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen (HISTE) für die Stadt nicht aufgeführt. Der Umweltbericht geht in Kapitel 3.4 näher auf den Zustand des Bodens ein.

4 PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Aus den vorab geschilderten Gegebenheiten im Plangebiet und den zu berücksichtigenden Wechselwirkungen der bestehenden und geplanten Nutzung mit seiner Umgebung resultieren die nachfolgend erläuterten Planinhalte. Aus deren Intention resultieren letztendlich die formalen Festsetzungen, die aus dem Baugesetzbuch, der Bau-nutzungsverordnung und der Landesbauordnung ableitbar sind.

4.1 Städtebauliches Konzept

Durch die beabsichtigte Bebauung wird die unter Denkmalschutz stehende Sachgesamtheit bestehend aus Villa, Nebengebäuden, Park, Nutzgarten, Weinbergen und Mauerumgrenzung angetastet. Das städtebauliche Konzept stellt dabei sicher, dass Villa und Villengarten in ihrer Nutzungskontinuität und Ihrer Bedeutung für das Weinheimer Stadtbild erhalten bleiben. Durch die Bebauung wird hauptsächlich der Weinberg in Anspruch genommen, der eine geringere Bedeutung innerhalb der Sachgesamtheit aufweist. Die Planstraße tangiert aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der damit verbundenen Notwendigkeit der Trassenführung den Villengarten. Die bestehende Hecke kann in diesem Bereich jedoch erhalten bleiben. Im Norden wird zudem der Nutzgarten des Anwesens in das Plangebiet einbezogen, um die Prankelstraße mit drei Gebäuden städtebaulich fassen zu können.

Das Konzept „Wohnen am Schlosspark Weinheim“ sieht die Errichtung von 15 Stadthäusern mit drei bis sechs Eigentumswohnungen und Wohnflächen von 60 – 170 m² vor. Insgesamt sind 65 bis maximal 75 Wohneinheiten geplant. Diese nehmen die Struktur und Richtung der jeweils angrenzenden Wohngebiete auf und staffeln sich höhenmäßig entlang des Hanges. Die geplante Bebauung weist teilweise ein Sockelgeschoss, zwei Vollgeschosse und teilweise ein Dachgeschoss mit flach geneigtem Dach auf. Die Planung sieht hochwertige Wohnungen mit großzügigen Grundriss-schnitten vor.

Den Mittelpunkt der Bebauung bildet ein dreiecksförmiger Platz, der zusammen mit den Wohnwegen und weitläufigen Gartenanlagen den umliegenden Parkcharakter aufnimmt. Die Grünstrukturen im Gebiet können bis auf einen Baum auf der südlichen Grenze des WA 1 nicht erhalten bleiben. Durch die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen kann jedoch das Wohngebiet großzügig durchgrünt werden.

Die das äußere Erscheinungsbild prägenden Sandsteinmauern, die Teil der unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit sind, bleiben weitestgehend erhalten. In der Lützel-sachsener Straße muss lediglich der Anschlussbereich der Planstraße entfernt werden. Die Stützmauer in der Prankelstraße, die sich teilweise in einem schlechten Zustand befindet, soll zurückgesetzt werden, so dass ein durchgehender Fußweg entlang des Neubaugebietes entstehen kann. Die Mauer soll nach Fertigstellung der Bebauung die Prankelstraße erneut fassen und in ihrem Erscheinungsbild prägen. Sie soll aus Naturstein bzw. mit Natursteinverblendung errichtet werden und nur für Treppenaufgänge, Hauseingänge, Tiefgaragenzufahrten sowie den Aufgang im Bereich der öffentlichen Grünfläche Öffnungen erhalten. Sie ist in einer Höhe von 2,60 (südliches Ende WA 4) – 3,25 (nördliches Ende WA 4) geplant.

Darüber hinaus wird auch die Gestaltung der im übrigen Plangebiet geplanten Mauerflächen, die an den öffentlichen Straßenraum angrenzen und in diesen optisch hineinwirken, mit der Stadt Weinheim abgestimmt und vertraglich geregelt.

Der für einen Teilbereich der Prankelstraße charakteristische „Burgenblick“ bleibt auch nach der Bebauung durch die Höhenstaffelung der Gebäude erhalten. Beide Burgen sind jedoch nur punktuell gemeinsam wahrzunehmen, die Wachenburg prägt durchgehend die Perspektive. Plan 10 im Anhang 2 des Umweltberichts stellt den städtebaulichen Entwurf dar.

4.2 Erschließung und Versorgung

4.2.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für die Gebäudegruppen an der Prankelstraße und Mozartstraße direkt über diese Straßen. Von hier bestehen Zufahrten in die Tiefgaragen sowie Zugänge in der Tiefgeschossebene der Häuser sowie Treppenaufgänge zur Erdgeschosebene und zur höher gelegenen Gartenebene. In diesen Bereichen sind Öffnungen in der geplanten Stützmauer erforderlich. Die übrigen Gebäude werden über einen zentralen Platz erschlossen, der mit einer Stichstraße an die Lützelsachsener Straße und einer Rampenanlage an die Prankelstraße angebunden ist. Die Rampenanlage befindet sich größtenteils innerhalb einer öffentlichen Grünfläche.

Die Verkehrsanlagen sind so dimensioniert, dass das Einfahren und Wenden durch Müllfahrzeuge gewährleistet ist. Die von der Lützelsachsener Straße in das Gebiet führende Planstraße ist in einer Breite von 8 m geplant. Neben einer Fahrbahn von 5,50 m soll ein Parkstreifen in einer Breite von 2,50 m hergestellt werden. Durch die Planung kann gewährleistet werden, dass die erforderlichen Sichtdreiecke im Einmündungsbereich von der Planstraße in die Lützelsachsener Straße freigehalten werden können.

Der ruhende Verkehr soll in 4 Tiefgaragen mit 123 Stellplätzen untergebracht werden, die den einzelnen Baublöcken zugeordnet sind. Die Zufahrten befinden sich an der Prankelstraße, der Mozartstraße und dem zentralen Platz.

Vor den Gebäuden am Hausackerweg, sind zudem vier Stellplätze geplant, um den Bewohnern zusätzlich zur Tiefgarage Abstellmöglichkeit – vor allem zur sporadischen Nutzung - vor dem Haus zu bieten.

Etwa 14 oberirdische Parkplätze sind für den Besucherverkehr vorgesehen. Diese sollen im Bereich der Planstraße, am zentralen Platz sowie an der Mozartstraße untergebracht werden.

Das Gebiet kann zukünftig fußläufig öffentlich durchquert werden. Über die Zufahrt von der Lützelsachsener Straße weitet sich ein Quartiersplatz auf, der sich zum Kreuzungsbereich Prankelstraße, Freudenbergstraße, Mozartstraße über eine Terrassierung mit Treppen- und Rampenanlage fortsetzt. Aufgrund der topografischen Situation sind an den Rampen teilweise Steigungsverhältnisse von 8 - 10 % erforderlich, die jedoch nicht den Anforderungen für Rollstuhlfahrer entsprechen. Obwohl nicht rollstuhlgerecht, soll zumindest für Kinderwägen das Erreichen der Spielflächen, die sich in den Podestbereichen befinden, ohne Hindernisse ermöglicht werden. Sofern die Rampen eine Steigung von 6% überschreiten, werden sie durch eine Treppe begleitet.

Es ist vorgesehen, Rollstuhlfahrer durch ein Hinweisschild auf die teilweise überschrittenen Steigungsverhältnisse aufmerksam machen.

Entlang der Prankelstraße ist beabsichtigt, die Einfriedungsmauer zurück zu setzen und damit einen zusätzlichen Fußweg zu ermöglichen.

Um die schalltechnischen Auswirkungen des hinzukommenden Verkehrsaufkommens zu ermitteln, hat das Ingenieurbüro Von Rekowski und Partner ein schalltechnisches Fachgutachten erstellt (Stand 11.01.2005). Dabei wurden die Schallemissionen der Kraftfahrzeuge- und -abfahrten zu den Tiefgaragen berücksichtigt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass "durch die neu zu errichtenden Tiefgaragen erhöht sich der Beurteilungspegel des vorhandenen Verkehrs vor den Fassaden der Nachbargebäude nur an der Lützelsachsener Straße um 1 db(A). [...] Die Pegeländerungen sind von den Anwohnern kaum wahrzunehmen."¹ Im Umweltbericht – Teil B der Begründung – werden im Rahmen der Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch die Belange des Schallschutzes näher dargelegt.

4.2.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage im Siedlungsbestand mit den Medien zur Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas sowie der Telekommunikation voll erschlossen. Für den inneren Bereich wird die Erschließung über die neuen Erschließungsanlagen sichergestellt.

Gemäß § 45b Abs. 3 Landeswassergesetz soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Zwar besteht in Weinheim kein Trennsystem, für das Plangebiet ist dennoch eine Entsorgungssystem vorgesehen, das das Regenwasser und das häusliche Abwasser zunächst getrennt abführt.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in das Mischkanalsystem eingeleitet. Dazu wird im Plangebiet ein Kanal verlegt, der an den bestehenden Mischwasserkanal in der Prankelstraße im Bereich der geplanten Rampeanlage angeschlossen wird.

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens kann davon ausgegangen werden, dass Fremdwasser anfällt. Ein Eindringen von Fremdwasser in die Mischwasserkanalisation kann daher ausgeschlossen werden.

Die unversiegelten Flächen können das Regenwasser nicht in ausreichendem Maße aufnehmen. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit (der kf - Wert des Bodens liegt zwischen 1×10^{-8} und 1×10^{-9})² und der beengten Verhältnisse in Verbindung mit der starken Hangneigung ist eine Flächen- oder Muldenversickerung kaum oder nur sehr

¹ VON REKOWSKI UND PARTNER, Weinheim2005

² DIPL.-ING. GALFE INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, Viernheim 2005

begrenzt möglich sein. Das auf den Dachflächen sowie auf den überdeckten Tiefgaragen anfallende Regenwasser wird daher in Zisternen gesammelt, die Puffervolumen zur Aufnahme der Bemessungsregen aufweisen werden. Das Wasser soll verzögert an das Kanalsystem abgegeben werden. Bei der Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist die geltende Norm DIN 1989 einzuhalten.

Die Fußwege in den Wohngebieten sollen über das Quergefälle in die privaten Gartenflächen – ggf. über ein MuldenRigolen-System - entwässern.

Durch die Festsetzung 3.1 der örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass Bodenbeläge von Wegen und Terrassen wasserdurchlässig auszubilden sind.

Die weitgehend getrennte Ableitung ist somit gewährleistet.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 die Überbauung und damit der Versiegelungsgrad begrenzt.

Die Ergebnisse des Bodengutachtens sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.3 Begründung der Festsetzungen

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt, da es nach der vorgesehenen Art und dem Maß der Nutzung sowie der Definition dieses Gebietes entspricht.

Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sind gem. § 1 (5) Bau NVO nicht zulässig. Ebenso werden gem. § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind mit dem vorherrschenden Charakter des bestehenden Quartiers nicht vereinbar.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl der Allgemeinen Wohngebiete WA 1-4 wird auf 0,4 als Höchstmaß, die Geschossflächenzahl auf 0,8 als Höchstmaß festgesetzt, um die Eingliederung der neuen Bebauung in den Bestand zu gewährleisten. Damit ist sichergestellt, dass die obersten Geschosse nicht als Vollgeschosse ausgebaut werden dürfen. Als für die Berechnung der GRZ und GFZ maßgebliche Fläche ist die Gesamtfläche des jeweiligen Baugebiets heranzuziehen.

Die Ausweisung der Grundflächenzahl richtet sich nach den gem. § 17 BauNVO zulässigen Maßen. Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung um 50% der GRZ gewährleistet in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2-4 die Herstellung der Tiefgaragen auf den Grundstücken. Aufgrund des geringen Zuschnitts der Grundstücke des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 reicht hier die Überschreitung der GRZ bis 0,6 jedoch nicht aus, um die erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen. Zur Errichtung der Tiefgarage und sonstiger Nebenanlagen ist daher eine Überschreitung der GRZ bis 0,7 zulässig. Durch die Überdeckung und Begrünung der Tiefgaragen können negative Auswirkungen durch den geringfügig erhöhten Anteil an zulässiger Versiegelung gemindert werden.

Da mögliche Garagengeschosse erdüberdeckt ausgebildet werden müssen und somit keine negative Auswirkungen als Garagenanlage auf das Erscheinungsbild haben, sollen Garagengeschosse nicht auf die zulässigen Vollgeschosse und die zulässige Geschossflächenzahl angerechnet werden.

Aufgrund der besonderen topografischen Situation im Plangebiet werden über die Einteilung in Baufelder individuelle Festsetzungen über die max. Gebäudehöhe getroffen. Sie stellen eine dem städtebaulichen Umfeld angemessene Höhenentwicklung sicher.

4.3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baufenster bestimmen den Rahmen, in dem gebaut werden darf.

Für die Gebäude entlang der Mozartstraße sowie für das am nördlichsten gelegene Gebäude (WA 4) sind Balkone vor den Längsseiten der Baukörper geplant. Diese sollen in einer max. Tiefe von 1,50 m sowie in einzelnen Geschossen in einer Breite von 11,50 errichtet werden. Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO wird daher festgesetzt, dass die Baugrenze für Balkone im Bereich der Mozartstraße um 1,0 m und im Bereich des im WA 4 am nördlichsten gelegenen Gebäudes auf einer maximalen Länge von 11,50 je Gebäude überschritten werden darf.

Das Ausmaß der Baufenster wird im Weiteren so definiert, dass die Unterbringung des wesentlichen Anteils der Tiefgaragen möglich wird. Außerhalb der Baufenster sollen jedoch erforderliche Lüftungsschächte für die Tiefgaragen zulässig sein, da diese aufgrund der geringen Höhe baulich kaum hervortreten.

Darüber hinaus wird im nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 die Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche oberhalb des Erdgeschosses zugelassen. Die Festsetzung wurde getroffen, um unter der geplanten Auskrugung eine Rampe im angemessenen Steigungsverhältnis zur barrierefreien Überwindung der Höhenunterschiede errichten zu können.

Für die jeweils westlichen Außenmauern der Tiefgaragen im WA 1 und im WA 2 sind Baulinien festgesetzt, da an diesen Stellen die konkrete Bestimmung der Terrassierung des Geländes notwendig wird.

Im WA 1 soll die Außenmauer der Tiefgarage bzw. der erdüberdeckten Garage mit einer aufsteigenden Wandhöhe von 2 – 3 m die Begrenzung der Verkehrsfläche definieren.

Um die notwendigen Stellplätze des WA 2 unterirdisch unterbringen zu können, ist ein geringerer Abstand zur Grundstücksgrenze des WA 3 sowie den östlichen Gebäuden des WA 3 erforderlich. Die Festlegung der Baulinie definiert an dieser Stelle den erforderlichen Geländeversprung zwischen WA 2 und WA 3.

In Anlehnung an das bestehende Ortsbild wird eine offene Bauweise aus Einzelhäusern festgesetzt.

4.3.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Durch diese Festsetzungen soll eine gestalterische und flächensparende Einbindung dieser Anlagen gewährleistet werden. Die Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen hat darüber hinaus positive Auswirkungen auf das Kleinklima.

Innerhalb der Baufenster ist die Unterbauung des Geländes zur Unterbringung notwendiger Stellplätze zulässig. Die Festsetzung stellt die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen sicher, so dass die Nutzung der oberirdischen Grundstücksfreiflächen nicht durch den ruhenden Verkehr beeinträchtigt wird.

Um sicherzustellen, dass auch Garagen, die zwar überschüttet werden, jedoch nicht vollständig unter der (natürlichen) Geländeoberfläche (gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3) BauNVO liegen, errichtet werden können, werden im WA 1 und WA 2 Flächen zur Unterbringung von Tiefgaragen und erdüberdeckten Garagen gesondert festgesetzt. In diesen Bereichen sieht das Planungskonzept die Terrassierung des Geländes an den Außenkanten der Tiefgaragen vor. Aufgrund dieser Terrassierung ist die Unterbauung des Ursprungsgeländes nicht vollständig möglich, so dass neben den Maßgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO auch der § 21a Abs. 3 zu beachten ist. Danach ist für Garagen grundsätzlich nur eine Überschreitung der GRZ bis 0,1 zulässig. Eine weitergehende Überschreitung kann im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden, wenn solche Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Da für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze eine Überschreitung bis 0,6 bzw. 0,7 (WA 1) erforderlich ist, werden die benötigten Flächen für diese Anlagen explizit festgesetzt. Da diese Anlagen bauplanungsrechtlich nicht unter der Geländeoberfläche liegen, sie jedoch aufgrund der Überdeckung als Tiefgarage wirken, ist die Einbindung in das städtebauliche Gesamtkonzept gewährleistet.

Darüber hinaus sind die drei Tiefgaragenzufahrten an der Prankel- und Mozartstraße als gesonderte Flächen zur Unterbringung der Tiefgarage ausgewiesen. Hier grenzt die Unterbauung an die benachbarten Verkehrsflächen an.

Die Tiefgaragen und erdüberdeckten Garagen sind mit mindestens 0,5 m Substrat zu überdecken und intensiv zu begrünen. Die Überdeckung der Tiefgarage hat im Durchschnitt und an Baumstandorten jedoch 0,9 m zu betragen, so dass eine parkähnliche Gestaltung der Grundstücksfreiflächen erreicht werden kann. An baulich vorgegebenen Zwangspunkten kann die Mindestüberdeckung unterschritten werden. Die Möglichkeit der Unterschreitung gewährleistet die Realisierung der Höhenabwicklung des Vorhabens im geeigneten Gelände.

Diese Festsetzung wurde aus den Festsetzungsvorschlägen des Grünordnungsplans in den Bebauungsplan übernommen und dient dem größtmöglichen Erhalt der Bodenfunktionen im Gebiet.

Stützmauern sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, da sie zur Terrassierung und Einfassung des Geländes auch in Randbereichen erforderlich sind.

4.3.5 Verkehrsflächen

Um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen, werden Bereiche zur Herstellung der Zu- und Abfahrten der Tiefgarage konkret festgesetzt. Um die gestalterische Einbindung in die Mauer an der Prankelstraße zu gewährleisten, sind hier die Zu- und die Ausfahrt räumlich voneinander getrennt.

Innerhalb dieser Verkehrsflächen sollen neben den eigentlichen Verkehrsanlagen – Straßen, Rampen- und Treppenanlagen sowie Besucherstellplätze - auch Spielgelegenheiten im Bereich des obersten Podestes errichtet werden.

Der Ausbau der Verkehrsflächen wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan vertraglich geregelt.

4.3.6 Grünfläche / Kinderspielplatz

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind die Rampen- und Treppenanlage sowie Aufenthaltsbereiche geplant. Im Sinne des städtebaulichen Gesamtkonzeptes soll die Grünfläche zur Prankelstraße mit einer Sockelmauer gefasst werden.

Gem. § 9 Abs. 2 LBO ist auf dem jeweiligen Grundstück je ein Kinderspielplatz herzustellen. Das Freiraumkonzept sieht die zentrale Einrichtung eines Spielplatzes für das Wohngebiet vor, um einerseits die privaten Freiflächen großzügig begrünen zu können und andererseits einen zentralen Kommunikationspunkt im Gebiet zu schaffen. Gem. der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung (LBOAVO) werden entsprechend des städtebaulichen Konzepts etwa 280 m² (ca. 70 Wohnungen x im Durchschnitt 4 m²) Spielplatzfläche erforderlich.

Der Kinderspielplatz soll in einzelne Spielbereiche gegliedert werden, die auf den verschiedenen Niveaus der Rampenanlage innerhalb der öffentlichen Grün- und Verkehrsfläche angeordnet werden. Die Gesamtfläche hat eine Größe von 300 m². Die Spielpunkte sind über die Rampen stufenlos erreichbar. Der Spielplatz genügt damit den Anforderungen der LBO.

4.3.7 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Die für die Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind auf den Grundstücken des Allgemeinen Wohngebiets zu dulden, um etwaige Inanspruchnahmen zur Herstellung der Verkehrsflächen im bewegten Gelände zu ermöglichen.

Um das Erscheinungsbild der Stützmauer in der Prankelstraße / Mozartstraße zu erhalten und damit die Einbindung des Vorhabens in die Bestandssituation sicherzustellen, ist die Errichtung einer Stützmauer in diesem Bereich zwingend erforderlich.

Um den Belangen des Denkmalschutzes gerecht zu werden, soll diese Stützmauer mit einer Sandsteinverblendung versehen werden. Das Regierungspräsidium Karlsruhe ist in die Ausführungsplanung einzubeziehen. Die Ausbildung und Gestaltung der Stützmauer wird Gegenstand des Durchführungsvertrages.

4.3.8 Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Folgende Festsetzungen wurden aus den Festsetzungsvorschlägen des Grünordnungsplans in den Bebauungsplan übernommen:

Um zu gewährleisten, dass sich das Plangebiet gut in den stark durchgrünten Bestand einfügt, werden ein zu erhaltender Baum sowie neu anzupflanzende Bäume festgesetzt. Die Festsetzung anzupflanzender Bäume erfolgt im Rahmen einer Mindestbegrünung der Grundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen ohne Darstellung der konkreten Standorte. Die Festsetzung stellt sicher, dass im Bereich der privaten Grundstücke mindestens 47 Bäume und im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mindestens 24 Bäume gepflanzt werden. Für die Bäume und die Baumscheiben werden Mindestanforderungen festgesetzt.

Auf öffentlichen und privaten Flächen sind mindestens 20 % der für Begrünungen zur Verfügung stehenden Fläche als Strauchpflanzung mit Arten der Auswahlliste anzulegen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist im Bereich von Ausfahrten und Kurven auf ausreichende Sichtfreiheit zu achten.

Fassaden mit einem Fensteranteil von weniger als 10 % sind mit Rankern gem. Pflanzliste zu begrünen. Als Reminiszenz an den Weinbau ist in den Südlagen z.B. Weindenkbar.

Diese Festsetzungen dienen der Förderung der Biotopstruktur, der Aufwertung des Wohnumfeldes sowie der Verbesserung des Kleinklimas. Sie werden darüber hinaus aus gestalterischen Gründen getroffen.

5 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage für die Aufstellung örtlicher Bauvorschriften für den Planbereich „Prankelstraße - Mozartstraße“ stellt § 74 LBO dar.

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um eine gestalterische Einbindung des Plangebiets in den Bestand sicherzustellen, sind Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung getroffen.

Im Bereich der zur Mozart- und Prankelstraße gerichteten Staffelgeschosse wurden Festsetzungen getroffen, die die massive Ausbildung einer Brüstung bis zu einer Höhe von 80 cm (ab OK Fußboden) zulassen. Diese Festsetzung dient dazu, die aufgehende Wand bis zur Brüstungsoberkante hochziehen zu können, um so eine Fassade mit einer harmonischen Proportion zwischen sichtbaren Vollgeschoss und rückversetzten Staffelgeschoss zu erstellen.

Der Ausschluss von glänzenden Dachmaterialien soll Lichtreflexionen und damit Beeinträchtigungen des Ortsbildes verhindern.

5.2 Werbeanlagen und Automaten

Um zu gewährleisten, dass Werbeanlagen den Gesamteindruck des Wohngebietes nicht stören, wurden sie ausgeschlossen.

5.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet nicht zu stark zu erhöhen, und damit zur Grundwasserregenerierung und zu verbesserten kleinklimatischen Bedingungen beizutragen, wurde eine Festsetzung erlassen, die die höchstzulässigen Abflussbeiwerte der Oberflächen entsprechend ihrer Nutzungsintensität festsetzt.

Diese Festsetzung wurde aus den Festsetzungsvorschlägen des Grünordnungsplans in den Bebauungsplan übernommen.

5.4 Stellplätze

Um die Verlagerung von Stellplätzen auf den öffentlichen Raum und die umliegenden Straßen zu vermeiden, die aufgrund ihrer Querschnitte nicht geeignet sind, zusätzlichen ruhenden Verkehr aus dem Gebiet aufzunehmen, sind die notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen. Die Unterbringung erfolgt grundsätzlich in Tiefgaragen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird in Abhängigkeit zur Größe der Wohnungen wie folgt festgesetzt:

Je Wohneinheit bis 80 m²: 1 Stellplatz,

Je Wohneinheit über 80 m²: 2 Stellplätze.

Dieser Stellplatzschlüssel trägt der Wohnungsstruktur und der Lage des Gebietes Rechnung. Im Plangebiet ist die Errichtung hochwertiger Wohnungen vorgesehen. Nach derzeitigem Planungsstand soll etwa ein Drittel der Wohnungen in einer Größe bis 80 m² errichtet werden. Diese werden als großzügige Zweizimmerwohnung geplant, die auf Einpersonenhaushalte ausgerichtet sind. In diesem Segment kann daher von nur einem Pkw pro Wohnung ausgegangen werden.

Auch für die übrigen Wohnungen kann aufgrund der innenstadtnahen Lage von einem geringeren Pkw-Besatz ausgegangen werden als er üblicherweise im ländlichen Raum zu erwarten ist.

Bei einer maximal zu erwartenden Anzahl von 75 Wohneinheiten sollen nach bisherigem Planungsstand 26 Wohnungen bis 80 m² (je ein Stellplatz = 26 Stellplätze) und 49 größere Wohnungen (je 2 Stellplätze = 98 Stellplätze) errichtet werden. Es sind im Baugebiet demnach 124 Stellplätze nachzuweisen. Die derzeitige Planung geht von 123 Tiefgaragen-Plätzen aus, 4 Stellplätze sind oberirdisch vorgesehen, so dass die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen gewährleistet werden kann.

5.5 Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Zur Einsparung von Trinkwasser und zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers wurde die Errichtung von Zisternen festgesetzt. Um die Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalsystems aufrecht zu erhalten, sind entsprechend des Entwässerungsvorkonzeptes die erforderlichen Speichervolumen und der maximale Drosselabfluss festgesetzt worden. Diese Festsetzung wurde aus den Festsetzungsvorschlägen

des Grünordnungsplans in den Bebauungsplan übernommen und dient der Erhaltung des Bodenwasserhaushaltes sowie der Rückhaltung des Niederschlags.

5.6 Einfriedungen

Um die Einbindung von Einfriedungen in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und um Wanderungshindernisse für Kleinsäuger zu vermeiden, wurden Festsetzungen hinsichtlich der Ausgestaltung der Einfriedungen getroffen.

Aufgrund der sensiblen städtebaulichen Situation im Bereich der bisher unter Denkmalschutz stehenden Mauer an der Prankel- und Mozartstraße wurde hier eine gesonderte Festsetzung getroffen, die als sichtbare Einfriedung ausschließlich Heckenpflanzungen zulässt.

Diese Festsetzungen wurden aus den Festsetzungsvorschlägen des Grünordnungsplans in den Bebauungsplan übernommen.

6 EINGRIFFS- /AUSGLEICHSBILANZ

Die Ergebnisse des im Rahmen der Umweltberichts (Teil B der Begründung) durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanz werden an dieser Stelle kurz zusammengefasst.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde nach den Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung für Baden-Württemberg durchgeführt. Es handelt sich dabei um einen Entwurf in der Erprobungsphase. Aus den getroffenen Aussagen wurden weitere Maßnahmen und Empfehlungen für grünordnerische Festlegungen und für Kompensationsmaßnahmen abgeleitet.

Aufgrund der vorgenommenen Bewertungen kann das Gebiet als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für die Schutzgüter 'Boden' und 'Klima / Luft' charakterisiert werden.

Von allgemeiner Bedeutung ist das Schutzgut 'Landschaftsbild / Erholung'. Die Schutzgüter 'Tiere / Pflanzen' sowie 'Wasser' sind hingegen nur von geringer Bedeutung.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie für Landschaftsbild/Erholung kein Kompensationsdefizit bei der Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen verbleibt. Für die Schutzgut Klima/Luft verbleibt hingegen ein Defizit von 0,65 Hektar-Werteinheiten, für das Schutzgut Boden ist ein Kompensationsbedarf von 0,74 Hektar-Werteinheiten erforderlich, für das Schutzgut Wasser ist ein Defizit von 0,37 Hektar-Werteinheiten zu verzeichnen.

Kompensationsmaßnahmen sind Maßnahmen, die die Schutzgüter an anderer Stelle um den Betrag wieder aufwerten, um den sie im Eingriffsgebiet abgewertet wurden.

Die Hektar-Werteinheiten (haWE) sind Berechnungsgrundlage für den Kompensationsbedarf. Die Hektar-Werteinheiten der zu leistenden Kompensationsmaßnahme errechnen sich als Produkt aus tatsächlicher Kompensationsfläche x Wertstufenänderung (schutzgutbezogen) und sollen das Kompensationsdefizit aufwiegen. Bei geeigneten Maßnahmen können die Kompensationsdefizite mehrerer Schutzgüter gleichzeitig aufgewogen werden (im "Huckepackverfahren").

Als Kompensationsmaßnahmen, die sowohl für das Schutzgut 'Boden' als auch für das Schutzgut 'Klima / Luft' relevant sind, eignen sich insbesondere:

- Entsiegelungs- / Teilentsiegelungsmaßnahmen
- Dachbegrünung.

Beide Maßnahmen dienen der Verringerung des Aufwärmpotenzials, der Erhöhung der Vegetationsdichte und der Schaffung von Flächen mit Bedeutung

- als Lebensraum für Bodenorganismen,
- als Standort für Vegetation,
- als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- als Filter und Puffer für Schadstoffe.

Außerdem kommen diese Maßnahmen auch dem Schutzgut Wasser zugute (verbessertes Wasserrückhalt). Durch Entsiegelung wird außerdem die Versickerung vor Ort verbessert und damit der örtliche Grundwasserspeicher angereichert.

Im Umweltbericht werden in Abstimmung mit dem Grünflächen- und Umweltamt der Stadt Weinheim folgende konkrete Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen:

1. Entsiegelungen im Bereich des vorderen und mittleren Schulhofs der Albert - Schweitzer - Schule in Weinheim

Die vorhandene Asphaltsschicht soll abgetragen und durch eine wassergebundene Deckschicht bzw. Rasenpflaster ersetzt werden.
Umfang der Maßnahme: 1.000 m².

Hier wird eine Anhebung der Bedeutung um eine Stufe erreicht. Es werden also 1.000 m² = 0,1 haWE kompensiert.

2. Entsiegelungen an der Friedrich - Grundschule in Weinheim

Die vorhandene Asphaltsschicht soll abgetragen und durch einen Fallschutzbelag aus Feinkies ersetzt werden.
Umfang der Maßnahme: 150 m².

Hier wird eine Anhebung der Bedeutung um eine Stufe erreicht. Es werden also 150 m² = 0,02 haWE kompensiert (betrifft die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima / Luft).

3. Pflanzung von 10 Bäumen in der Weberstraße (schutzgutübergreifende Kompensation)

In der Weberstraße sollen 10 Hochstämme (Stammumfang 20 - 25 cm) gepflanzt werden. Zur Herstellung der Baumscheiben werden ca. 50 m² Asphalt- und Pflasterfläche entsiegelt.

Hier wird eine Anhebung der Bedeutung um zwei Stufen erreicht (versiegelte Fläche wird zu belebtem Boden). Es werden also 2 x 50 m² = 0,01 haWE kompensiert (betrifft die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima / Luft, Landschaftsbild / Erholung). Außerdem werden für das Schutzgut Pflanzen/ Tiere 10 x 6 x (20 + 80) = 6.000 Biotopwertpunkte erzielt (s. a. 4.1).

In der Summe ergibt sich eine Kompensation von 0,13 haWE für das Schutzgut Boden.

Für die Schutzgüter Klima / Luft und Wasser werden ebenfalls (im "Huckepackverfahren") 0,13 haWE erreicht. Für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung werden 0,01 haWE kompensiert und für das Schutzgut Pflanzen / Tiere 6.000 Biotopwertpunkte.

Es ergibt sich unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen folgende Bewertung:

	Pflanzen / Tiere	Lands.-bild / Erholung	Klima / Luft	Boden	Wasser
Wert vorher / nachher ohne Kompensation	68.403 82.595	3,25 3,25	3,9 3,25	3,8 3,06	2,6 2,23
somit bereits ausgeglichen	121%	100%	83%	81%	86%
Wert der Kom- pensations- maßnahmen	6.000	0,01	0,13	0,13	0,13
Wert vorher / nachher mit Kompensation	68.403 88.595	3,25 3,26	3,9 3,38	3,8 3,19	2,6 2,36
somit nach Kompensation ausgeglichen	130%	100%	87%	84%	91%

Damit wird schutzgutbezogen zumindest ein 84%iger Ausgleich erreicht.

Schutzgutübergreifend wird sogar ein nahezu vollständiger Ausgleich - 98,4% - erzielt.

Die Überkompensation für das Schutzgut Pflanzen / Tiere infolge der guten Durchgrünung des neuen Wohngebietes kommt dabei durchaus auch den Schutzgütern Klima / Luft, Boden und Wasser zugute.

Zu bedenken ist weiterhin, dass durch die Aktivierung von Bauland im Siedlungsbestand ein schonender Umgang mit Grund und Boden verfolgt wird. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf das Landschaftsbild, indem einer weiteren Zersiedelung entgegnet wird.

Aus Sicht des Landschaftsarchitekten wird eine Kompensation von 98,4 % für einen solchen innerstädtischen Standort daher für ausreichend befunden.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird durch den Durchführungsvertrag näher geregelt und sichergestellt.

7 UMSETZUNG

Der Vorhabenträger und die Stadt Weinheim schließen einen Durchführungsvertrag ab, in dem über die Bestimmungen des Bebauungsplans hinaus die Umsetzung des Vorhabens geregelt wird. Der Vorhabenträger übernimmt dabei die mit der Planung verbundenen Kosten. Er übernimmt darüber hinaus die Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und übergibt sie anschließend in die Trägerschaft der Stadt Weinheim.

Der Vorhabenträger verfügt über die durch den Geltungsbereich in Anspruch genommenen Teilgrundstücke. Nach Abschluss des Verfahrens wird eine Neuordnung der Flurstücke durchgeführt.

8 FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet	10.595 m ²	81,6 %
Straßenverkehrsfläche	1.682 m ²	13,0 %
Öffentliche Grünfläche	697 m ²	5,4 %
Gesamtfläche Geltungsbereich B-Plan	12.974 m²	100,0 %