

# **Bebauungsplan Weinheim Nr. 107. B für den Bereich „Müllheimer Tal“**

## **Begründung**

14. Mai 2002

### **1. Rahmenbedingungen**

### **2. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **3. Kosten, Bodenordnung**

## **1. Rahmenbedingungen**

### **1.1 Anlass und Erfordernis der Änderung**

Für das Plangebiet „Müllheimer Tal“, dem ehemaligen Fabrikstandort der Firma Freudenberg, wurde bereits Mitte der Neunziger Jahre im Rahmen eines Sanierungsprogramms ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt, um die aufgegebenen Betriebsflächen einer Wohn- und Mischbaunutzung zuzuführen. Der 1998 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 107 wurde aufgrund geänderter ökonomischer Rahmenbedingungen im Jahr 2001 planungsrechtlich überplant und am 12.12.2001 unter der Bezeichnung 107. A als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 107. A sieht entgegen dem ursprünglichen Konzept von 1998 eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern als Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern vor.

Für die Realisierung des Wohngebietes wurde die Projektentwicklungsgesellschaft Wohnpark Grundelbach mbH gegründet, die sich für die Planung und Umsetzung des Bebauungskonzeptes verantwortlich zeigt. Die Planung sieht den Bau von kos-

tengünstigen Standardhaustypen vor, die auch jungen Familien den Wunsch eines eigenen Hauses ermöglichen soll.

Um städtebaulichen Gesichtspunkten gerecht zu werden, sollen verschiedene Haustypen parallel errichtet werden und für Abwechslung und Strukturierung innerhalb des Wohnareals sorgen. Der Charakter einer gleichförmigen Wohnsiedlung soll vermieden werden.

Da ein Teil der vorgesehenen Standardhaustypen aufgrund der Höhenfestlegungen in rechtskräftigen Bebauungsplan nicht realisiert werden kann, soll im Rahmen einer Bebauungsplanänderung die zulässige Wandhöhe in einzelnen Bereichen um 0,5 m erhöht werden. Die maximale Gebäudehöhe wird dabei nicht verändert. Eine unverhältnismäßig massive Bebauung mit Flachdachhäusern kann mit der Beschränkung der zulässigen Wandhöhe in Kombination mit Staffelgeschossen wirkungsvoll verhindert werden.

Neben der Anpassung der Höhenfestlegungen soll des weiteren die zur Sicherung der Betentalstraße aus statischen Gründen erforderliche Stützwand durch eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans Nr.107. A für den Bereich „Müllheimer Tal“ in einzelnen Bereichen erforderlich. Da durch die Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 107. A nicht berührt werden, sind die Voraussetzungen für eine Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren gegeben. Die Beteiligung der Bürger erfolgt durch eine verkürzte öffentliche Auslegung. Das Baurechtsamt erhält Gelegenheit zur Stellungnahme.

## 1.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Müllheimer Tal und deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107. A. Es wird im Westen und im Norden durch die Obere und die Untere Betentalstraße, im Osten durch die Zimmerbachstraße und im Süden durch den südlichen Rand der Müllheimer Talstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Nummern 16, 65/1, 1, 2466 (Betentalstraße, teilweise), 9/1, 15, 14, 14/1, 14/2, 14/7 (Zimmerbachstraße), 19/3 (Müllheimer Talstraße, teilweise), 75 (Betentalstraße, teilweise), 19/4 Burggasse (teilweise), 61/3 (teilweise), 12/4 (Grundelbach, teilweise), 19/11 (Burggasse teilweise), 19/12 (Burggasse, teilweise), 19/9 (Müllheimer Talstraße, teilweise) und 9 (Zimmerbachstraße, teilweise).

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 3,7 ha auf.

### 1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Um die Möglichkeit der Realisierung des Standardhaustyps „Magnus“ zu schaffen, soll in den Bereichen zwischen der Planstraße A und der Betentalstraße die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegte maximale Wandhöhe um 0,5 m auf 6,5 m erhöht werden. Die festgelegten maximalen Gebäudehöhen bleiben unverändert bestehen.

Zur Klarstellung des oberen Bezugspunktes bei der Wandhöhenbestimmung und zur Vermeidung von Missverständnissen wird der Begriff der Unterkante Dachhaut klar definiert.

Parallel zu der Anpassung der Wandhöhe wird für Gebäude mit Flachdach die Höhe der Gebäude dahingehend eingeschränkt, dass nur noch für Staffelgeschosse mit einem Rücksprung von mindestens 2,0 m (gemessen von der Gebäudeaußenkante) die angegebene maximale Gebäudehöhe GH als obere Begrenzung gilt.

Normale Flachdachbauten ohne Staffelgeschoss haben die festgelegte Wandhöhe WH einzuhalten. Damit soll vermieden werden, dass Flachdachbauten mit der maximalen Gebäudehöhe entstehen, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des optischen Gesamtbildes führen würden. Für Pultdächer gilt die bisherige Regelung weiter, nach der einseitig die maximale Gebäudehöhe ausgenutzt werden kann.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Festsetzung der zur Sicherung der Betentalstraße aus statischen Gründen erforderlichen zusätzlichen Stützwand. Im Zuge der Realisierung dieser Stützwand soll entlang der Südseite der Betentalstraße die öffentliche Verkehrsfläche um 1,5 m verbreitert werden.

Diese Fläche kann beim späteren Ausbau als Mischverkehrsfläche mit ausgewiesenen Stellplätzen oder als zusätzlicher Gehweg entlang der Betentalstraße ausgebaut werden.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes 107. A werden beibehalten und vollinhaltlich übernommen.

## 2. Begründung der Änderungen

### 2.1 Höhenfestlegung

In dem Bereich zwischen der Betentalstraße und der Planstraße A wird die maximal zulässige Wandhöhe zur Ermöglichung der Standardhaustypen auf 6,5 m festgesetzt. Durch die Erhöhung der Wandhöhe um 0,5 m sind keine Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft sowie für das Landschaftsbild zu befürchten, da die maximale Gebäudehöhe nicht verändert wird und sich die mögliche Gebäudekubatur nur unwesentlich ändert.

Die Festsetzung für Flachdachhäuser wird dahingehend ergänzt, dass die maximale Gebäudehöhe nur für Staffelgeschosse zulässig ist, die mindestens 2,0 m von der Gebäudeaußenkante zurückversetzt sind.

Um den oberen Bezugspunkt bei der Wandhöhenbestimmung unmissverständlich festzulegen wird der Begriff Unterkante Dachhaut durch die Bezeichnung „Unterkante Sparren“ ersetzt und nun eindeutig definiert sowie unter Ziffer 2.3 der Textlichen Festsetzungen durch eine Systemskizze erläutert.

## 2.2 Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche

Im Bereich der Betentalstraße ist aus statischen Gründen der Bau einer zusätzlichen Stützmauer als Stützwand erforderlich. Die erforderliche Mauer soll sich entlang der oberen Betentalstraße von der vorhandenen Bebauung an der Ecke untere Betentalstraße bis zu der öffentlichen Grünfläche an der oberen Betentalstraße erstrecken.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird hierfür gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan um 1,5 m auf der Südseite der Betentalstraße verbreitert. Die Gestaltung dieser Verkehrsfläche soll innerhalb des Bebauungsplanes nicht festgelegt werden. Sie kann beim späteren Ausbau als Mischverkehrsfläche mit vereinzelt ausgewiesenen zusätzlichen Stellplätzen ausgebaut oder entlang der Betentalstraße mit einem durchgehenden Gehweg versehen werden. In beiden Fällen kann die allgemeine Verkehrssituation in diesem Bereich deutlich begünstigt werden, was u.a. zu einer wesentlichen Verbesserung für Fußgänger führt.

## 2.3 Grünordnerische Festsetzungen

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen für die Natur und Landschaft zu erwarten. Einzig die private Grünfläche im Bereich der oberen Betentalstraße wird durch die Verbreiterung der Verkehrsfläche auf einer Fläche von ca. 27 m x 1,5 m reduziert. Durch eine Begrünung der Stützmauer kann ein städtebaulich und ökologisch geeigneter Ausgleich geschaffen werden.

# 3. Kosten, Bodenentwicklung

## 3.1 Kosten

Da sich das Gesamtkonzept des Plangebietes durch die Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht verändert und auch keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind, entstehen der Stadt Weinheim keine zusätzlichen Kosten.

Die Kosten für die Durchführung und die Herstellung der Stützmauer sowie der Verbreiterung der Verkehrsfläche trägt die Firma Freudenberg. Dies wird im Erschließungsvertrag geregelt.

### 3.2 Bodenordnung

Aufgrund der geringen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist keine erneute Bodenordnung erforderlich. Lediglich für die geplante Stützwand ist die Abtrennung und Übereignung eines 1.5 m breiten Streifens von zwei Grundstücken erforderlich, die jedoch im Meßbriefverfahren durchgeführt werden kann.

### **Bearbeitung:**



■ Baulandentwicklung	Mannheimer Str. 96
■ Projektsteuerung	68723 Schwetzingen
■ Bodenordnung	Fon (0 62 02) 12 77 94
■ Stadtplanung	Fax (0 62 02) 12 77 95

**Dipl.-Ing. (FH)  
Thomas Jenne**