



## **B E G R Ü N D U N G**

zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/02-14  
mit Örtlichen Bauvorschriften

für den Bereich „Gemeinschaftsunterkunft östlich Heppenheimer Straße“

Stand: 20.02.2015

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1. Anlass der Planung.....	3
1.2. Ziele des Bebauungsplans.....	3
1.2.1. Städtebauliches Konzept.....	3
1.2.2. Grundzüge der Planung.....	4
1.2.3. Erschließung.....	4
1.3. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs.....	4
1.4. Bestandsbeschreibung.....	5
1.4.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen.....	5
1.4.2. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung.....	5
<b>2. Verfahren</b> .....	<b>5</b>
2.1. Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB).....	5
2.2. Verfahrensverlauf.....	7
<b>3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen</b> .....	<b>7</b>
3.1. Einheitlicher Regionalplan Region Rhein-Neckar 2014.....	7
3.2. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004).....	8
3.3. Bebauungsplan Nr. 112 A für den Bereich „Viernheimer Straße - West“.....	9
<b>4. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>10</b>
4.1. Städtebauliche Daten.....	10
4.2. Verkehr.....	11
4.3. Umwelt-, Natur- und Artenschutz.....	11
4.3.1. Flora.....	11
4.3.2. Fauna.....	11
4.3.3. Boden.....	12
4.4. Mensch.....	12
<b>5. Alternativen</b> .....	<b>13</b>
5.1. Standortalternativen.....	13
5.2. Konzeptalternativen.....	14
<b>6. Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften</b> .....	<b>16</b>
6.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	16
6.1.1. Art der Nutzung.....	16
6.1.2. Maß der Nutzung.....	17
6.1.3. Überbaubare Grundstücksflächen.....	19
6.1.4. Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.....	19
6.1.5. Private Grünflächen.....	19
6.1.6. Erhaltung von Bäumen.....	20
6.2. Örtliche Bauvorschriften.....	20
6.2.1. Dachform.....	20
6.2.2. Stellplatzverpflichtung.....	20
<b>7. Verzeichnis der Gutachten</b> .....	<b>21</b>

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Anlass der Planung**

Aufgrund mehrerer Krisen- und Kriegsgebiete in der Welt ist die Zahl der Flüchtlinge, die in Deutschland einen Asylantrag stellen, in den letzten Jahren angewachsen. Im Laufe des Jahres 2013 hat sich ein sprunghafter Anstieg ergeben, sodass sich die jährlichen Zuweisungen des Landes Baden-Württemberg an den Rhein-Neckar-Kreis nahezu verdoppelt haben. Im Jahr 2014 musste für ca. 650 Flüchtlinge eine Unterkunft gefunden werden, für 2015 wird von 800 Personen ausgegangen.

Hinzu kommt, dass in Baden-Württemberg die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Unterbringung von Asylbewerbern geändert wurden. Ab dem 01.01.2016 muss jeder Unterbringungsplatz eine durchschnittliche Wohn- und Schlaffläche von mindestens 7 m<sup>2</sup> aufweisen. Bisher waren 4,5 m<sup>2</sup> vorgeschrieben. Der Rhein-Neckar-Kreis muss daher die Belegungsdichte in bestehenden Einrichtungen reduzieren.

Die bestehenden Unterkünfte im Rhein-Neckar-Kreis reichen bei Weitem nicht aus, diese zusätzlichen Bedarfe abzubilden. Aus diesem Grund hat das Landratsamt bereits im Laufe der Jahre 2013 und 2014 mehrere neue, teilweise provisorische Unterbringungsmöglichkeiten in Betrieb genommen, um den akuten Bedarf zu decken. Gleichzeitig wurden Standorte gesucht, an denen weitere Unterkünfte für die Asylbewerber in den nächsten Jahre eingerichtet werden können.

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

Einer dieser drei Standorte ist das städtische Grundstück östlich der Heppenheimer Straße, das den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans darstellt. Ein Planerfordernis ergibt sich daraus, dass in diesem Bereich der Bebauungsplan Nr. 112 A „Weinheimer Straße - West“ gilt, der dort ein Sondergebiet Einzelhandel festsetzt.

### **1.2. Ziele des Bebauungsplans**

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/02-14 soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 112 A geändert werden, um die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft zur Unterbringung von Flüchtlingen zu bilden. Explizite Zielstellung ist dabei die Zulassung einer Einrichtung mit nicht mehr als 80 Plätzen sowie die konkrete, vorhabenbezogene Festlegung der baulichen Ausgestaltung der Gebäude sowie der Anordnung und Nutzung der Freiflächen.

#### **1.2.1. Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept war Gegenstand einer intensiven Öffentlichkeitsbeteiligung und ist im Laufe des Planverfahrens laufend weiterentwickelt worden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Kapitel 5.2) ist die konzeptionelle Grundlage und gleichzeitig Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Es ist vorgesehen, die Gebäude im Norden des Grundstücks anzuordnen. Die drei Hauptgebäude sind um einen Innenhof gruppiert, der auch Standort des Kleinkinderspielplatzes ist. In dem südöstlichen Gebäude befinden sich im Erdgeschoss Räumlichkeiten für Verwaltung und Betreuung. Der Innenhof ist sowohl an die Heppenheimer Straße, als auch mit einem Fuß- und Radweg an die Kolpingstraße angebunden.

Südlich an die Hausgruppe schließt eine private Grünfläche an, die insbesondere zum Aufenthalt und Spielen genutzt werden soll. Auch östlich der Hausgruppe ist eine Grünfläche vorgesehen, die durch den Erhalt der bestehenden Bäume gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet angeschirmt wird.

Im Westen des Plangebiets entlang der Heppenheimer Straße sind Stellplätze sowie Unterbringungsmöglichkeiten für Fahrräder und Abfallbehälter vorgesehen.

### **1.2.2. Grundzüge der Planung**

Grundzüge der Planung sind

- Änderung des zulässigen Nutzungsspektrums von großflächigem Einzelhandel zu wohngebietsverträglichen Nutzungen durch Festsetzen eines Allgemeinen Wohngebiets (WA),
- Schaffen der planungsrechtlichen Grundlage für die Zulassung einer Gemeinschaftsunterkunft mit nicht mehr als 80 Plätzen,
- die Gruppierung der Einzelgebäude um den Innenhof wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt,
- der Erhalt der Bäume an der östlichen Grenze des Plangebiets,
- die Durchwegung von der Kolpingstraße im Osten über den zentralen Platz zur Heppenheimer Straße im Westen,
- die Anordnung der Grünflächen als überwiegend von baulichen Anlagen freigehaltene Aufenthaltsbereiche.

Darüber hinaus wird der Bebauungsplan Nr. 1/02-14 bewusst lediglich als Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 112 A beschlossen. Damit ist sichergestellt, dass im Falle einer Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/02-14 der alte Bebauungsplan Nr. 112 A wieder "auflebt" und somit keine Regelungslücke entsteht.

Da mit der Änderung lediglich die zulässige Grundstücksnutzung und –bebauung neu geregelt wird, die grundlegenden und strukturellen Inhalte des Plans 112 A (z.B. Erschließung, Ausgleichsflächen) aber nicht angepasst werden, ist ein Rückfallen in den vormaligen Zustand ohne Weiteres möglich und planerisch sinnvoll.

### **1.2.3. Erschließung**

Die Erschließung des Geltungsbereichs ist über die Heppenheimer Straße gegeben bzw. kann über diese Straße erfolgen. Zusätzlich erfolgt eine Anbindung für den Fuß- und Radverkehr an die Kolpingstraße.

## **1.3. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich liegt im Nordwesten der Kernstadt von Weinheim innerhalb des Gewerbegebietes Viernheimer Straße (so genannte „Automeile“). Direkt angrenzend befindet sich östlich des Geltungsbereichs das Wohngebiet an der Kolpingstraße.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 0,44 ha. und umfasst das Grundstück Nr. 17624 (siehe nachfolgende Abbildung).

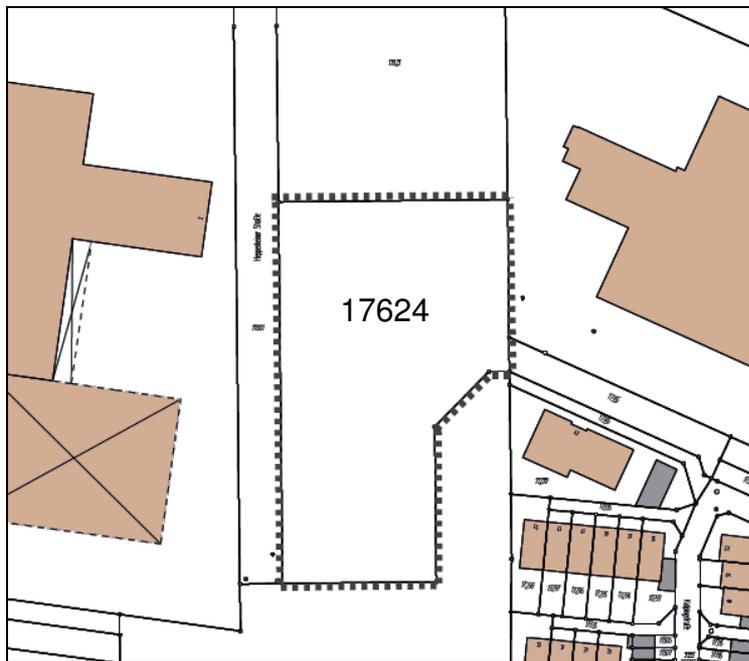


Abbildung 1: Geltungsbereich

## 1.4. Bestandsbeschreibung

### 1.4.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Das Grundstück im Geltungsbereich ist im Eigentum der Stadt Weinheim. Es liegen keine rechtlichen Belastungen des Grundstücks vor.

### 1.4.2. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet ist eine Brachfläche, die von verschiedenen Ruderalfluren und einzelnen Bäumen bzw. Sträuchern bestanden ist. Im nördlichen Bereich erstreckt sich die Nutzung der benachbarten Ackerfläche über die Grundstücksgrenze bis in das Plangebiet hinein.

## 2. Verfahren

### 2.1. Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan i.S.d. § 12 BauGB aufgestellt.

Voraussetzung für eine Aufstellung bzw. Änderung im beschleunigten Verfahren ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- durch die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Schwellenwerte nicht überschritten werden,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Da für den Geltungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 112 A besteht, für den die Nutzung geändert werden soll und das Plangebiet an drei Seiten bereits von Baugebieten umgeben ist, handelt es sich zweifelsfrei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplans, dessen Geltungsbereich rund 0,44 ha groß ist, liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> (Schwellenwert des § 13a Abs 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Es werden zudem keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, wobei nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich ein Investor im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Da der Katalog zulässiger Nutzungen gemäß § 4 BauNVO nicht verändert wird, sind UVP-pflichtige Vorhaben ausgeschlossen.

Zwar liegt das nächstgelegene FFH-Gebiet 6417-341 "Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim" mit einer Distanz von 180 m in verhältnismäßig geringer Entfernung. Es handelt sich dabei allerdings allein um den geschützten Verlauf der Weschnitz bzw. der im unmittelbaren Kontext vorkommenden geschützten Arten. Erhebliche Auswirkungen aufgrund des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten, zumal in den letzten Jahren in deutlich geringerer Distanz bauliche Nutzungen entstanden sind, ohne dass negative Effekte auf das FFH-Gebiet bekannt geworden sind.

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

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

Da die Grundfläche, die mit dem Bebauungsplan festgesetzt wird, unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

§ 13a BauGB erlaubt grundsätzlich, auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB zu verzichten und stattdessen die Öffentlichkeit frühzeitig über die Planung zu unterrichten. Um Stellungnahmen Privater frühzeitig vor

der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Planung berücksichtigen zu können, wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

## **2.2. Verfahrensverlauf**

Im Vorfeld und während des Bebauungsplanverfahrens wurden mehrere gesetzlich nicht vorgeschriebene öffentliche Veranstaltungen durchgeführt, um die jeweils aktuellen Planentwürfe zu präsentieren und zu diskutieren. Damit konnten insbesondere die Bebauungskonzepte, die als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dienen sollten, immer wieder hinterfragt und optimiert werden (siehe Kapitel 5.2). Im Einzelnen stellt sich der Verfahrensgang folgendermaßen dar:

16.12.2013	Erste Öffentlichkeitsveranstaltung: Information über Standort-suche (siehe Kapitel 5.1) und das kommende Planverfahren
26.02.2014	Aufstellungsbeschluss
12.03.2014	Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
25.03.2014 bis 02.05.2014	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen
02.04.2014	Öffentlichkeitsveranstaltung mit Präsentation der Bebauungsvarianten 1 und 2 (siehe Kapitel 5.2)
28.07.2014	Öffentlichkeitsveranstaltung mit Präsentation der Bebauungsvarianten 3 bis 5 (siehe Kapitel 5.2)
24.09.2014	Gemeinderatsbeschluss: Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens mit der Maßgabe eine Unterbringung für maximal 80 Personen zuzulassen.
12.11.2014	Offenlagebeschluss:
25.11.2014 bis 09.01.2015	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung der Planunterlagen
14.01.2015 bis 16.02.2015	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

## **3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen**

### **3.1. Einheitlicher Regionalplan Region Rhein-Neckar 2014**

Der einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (siehe Abbildung 2), legt für das Plangebiet "Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe" fest. Die nun vorgesehene Festset-

zung eines Allgemeinen Wohngebiets steht aufgrund ihrer Kleinräumigkeit (< 0,5 ha) dem Regionalplan nicht entgegen.

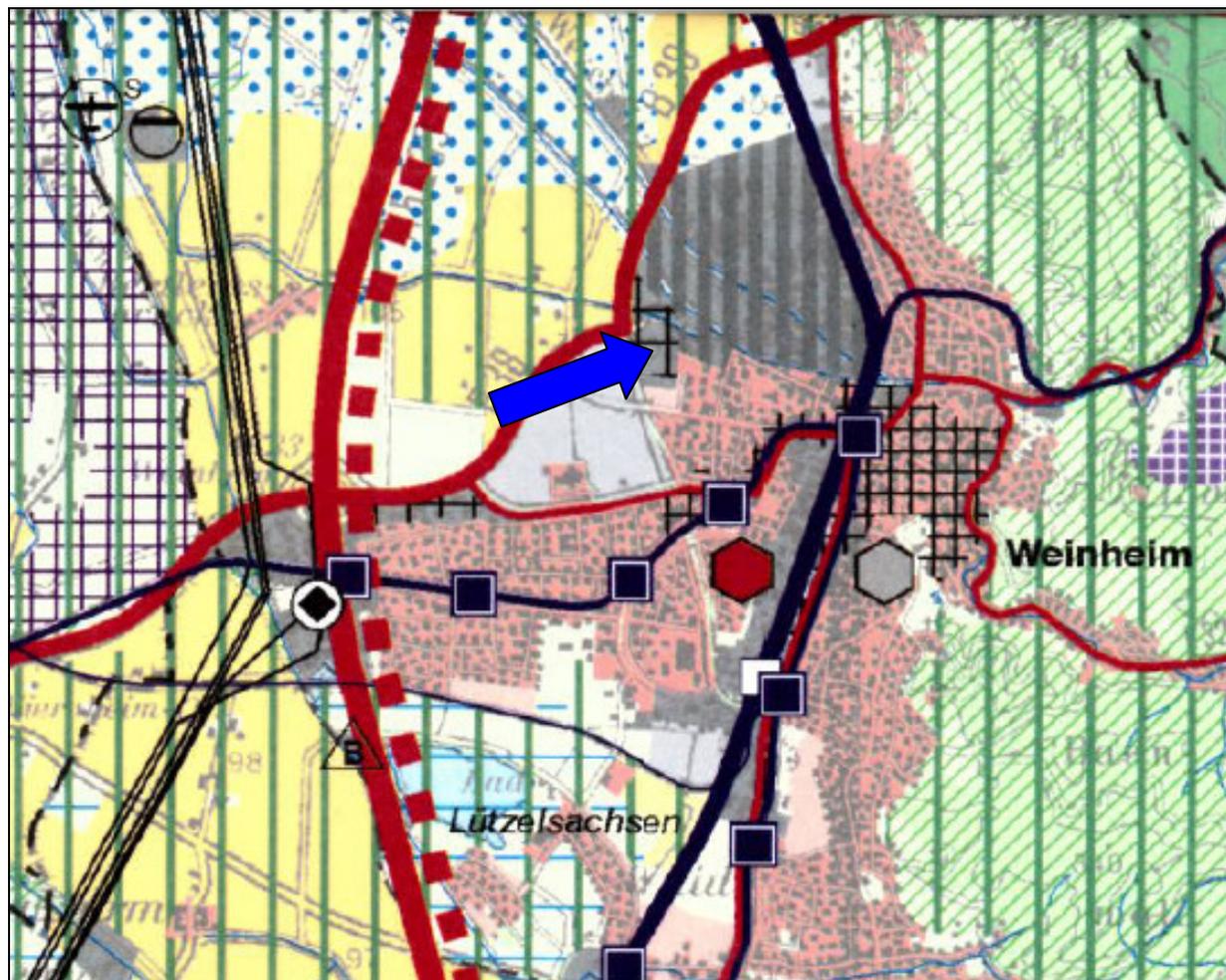


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

### 3.2. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim stellt den Bereich des Plangebiets als Sonderbaufläche Einzelhandel Typ A dar. Östlich angrenzend befindet sich eine Wohnbaufläche.

Aufgrund der geringen Ausdehnung des Geltungsbereichs und der direkt angrenzenden Wohnbauflächen kann der Bebauungsplan als aus dem nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Eine Änderung bzw. Berichtigung des FNP ist daher entbehrlich.

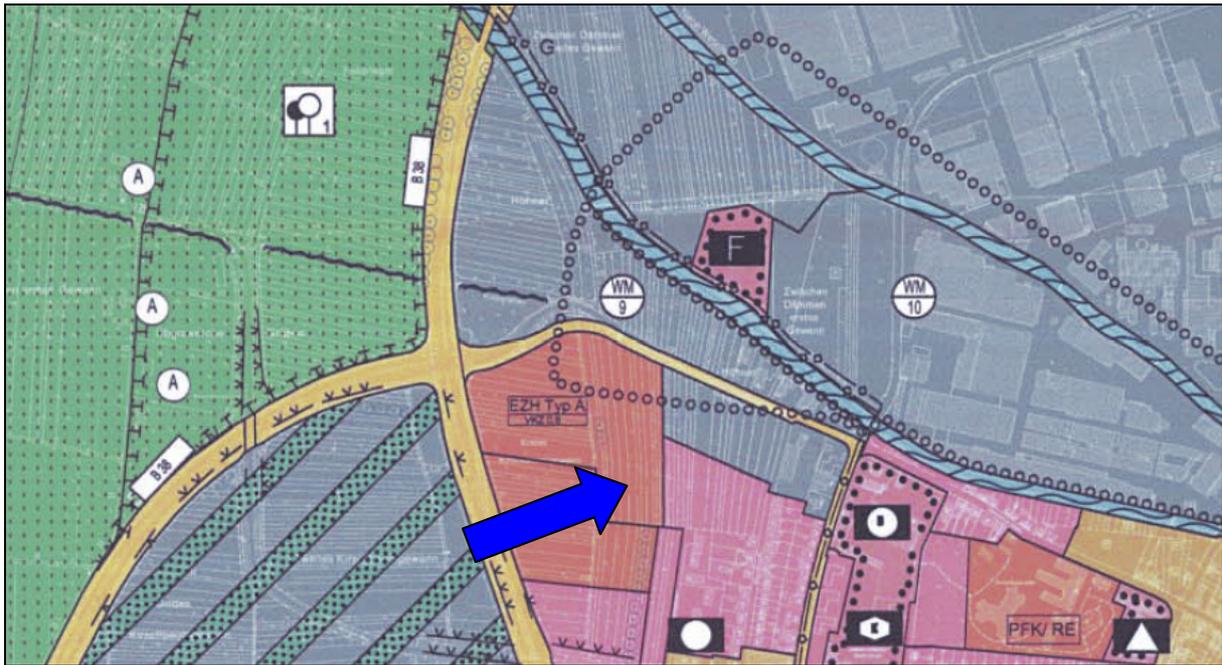


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

### 3.3. Bebauungsplan Nr. 112 A für den Bereich „Vierzheimer Straße - West“

Für den Geltungsbereich und darüber hinaus gilt der Bebauungsplan Nr. 112 A „Vierzheimer Straße - West“. Dieser setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet Einzelhandel fest. Dieser Bebauungsplan wird durch den Bebauungsplan Nr. 1/02-14 geändert. Das heißt, die bisherigen Festsetzungen werden durch die neueren ersetzt. Die Zweckbestimmung Einzelhandel wird zu Gunsten der Zulassung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge aufgegeben.

Darüber hinaus wird der Bebauungsplan Nr. 1/02-14 bewusst lediglich als Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 112 A beschlossen. Damit ist sichergestellt, dass im Falle einer Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/02-14 der alte Bebauungsplan Nr. 112 A wieder „auflebt“ und somit keine Regelungslücke entsteht.

Da mit der Änderung lediglich die zulässige Grundstücksnutzung und –bebauung neu geregelt wird, die grundlegenden und strukturellen Inhalte des Plans 112 A (z.B. Erschließung, Ausgleichsflächen) aber nicht angepasst werden, ist ein Rückfallen in den vormaligen Zustand ohne Weiteres möglich und planerisch sinnvoll.



**Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 112 A**

#### 4. Auswirkungen der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich bereits um ein Baugrundstück auf dem bislang großflächiger Einzelhandel zulässig ist. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/02-14 werden die bestehenden Baurechte deutlich zurückgenommen. Hinsichtlich der Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit sind besonders emittierende Nutzungen oder solche, die ein sehr großes, ein Wohngebiet störendes Verkehrsaufkommen hervorrufen, ausgeschlossen. Beabsichtigt ist die Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge mit nicht mehr als 80 Plätzen, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt ist.

Durch diese Form der Nutzung ergeben sich gegenüber der bisher möglichen Nutzungsart und –intensität deutliche Reduzierungen der Umweltbelastungen. Im Folgenden wird daher nur auf einzelne Auswirkungen und Schutzgüter eingegangen, die eine nähere Betrachtung erfordern.

##### 4.1. Städtebauliche Daten

	B-Plan Nr. 112A	B-Plan Nr. 1/02-14
Baugebiet (Sondergebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet)	4.436 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>
Davon überbaubare Grundstücksfläche	3.277 m <sup>2</sup>	909 m <sup>2</sup>
Grünfläche	0 m <sup>2</sup>	2.679 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	0 m <sup>2</sup>	557 m <sup>2</sup>

## 4.2. Verkehr

Gemäß dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 112 A ist im Plangebiet großflächiger Einzelhandel zulässig. Es handelt sich dabei um eine Nutzung mit einem sehr hohem Verkehrsaufkommen (Kunden- und Anlieferverkehr). Das Erschließungssystem ist auf eine solche Belastung ausgelegt. Mit der nun zulässigen Nutzung wird es lediglich zu einem Bruchteil des Verkehrsaufkommens kommen, das leicht durch das bestehende Straßen- und Wegenetz aufgenommen werden kann.

## 4.3. Umwelt-, Natur- und Artenschutz

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung gegenüber der derzeitigen Situation mit dem rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 112 A deutlich minimiert. Das gilt im Grunde für sämtliche Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

Einer deutlich verminderten Grundstücksüberbauung mit geringeren Höhen steht ein deutlich größerer Grünflächenanteil gegenüber. Die Eingriffe in Natur- und Landschaft sind entsprechend gering.

Hinsichtlich des Artenschutzes wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Bestandsüberprüfung durchgeführt. Erfasst wurden sämtliche im Geltungsbereich vorgefundene Pflanzenarten sowie Fledermäuse, Vögel und Reptilien. Zu den weiteren Tierarten wurde eine Potentialabschätzung vorgenommen. Aus den Untersuchungsergebnissen ergeben sich keine unüberwindbaren Konflikte mit der beabsichtigten Bebauung.

### 4.3.1. Flora

Einziges Vorkommen einer bemerkenswerten Art sind wenige Exemplare der Heidenelke (*Dianthus deltoides*). Sie unterliegt dem bundesgesetzlichen Schutz, jedoch nicht den strengen europarechtlichen Anforderungen.

Nach den gesetzlichen Anforderungen ist sie zum Gegenstand der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu machen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, entfällt diese Bilanzierung allerdings. Der festgestellte Standort der Heidenelke wird allerdings im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt, so dass der Lebensraum erhalten bleibt. Damit wird dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot auf Ebene des Bebauungsplans Rechnung getragen.

### 4.3.2. Fauna

#### Fledermäuse

Es befinden sich keine Quartiere von Fledermäusen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Bebauung der Fläche führt deshalb voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von Fledermäusen.

#### Vögel

Der Geltungsbereich wird von mehreren Vogelarten als Nahrungs- und Bruthabitat genutzt. Seltene oder gefährdete Arten kommen nicht vor. Aufgrund seiner geringen Größe und seiner Lage zwischen den Einzelhandelsflächen und der Wohnbebauung sowie der fortschreitenden Sukzession mit jungen Gehölzstadien ist das Plangebiet von nur relativ wenigen, meist anpassungsfähigen Arten des Siedlungsbereiches besiedelt, u.a. wurde im Gehölz am östlichen Rand des Geltungsbereich ein einzelnes Brutpaar der Klappergrasmücke festgestellt. Erhebliche Verluste, die von den Vogel-

populationen nicht selbst ausgeglichen werden können, sind durch die Bebauung jedoch nicht zu erwarten.

### **Reptilien**

Im Plangebiet wurden keine Reptilien nachgewiesen, was sich vor allem auf die fortschreitende Sukzession und die dadurch fehlenden geeigneten Lebensräume erklären lässt.

### **Sonstige Arten**

Zusammenfassend betrachtet bietet der Geltungsbereich auf Grund seiner Lebensraumausstattung auch einigen national geschützten, aber weit verbreiteten Arten einen potentiellen Lebensraum. Demgegenüber sind weitere nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. seltene oder gefährdete und gemäß Vogelschutzrichtlinie geschützte und damit artenschutzrechtlich besonders relevante Arten im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

### **4.3.3. Boden**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die Untere Bodenschutzbehörde darauf hingewiesen, dass in der Umgebung von Weinheim erhöhte Chrom-Gehalte, insbesondere im westlichen und nordwestlichen Gemarkungsteil mit zurückliegender landwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzung, vorliegen. Die aus der Düngung mit Gerbereischlamm anthropogen bedingten, erhöhten Chrom-Gehalte bestehen annähernd flächenhaft.

Die Bodenverunreinigungen innerhalb des Geltungsbereichs waren Gegenstand einer Begutachtung. Diese kommt zu dem Ergebnis: „Gegen die Wohnbebauung spricht – in Hinblick auf das BBodSchG und die BBodSchV sowie die Bedenken hinsichtlich Chrom- bzw. Schwermetallbelastungen des Wasserrechtsamts/ der Unteren Bodenschutzbehörde RNK – nichts.“ Diese Aussage bezieht auch die Flächen für geplante Kinderspielflächen mit ein. Es ergeben sich allenfalls besondere Vorkehrungen hinsichtlich der fachgerechten Entsorgung des Bodenmaterials sofern dieses nicht auf dem Grundstück verbleibt.

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist damit möglich. Im zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörigen Durchführungsvertrag wird der Vorhabenträger verpflichtet, im Zuge der Baumaßnahmen entsprechende Untersuchungen – in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde – durchzuführen und bei Bedarf geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

## **4.4. Mensch**

Der Mensch ist einer Vielzahl von Umweltbelastungen ausgesetzt. Mit der Umnutzung einer bisher für Einzelhandelsnutzung vorgesehenen Fläche zu einer Nutzung mit – im planungsrechtlichen Sinn – „wohnähnlichem Charakter“ (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 14.03.2013 – 8 S 2504/12) ist die grundsätzliche Eignung für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen zu prüfen.

Maßgeblich sind potentielle Immissionsbelastungen. Erhöhte Luftschadstoffbelastungen, Reizklimata oder ähnliches sind in dem Bereich nicht bekannt. Entsprechende Hinweise gingen auch im Zuge der Beteiligung nicht ein.

Zur Ermittlung potentieller Lärmauswirkungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm wurde ein Gutachten erstellt. Diesem liegt eine gegenüber dem aktuellen Bebau-

ungsplanentwurf leicht abweichendes Konzept zu Grunde, dies beeinträchtigt aber die Aussagekraft der gutachterlichen Ergebnisse nicht.

Gegenstand der Untersuchung waren zum einen die Emissionen der Heppenheimer und Viernheimer Straße sowie der Westtangente (Verkehrslärm), zum anderen der Gewerbelärm auf dem Gelände des hela Profi Zentrums (Baumarkt) sowie dem Betriebsgelände der Volkswagen Automobile Rhein-Neckar GmbH mit integriertem Prüfstand des TÜV SÜD.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Durch die Geräuscheinwirkungen aus der Heppenheimer Straße, der Westtangente und der Viernheimer Straße ist im Tagzeitraum im Plangebiet der Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) überwiegend eingehalten und insbesondere in der Mitte und nach Südwesten hin deutlich unterschritten. Die geringe Überschreitung um 1 dB(A) an einer Ecke des im Nordwesten geplanten Gebäudes (s. Abb. 1.1 im Anhang) ist weder wahrnehmbar noch messbar und liegt innerhalb der Prognosegenauigkeit sowie innerhalb des in der Rechtsprechung anerkannten Abwägungsspielraumes von 5 dB(A).

Im Nachtzeitraum ist im Plangebiet der Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete von nachts 45 dB(A) vollständig eingehalten.

Durch die Geräuscheinwirkungen aus dem hela Profi Zentrum (Baumarkt) und dem Betriebsgelände der Volkswagen Automobile Rhein-Neckar GmbH mit integriertem Prüfstand des TÜV SÜD sind an den geplanten Gebäuden die Anforderungen der TA Lärm /2/ an den Schallimmissionsschutz in Allgemeinen Wohngebieten vollständig eingehalten.

Für die geplanten Gebäude bestehen keine besonderen Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen und es sind hierzu keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

## **5. Alternativen**

### **5.1. Standortalternativen**

Auslöser des Planverfahrens war die Anfrage des Rhein-Neckar-Kreises Ende 2013 nach einem geeigneten Standort für eine Gemeinschaftsunterkunft mit 200 Plätzen.

Als erste Priorität galt die Umnutzung einer Bestandsimmobilie. Als grundsätzlich geeignetes Objekt wurden die Gebäude der Firma Naturin am Suezkanalweg in Betracht gezogen. Eine eingehende Prüfung durch das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises kam jedoch zu dem Ergebnis, dass ein entsprechender Umbau zu unverhältnismäßig hohen Kosten, vor allem aber zu einer qualitativ schlechteren Unterbringung als eine Neubaulösung führen würde.

In Folge dessen wurde nun nach einem geeigneten Baugrundstück gesucht, dass den folgenden Kriterien entspricht:

- Flächengröße ca. 5.000 m<sup>2</sup> (=Platzbedarf für die Unterbringung von ca. 200 Personen in 2-geschossiger Bauweise)
- Kurzfristige Verfügbarkeit der benötigten Grundstücksflächen

- Keine Verdrängung von baulichen Bestandsnutzungen auf dem Grundstück
- Gesicherte Erschließung (Straße, Wasserver- und -entsorgung)
- Zum Wohnen geeignete Umstände (integrierte Lage (d.h. Anbindung an eine bestehende Wohnlage), Nähe zu Versorgungseinrichtungen, keine unzumutbaren Immissionen)

Nur ein geprüfter Standort entsprach diesen Anforderungen (Standort für 200 Personen), nämlich das hier gegenständliche Grundstück östlich der Heppenheimer Straße, das den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bildet.

Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses legte der Gemeinderat fest, dass die beabsichtigte Flüchtlingsunterkunft für die Aufnahme von 70 bis maximal 100 Personen ausgelegt werden sollte. Der Baurechtschaffung für eine größere Einrichtung wurde nicht zugestimmt. Der Standort östlich Heppenheimer Straße wurde durch den in der beschriebenen Art geänderten Aufstellungsbeschluss bestätigt.

Während der weiteren politischen Auseinandersetzung mit möglichen Standorten wurde mit dem Landrat eine Verständigung dahingehend erzielt, dass in Weinheim Kapazitäten für insgesamt 240 Flüchtlinge an drei Standorte à 80 Personen zur Verfügung gestellt werden sollen. Der Gemeinderat beschloss daraufhin am Standort östlich Heppenheimer Straße festzuhalten und das bereits laufende Bebauungsplan mit der Maßgabe fortzuführen, dort eine Unterkunft maximal 80 Plätzen zu ermöglichen.

## **5.2. Konzeptalternativen**

Im Rahmen des Planverfahrens wurden mehrere Konzeptalternativen entwickelt, unter fachlichen Gesichtspunkten bewertet und in öffentlichen Veranstaltungen bzw. im Beteiligungsverfahren diskutiert. Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende, im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Konzept ist das Ergebnis dieser umfassenden Alternativenprüfung.

Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung waren die beiden Bebauungsvarianten in Abbildung 5 und Abbildung 6.

Aufgrund zahlreicher Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und weitergehender fachlicher Prüfungen wurden diese beiden Bebauungsvarianten verworfen. Hervorzuhebende Kritikpunkte sind insbesondere die großen Baukörper, die als suboptimal für die Unterbringung von Flüchtlingen angesehen werden und die Bebauungsstruktur des angrenzenden Wohngebiets nicht hinreichend aufnehmen.

Um die vorgebrachten, unterschiedlichen Anregungen planerisch umzusetzen, wurden drei Konzeptvarianten erstellt und erneut in einer öffentlichen Veranstaltungen diskutiert (Abbildung 7, Abbildung 8 und Abbildung 9).

Die Bebauungsvariante 3 sieht eine Reihenhausbebauung vor, in der die Flüchtlinge untergebracht werden. Vorbild für diese Alternative ist eine Gemeinschaftsunterkunft in Offenburg. Dieses Konzept wurde insbesondere verworfen, weil die Bebauungsvarianten 4 und 5 als günstiger hinsichtlich der Unterbringungssituation für die Flüchtlinge angesehen werden und darüber hinaus die dreigeschossige Bebauung der Variante 3 auf eine breite Ablehnung in der Öffentlichkeit traf.



Abbildung 5: Bebauungsvariante 1



Abbildung 6: Bebauungsvariante 2



Abbildung 7: Bebauungsvariante 3



Abbildung 8: Bebauungsvariante 4



Abbildung 9: Bebauungsvariante 5



Abbildung 10: Vorhaben- und Erschließungsplan

Unter den im Wesentlichen identischen Alternativen 4 und 5 wird dem Konzept mit der nördlich angeordneten Bebauung (5) der Vorzug gegeben. Maßgeblich ist die günstigere Lage der großen Freifläche, direkt angrenzend an den südlich gelegenen Bolzplatz. Weiterhin wird die direkte Verbindung von Durchwegung und Innenhof als günstiger angesehen.

Dennoch wurden in der öffentlichen Diskussion auch zu diesem Konzeptentwurf weitere Anregungen vorgebracht, die zu einer weitergehenden Hinterfragung und geringfügiger Anpassung geführt haben. Weiterhin erfolgte eine Anpassung, nachdem der Gemeinderat für diesen Standort die Kapazität auf maximal 80 Personen gesenkt hatte. Das Ergebnis ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der dem Bebauungsplan zu Grunde liegt.

## 6. Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

### 6.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

#### 6.1.1. Art der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO sowie § 9 Abs. 2 BauGB)

Für die Festsetzung der Art der Nutzung wird von der Regelung des § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht, der die Festsetzung eines Baugebiets gemäß BauNVO zulässt. Für die Errichtung der geplanten Gemeinschaftsunterkunft ist die

Ausweisung eines Wohngebiets an Stelle des bisherigen Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel erforderlich. Während bisher ausschließlich Einzelhandelsvorhaben als spezifische Form eines Gewerbebetriebs zulässig waren, sollen künftig die einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO zugewiesenen Vorhaben zugelassen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 1/02-14 übernimmt den Katalog zulässiger Nutzungen des § 4 BauNVO unverändert. Aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen einem Wohngebiet und einem Sondergebiet für Einzelhandel ist grundsätzlich ein breites Nutzungsspektrum denkbar. Besondere Gründe zur Modifikation der Zulässigkeitsregelungen bestehen daher nicht.

Obwohl der Bebauungsplan die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) vornimmt und damit ein gewisses Spektrum zulässiger Nutzungen eröffnet, kann nicht jede diesem Katalog entsprechende Nutzung ohne Weiteres realisiert werden. Denn durch die begleitende aufschiebende Bedingung ist sichergestellt, dass ausschließlich solche Vorhaben zulässig sind, die Gegenstand eines neuen Durchführungsvertrags sind.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets erlaubt die angestrebte Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge. Nach der aktuellen Rechtsprechung haben Einrichtungen dieser Art grundsätzlich wohnähnlichen Charakter. Ein Wohngebiet ist daher ein zulässiger und geeigneter Standort. Es kann daher dahin stehen, ob es sich bei der Gemeinschaftsunterkunft um eine soziale Einrichtung oder eine Wohnnutzung im Sinne des Planungsrechts handelt, denn im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind beide Nutzungstypen allgemein zulässig.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird die Option eröffnet, nach der Aufgabe der Gemeinschaftsunterkunft eine Folgenutzung mit einer Wohnnutzung (z.B. betreutes Wohnen) zuzulassen. Alternativ besteht die Möglichkeit, nach der Aufgabe der Gemeinschaftsunterkunft den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/02-14 „Gemeinschaftsunterkunft östlich Heppenheimer Straße“ aufzuheben und den überplanten Bebauungsplan Nr. 112 A „Viernheimer Straße – West“ wieder „aufleben“ zu lassen.

Als Baugebiet werden nur die Bereiche festgesetzt, die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan für Gebäude in Anspruch genommen werden sollen. Außerdem werden Bereiche entlang der Heppenheimer Straße als Baugebiet definiert, in denen zugehörige Nebenanlagen und Stellplätze entstehen können. Diese Anlagen sind direkt an der Erschließungsstraße sinnvoll unterzubringen.

### **6.1.2. Maß der Nutzung**

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen so, dass die diesem Bebauungsplan in Form des Vorhaben- und Erschließungsplans zu Grunde liegende Planung umgesetzt werden kann. Es werden geringfügige Spielräume zugelassen, die Anpassungen im Detail ermöglichen sollen. Weitergehende Spielräume werden bewusst nicht festgesetzt, um eine städtebaulich relevante Ausweitung der baulichen Anlagen zu vermeiden.

## **Grundflächenzahl**

(§ 19 BauNVO)

Maßgebend für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) ist der gesamte Geltungsbereich als Baugrundstück. Damit wird der Besonderheit Rechnung getragen, dass die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche als Grünflächen festgesetzt werden sollen, um die Freiraumqualität zu sichern. Wären allein die Baugrundstücke, also die als WA festgesetzten Bereiche für die GRZ-Ermittlung heranzuziehen, müssten die Obergrenzen des § 17 BauNVO weit überschritten werden. Dies würde einen falschen Eindruck von der Bebauungsdichte vermitteln. Außerdem bliebe unklar, wie die privaten Verkehrsflächen zu berücksichtigen sind, weil sie weder eine Straßenverkehrsfläche darstellen, auf die § 19 Abs. 2 BauNVO dem Wortlaut nach Bezug nimmt, noch ein der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Zufahrten. Mit der Festlegung des gesamten Geltungsbereichs als Bezugsgröße wird eine eindeutige Regelung zur GRZ-Bestimmung getroffen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Die Obergrenze des § 17 BauNVO wird damit eingehalten. Dieser Wert ist von den nicht in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen, also insbesondere Gebäude und private Verkehrsfläche, einzuhalten. Der Vorhaben- und Erschließungsplanung kann bei Beachtung dieser Festsetzung umgesetzt werden. Zusätzlich sind Überbauungen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten baulichen Anlagen zulässig.

## **Höhe baulicher Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

Die zulässigen Höhen entsprechen der Vorhaben- und Erschließungsplanung. Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen werden die Höhen der baulichen Anlagen als maximale Wandhöhe in Metern über Normalnull festgesetzt. Es sollen keine Gebäudehöhen in Abhängigkeit zum Gelände definiert werden, da die Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs verändert werden können und immer neue untere Bezugshöhen zu definieren wären.

Das Gelände hat eine Höhenlage von ca. 104 m ü. NN. Davon ausgehend werden die geplanten Traufhöhen von maximal 7,0 m bzw. die Firsthöhen von maximal 9,0 m festgesetzt, dies entspricht 111,0 bzw. 113,0 m ü. NN.

Entscheidend für die Ermittlung der Wandhöhe sind die entsprechenden landesbauordnungsrechtlichen Vorschriften. Als Wandhöhe gilt gemäß § 5 LBO Baden-Württemberg das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Firsthöhe ist definiert als höchster Punkt eines geneigten Dachs. Damit kann die Festsetzung sowohl auf Dächer mit mehreren geneigten Dachflächen als auch auf Pultdächer Anwendung finden.

## **Zahl der Vollgeschosse**

(§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt, um die Bindung an das zu Grunde liegende planerische Konzept zu erhöhen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht Gebäude mit zwei Vollgeschossen vor.

### **6.1.3. Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt. Damit wird, den Zielen dieses Bebauungsplans entsprechend, die angestrebte Anordnung der Gebäude und deren Ausdehnung eindeutig bestimmt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen gemäß der Regelung in § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

### **6.1.4. Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt private Verkehrsflächen fest, zum einen, um den Verlauf der Wegeverbindung zwischen Heppenheimer und Kolpingstraße sowie die Lage des zentralen Hofes festzulegen. Zu diesem Zweck erfolgt die zeichnerische Festsetzung der privaten Verkehrsflächen.

Zum zweiten wird die Verkehrsfunktion definiert. Zu diesem Zweck erfolgt die textliche Vorschrift, dass die private Verkehrsfläche als Fuß- und Radwegeverbindung bzw. Aufenthaltsfläche dient. Der besonderen Zweckbestimmung entsprechende, untergeordnete bauliche Anlagen, z.B. Fahrradständer sind zulässig.

### **6.1.5. Private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### **Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz**

Die Festsetzung definiert den Standort für einen Kinderspielplatz. Mit der Festsetzung als Grünfläche ist grundsätzlich eine begrünte Ausführung sichergestellt. Zur Klarstellung erfolgt die explizite Festlegung, dass innerhalb dieser Grünfläche Spielgeräte und sonstiges Mobiliar zum Aufenthalt, z.B. Sitzbänke und Mülleimer zulässig sind. Ohne die Zulassung dieser baulichen Anlagen, könnte die Funktion eines Kinderspielplatzes nicht erfüllt werden.

#### **Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeitfläche**

Mit der Festsetzung wird definiert, welche Aufgabe die übrigen Grünflächen erfüllen sollen und welche Nutzungen darauf zulässig sind. Hervorzuheben ist der Nutzungsschwerpunkt zur Freizeitgestaltung unter Wahrung des Charakters als Grünfläche.

Deren Zweckbestimmung wurde bewusst sehr offen gehalten, um für die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, die im Zuge der durchgeführten Beteiligungsverfahren angefragt wurden, den planungsrechtlichen Rahmen zu bilden. So lassen sich z.B. im Anschluss an den bestehenden Bolzplatz weitere Möglichkeiten für Ballspiele schaffen, aber auch Nutzgärten können angelegt werden. Auch Wege, Grillmöglichkeiten,

Bänke etc. sollen in den Grünflächen ermöglicht werden. Die Grünflächen können so die angestrebte Funktion als Treff- und Interaktionsbereich übernehmen.

Die erforderlichen bauliche Anlagen werden auch hier explizit zugelassen. Um den Charakter der Grünfläche nicht zu unterlaufen, dürfen dazu allerdings nicht mehr als 15% der Fläche in Anspruch genommen werden.

### **6.1.6. Erhaltung von Bäumen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Erhaltung der Bäume ist ein zentrales Ziel des Bebauungsplans, um eine Raumkante in östliche Richtung gegenüber dem bestehenden Wohngebiet zu sichern. Die bestehenden Bäume wurden eingemessen und entsprechend als zu erhaltend festgesetzt.

Bei Ausfall sind die Bäume zu ersetzen, um die angestrebte Raumkante auch zukünftig zu erhalten. Allerdings stehen die Bäume sehr dicht, sodass fraglich ist, ob eine Ersatzpflanzung für abgängige Bäume in jedem Fall sinnvoll, d.h. erfolgversprechend ist. Deshalb entfällt die Pflicht zur Neupflanzung eines Baums, wenn ein erfolgreicher Aufwuchs des Baums aus fachlichen Gründen nicht zu erwarten ist. Bei Bedarf ist dies durch geeignete Fachleute zu ermitteln.

## **6.2. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 74 LBO BW)

### **6.2.1. Dachform**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW)

Die Vorschrift über geneigte Dächer erfolgt, um einen gestalterische Bezug zu dem benachbart gelegenen Wohngebiet herzustellen. Bei der Zulassung von sehr flachen Dächern wäre eine optische Anlehnung an die ebenfalls in der Nachbarschaft vorhandenen Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetriebe gegeben. Wegen der hohen Sensibilität der geplanten Gemeinschaftsunterkunft soll aber auch optisch der Bezug zum Wohngebiet hergestellt werden.

Mit einer Mindestneigung von 10° wird sichergestellt, dass die Dächer eindeutig geneigt in Erscheinung treten. Im Übrigen ist die Dachform freigestellt, um dem Bauherrn eine gewisse gestalterische Freiheit einzuräumen.

### **6.2.2. Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 1 und 2 LBO BW)

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für die vorübergehende Unterbringung von Asylbewerbern zu ermöglichen. Es handelt sich dabei um Menschen, die sich in einer Notlage befinden und deren Zukunft (Anerkennung des Asylantrags, künftiger Wohnsitz) unklar ist. Diese Menschen sind nicht in der Lage, sich ein Auto zuzulegen, sodass durch die Bewohner kein Stellplatzbedarf entsteht. Lediglich das Personal sowie Besucher benötigen Möglichkeiten, ihr Kfz abzustellen.

Der tatsächliche Stellplatzbedarf wurde vom Rhein-Neckar-Kreis ermittelt. In einem der drei Hauptgebäude werden im Erdgeschoss acht Büroräume entstehen. Es ist davon auszugehen, dass sich maximal acht Mitarbeiter gleichzeitig in der Unterkunft aufhalten. Für Besucher wird mit einem Bedarf von maximal drei Stellplätzen ausge-

gangen, weil Besuch erfahrungsgemäß nur selten kommt, da Asylbewerber kurz nach ihrer Ankunft in Deutschland nur über sehr wenige Kontakte verfügen.

Daraus ergibt sich ein Bedarf von insgesamt elf Stellplätzen.

## **7. Verzeichnis der Gutachten**

Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt: Bebauungsplanverfahren 1/02-14 „Asylbewerberunterkunft“ Stadt Weinheim. Artenschutzrechtliche Bestandsüberprüfung Flora und Fauna, August 2014

Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt: Schalltechnische Untersuchung. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/02-14 „Gemeinschaftsunterkunft östlich Heppenheimer Straße“, 09.09.2014

Schwarz & Weber Bauingenieure und Chemiker, Weinheim: BV Neubau von Gemeinschaftsunterkünften in 69469 Weinheim, Heppenheimer Straße, Flst. 17624. Gutachterliche Stellungnahme zum Gefährdungspotential, 23.02.2015