



B E G R Ü N D U N G

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/01-21 und den örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Bergstraße 147“

Stand: 15.09.2022



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	4
1.1. Anlass der Planung	4
1.2. Ziele des Bebauungsplanes	4
1.3. Städtebauliches Konzept.....	5
1.4. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs	6
1.5. Bestandsbeschreibung.....	7
1.5.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	7
1.5.2. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung	7
1.5.3. Erschließung	8
2. Verfahren.....	9
2.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan	9
2.2. Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB	9
3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen	10
3.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)	10
3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014).....	10
3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)	11
3.4. Bebauungspläne	11
4. Auswirkungen der Planung	12
4.1. Verkehr.....	12
4.2. Lärmschutz.....	12
5. Umweltbelange	12
5.1. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und Fachplanungen.....	12
5.1.1. Schutzgebiete	12
5.1.2. Altlastenverdachtsflächen	13
5.2. Bestandsituation und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	14
5.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	15
5.3.1. Schutzgut Fläche	16
5.3.2. Schutzgut Boden.....	16
5.3.3. Schutzgut Wasser	17
5.3.4. Schutzgut Luft / Klima	17
5.3.5. Schutzgut Ort- und Landschaftsbild / Erholung	17
5.3.6. Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	18
5.3.7. Schutzgut Mensch.....	19
5.3.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
5.4. Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	19

5.5. Landespflegerische Zielvorstellungen	19
6. Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften	20
6.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	20
6.1.1. Bedingte Festsetzung	20
6.1.2. Art der baulichen Nutzung.....	20
6.1.3. Maß der baulichen Nutzung	21
6.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	23
6.1.5. Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	23
6.1.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)	23
6.1.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	24
6.2. Nachrichtliche Übernahmen	28
6.2.1. Prüffall „Römerstraße“ (§ 2 DSchG).....	28
6.3. Örtliche Bauvorschriften	28
7. Städtebauliche Daten	29
8. Verzeichnis der Gutachten	29

1. Allgemeines

1.1. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Schließung der ehemaligen Gaststätte „Hexenstübchen“ und der damit einhergehende Funktionsverlust des Gebäudes an der „Bergstraße 147“ in der Weinheimer Nordstadt. Die „RS Immobilien- und Projektentwicklung GmbH“ aus Weinheim verfolgt in diesem Zusammenhang die Absicht, das auf dem Grundstück leerstehende Gebäude abzureißen und so die Grundlage für den Neubau eines Mehrfamilienhauses zu schaffen. Das Vorhaben erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes, dessen Geltungsbereich ca. 0,031 ha (331 m²) beträgt.

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung wird für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB geschaffen. Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 07.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bergstraße 147“ beschlossen. Das Aufstellungsverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

1.2. Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/01-21 verfolgt die Stadt Weinheim das Ziel, die planungsrechtliche Zulässigkeit der vom Vorhabenträger geplanten Wohnbebauung herbeizuführen, die konkrete vorhabenbezogene bauliche Ausgestaltung festzulegen und die Einbindung des Vorhabens in die städtebauliche Umgebung zu gewährleisten.

Ferner soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzerinnen und Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert werden.

Bei der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Befriedigung der Wohnraumnachfrage,
- die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- die städtebauliche Situation am Ortseingang der Weinheimer Nordstadt soll aufgewertet werden,

- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen, zum Beispiel durch Dachbegrünung, vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),

1.3. Städtebauliches Konzept

Auf dem Grundstück der ehemaligen Gaststätte „Hexenstübchen“ plant der Vorhabenträger die Errichtung einer Wohnbebauung in Form eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 5 Wohneinheiten. Die Integration einer Aufzugsanlage gewährleistet ein weitestgehend barrierefreies Erreichen der Wohnungen. Für die Wohnbebauung sind 3 Vollgeschosse sowie 1 Staffelgeschoss vorgesehen. Mit der angestrebten Geschosigkeit harmoniert das Wohngebäude mit der umliegenden Bebauung (2 – 3 Vollgeschosse) und das städtebauliche Erscheinungsbild der Bergstraße am nördlichen Ortseingang der Weinheimer Nordstadt wird aufgewertet. Für die Errichtung des Mehrfamilienhauses ist ein Abriss des bestehenden eingeschossigen Gebäudes notwendig (*Ergänzung: Das Gebäude wurde Mitte März 2022 abgebrochen*).

Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze werden ausschließlich als oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück im Plangebiet nachgewiesen.

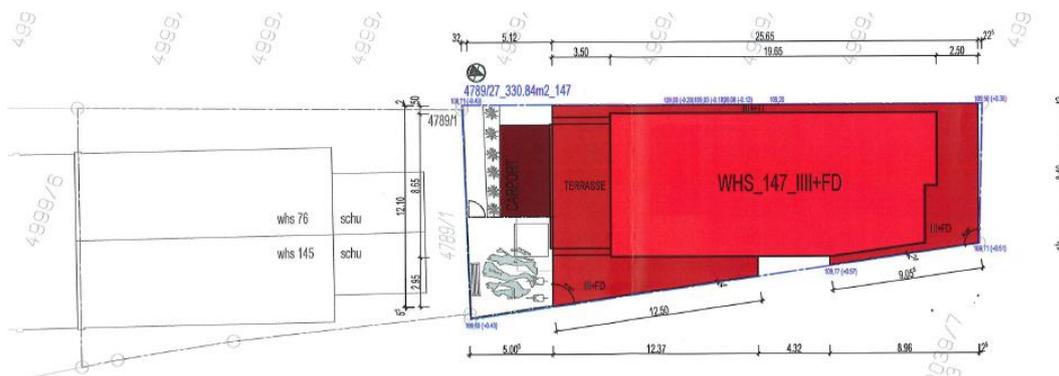


Abbildung 1: Entwurfskonzept (ohne Maßstab)
(Quelle: Plan F Architektur & Ingenieurbüro)

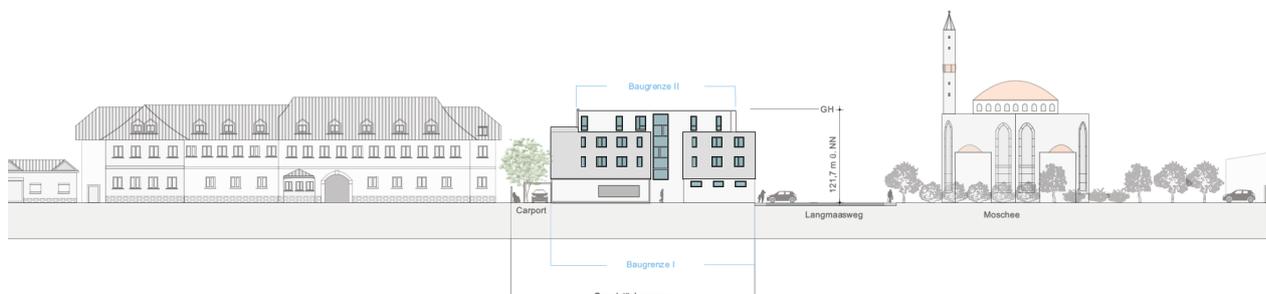


Abbildung 2: Geländeschnitt mit Blick nach Westen (ohne Maßstab),
(Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern)

1.4. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in der Weinheimer Nordstadt. Die Planung betrifft das Grundstück mit der Nummer 4789/27 im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bergstraße 147“. Der ca. 0,03 ha große Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch das Flurstück mit der Nr. 4789/3
- im Osten: durch die Flurstücke mit den Nrn. 1209/5, 1209/3
- im Süden: durch das Flurstück mit der Nr. 4789/1
- im Westen: durch das Flurstück mit der Nr. 1238.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:500 ersichtlich.

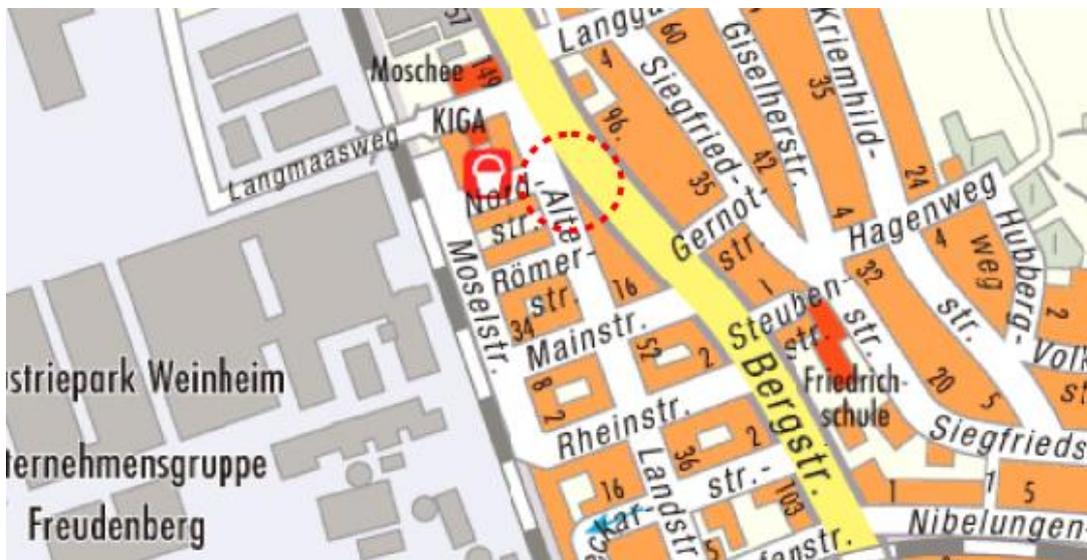


Abbildung 3: Lage des Plangebiets im Stadtgebiet (ohne Maßstab),
(Quelle: Geoportal Stadt Weinheim, 09/2021)

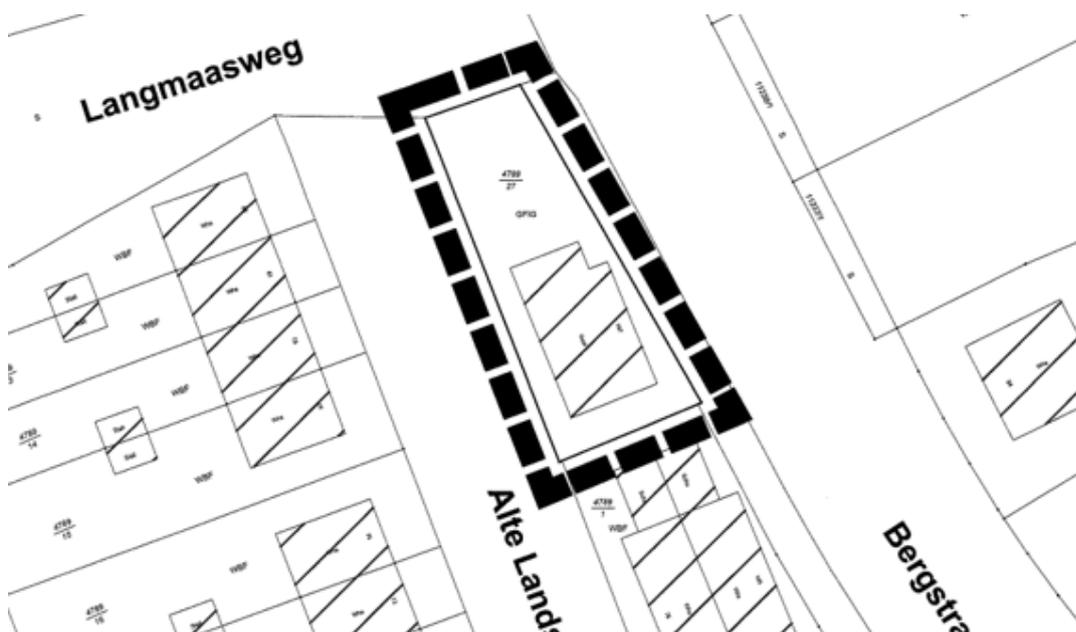


Abbildung 4: Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (ohne Maßstab),
(Quelle: Stadt Weinheim, Amt für Stadtentwicklung)

1.5. Bestandsbeschreibung

1.5.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Das Grundstück im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (ehemalige Gaststätte „Hexenstübchen“) mit der Nummer 4789/27 befindet sich im Eigentum der „RS Immobilien- und Projektentwicklung GmbH“ aus Weinheim.

Die Stadt Weinheim ist Eigentümerin der Flurstücke 1238 (Alte Landstraße), 4789/3 (Langmaasweg) sowie 1209/3 (Bergstraße), die sich angrenzend an den Geltungsbereich befinden.

1.5.2. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung

Das Gebäude der ehemaligen Gaststätte „Hexenstübchen“ stand seit dem Jahr 2020 leer. Das Hauptgebäude sowie der Terrassenbereich im Norden zur Straße „Langmaasweg“ wurden Mitte März 2022 abgebrochen. An gleicher Stelle soll ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten errichtet werden.

An der nördlichen Grundstücksgrenze, angrenzend zur ehemaligen Außenterrasse, befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs 3 schräg angelegte Parkplätze. Weiter im Norden, auf der anderen Seite des „Langmaaswegs“, prägt die Moschee „DITIB Türkiyem Mevlana“ mit ihrem Minarett das städtebauliche Erscheinungsbild der Weinheimer Nordstadt. Westlich vom Plangebiet finden sich Mehrfamilien- und Reihenhausstrukturen, die einen baulich geschlossenen Charakter aufweisen. Etwa 250 m westlich ist der Industriepark Weinheim mit mehr als 50 Unternehmen und einer Gesamtfläche von ca. 500.000 m² angesiedelt. Östlich vom Plangebiet ist ein Wohngebiet mit Einzelhausstrukturen vorzufinden, der sich durch seinen eher suburbanen Charakter definiert. Am östlichen Ortsrand der Nordstadt grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“ an. Südlich vom Geltungsbereich, entlang der Bergstraße, reihen sich Einzel-, Doppel – und Reihenhäuser mit Hofstrukturen, die mit ihrer baulichen Geschlossenheit dem Stadtteil einen urbanen Charakter verleihen.

Die nachstehenden Fotos zeigen den Zustand des Plangebiets vor Abbruch des Gebäudes und dem Entfernen der Gehölzbestände.



Abbildung 5: Südliche Grenze des Plangebiets mit Blick Richtung Norden (Eigene Aufnahme)



Abbildung 6: Gehölzstrukturen an der westlichen Plangebietsgrenze (Eigene Aufnahme)



Abbildung 7: Östliche Plangebietsgrenze mit dem Haltepunkt „Moschee“ (Eigene Aufnahme)



Abbildung 8: Terrasse der ehemaligen Gaststätte „Hexenstübchen“ mit Blick zur Moschee (Eigene Aufnahme)



Abbildung 9: Ehemaliger Haupteingangsbereich an der östlichen Plangebietsgrenze (Eigene Aufnahme)



Abbildung 10: Südliche Grundstücksgrenze des Plangebiets (Eigene Aufnahme)

1.5.3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Mehrfamilienhausbebauung in der Bergstraße 147 erfolgt über die unmittelbar westlich am Plangebiet angrenzende Straße „Alte Landstraße“ sowie über die östlich angrenzende „Bergstraße“.

Unmittelbar östlich des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle „Moschee“. Hier verkehren die Buslinien 631, 632 sowie 632A des städtischen Liniennetzes. Der ca. 1 km südlich vom Plangebiet gelegene Weinheimer Hauptbahnhof ist von hier aus in wenigen Minuten zu erreichen. Durch den Hauptbahnhof ist die Stadt Weinheim an dem regionalen und überregionalen Schienenverkehr optimal angeschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die bestehenden Strukturen gewährleistet.

2. Verfahren

2.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Aufgrund der prominenten Lage an der Bergstraße wurde die Vorhabenplanung zwischen dem Vorhabenträger und der Verwaltung der Stadt Weinheim zunächst abgestimmt und soll in dieser Form umgesetzt werden.

2.2. Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt.

Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan eine zulässige überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² haben wird, kann auf eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien verzichtet werden
- die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet
- es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden
- darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Gemäß § 13 a Abs. 2 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Somit wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Grundsätzlich kann gemäß § 13a BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und stattdessen die Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 frühzeitig über die Planung unterrichtet werden. Um Stellungnahmen Privater sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange frühzeitig vor der Offenlage 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.

Ebenso gelten im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt und zulässig. Es besteht somit kein Ausgleichserfordernis.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

Einer Änderung des Flächennutzungsplans bedarf es nicht.

3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen

3.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)

Die Große Kreisstadt Weinheim befindet sich im baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraumes der Metropolregion Rhein-Neckar. Dem Mittelbereich Weinheim sind die Gemeinden Hemsbach, Hirschberg an der Bergstraße, Laudenbach und Weinheim zugeordnet. Darüber hinaus sind Verflechtungen von Gemeinden in Hessen wie Viernheim, Heppenheim (Bergstraße), Mörlenbach, Birkenau etc. zu berücksichtigen. Im seit dem 21.08.2021 verbindlichen Landesentwicklungsplan ist die Stadt Weinheim entlang der Landesentwicklungsachse Heidelberg – Weinheim (- Darmstadt) als Mittelzentrum ausgewiesen.

3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014)

Im seit Dezember 2014 verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet in der „Raumnutzungskarte – Blatt Ost“ als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen“ ausgewiesen. Mit der vorliegend geplanten Ausweisung einer Wohnbaufläche ergibt sich keine Abweichung von der regionalplanerischen Darstellung.

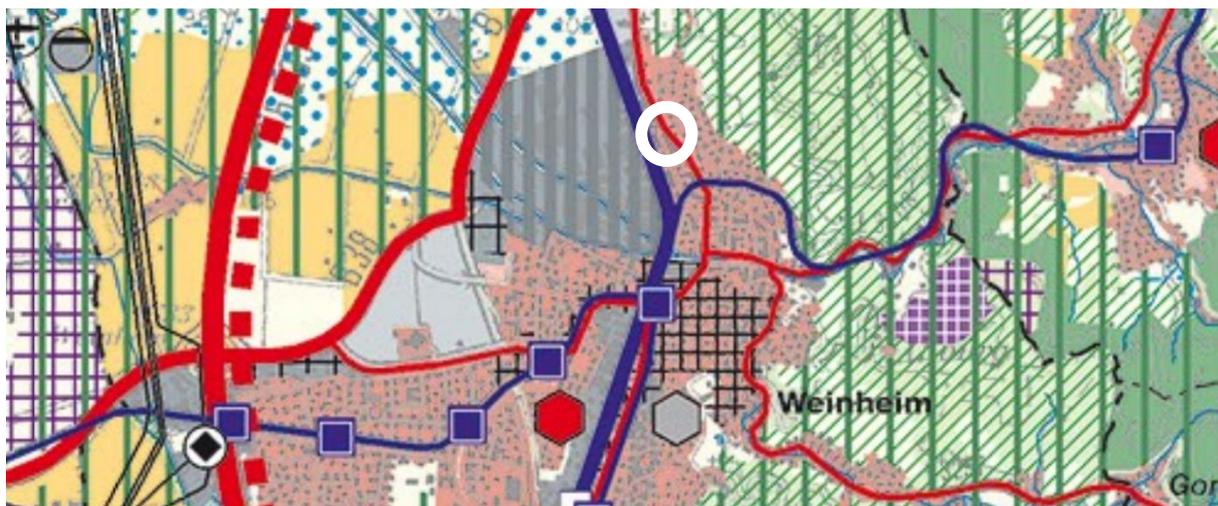


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein Neckar

3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weinheim stellt für den Bereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und somit auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

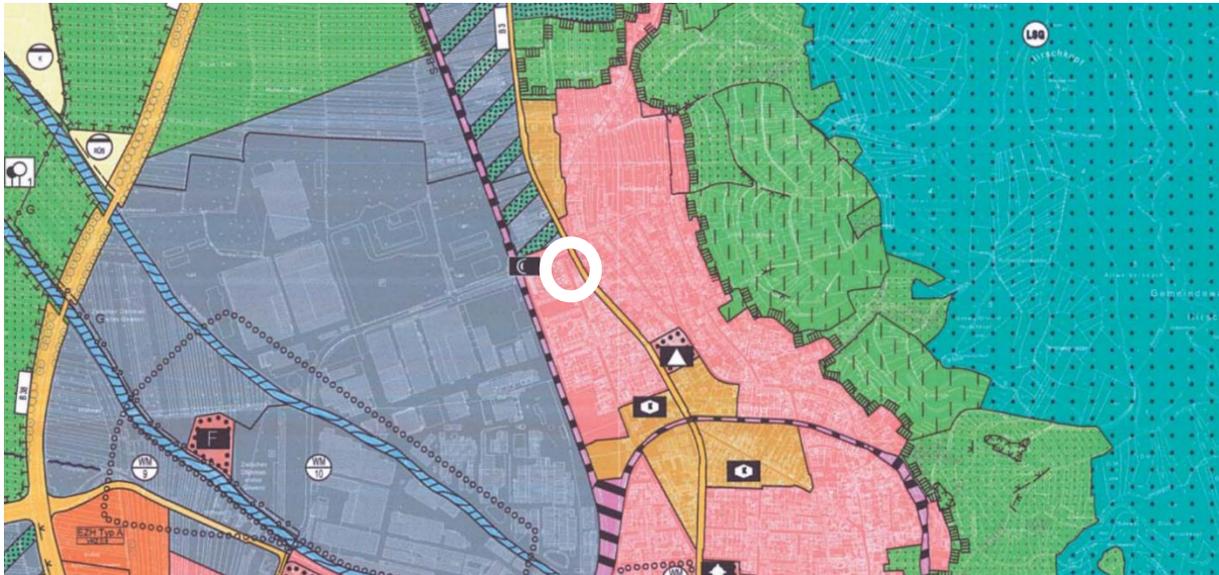


Abbildung 6: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim

3.4. Bebauungspläne

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Nummer 1/01-21 für den Bereich „Bergstraße 147“ überplant Bereiche des rechtskräftigen Ortsstraßenprojekts „der nördlich der Nordstrasse verlängerten Alten Landstrasse“ vom 19.12.1918 und ändert diesen innerhalb seines Geltungsbereichs. Die überplanten Teilbereiche (rot gestrichelte Umrandung) können dem nachfolgenden Planausschnitt entnommen werden.

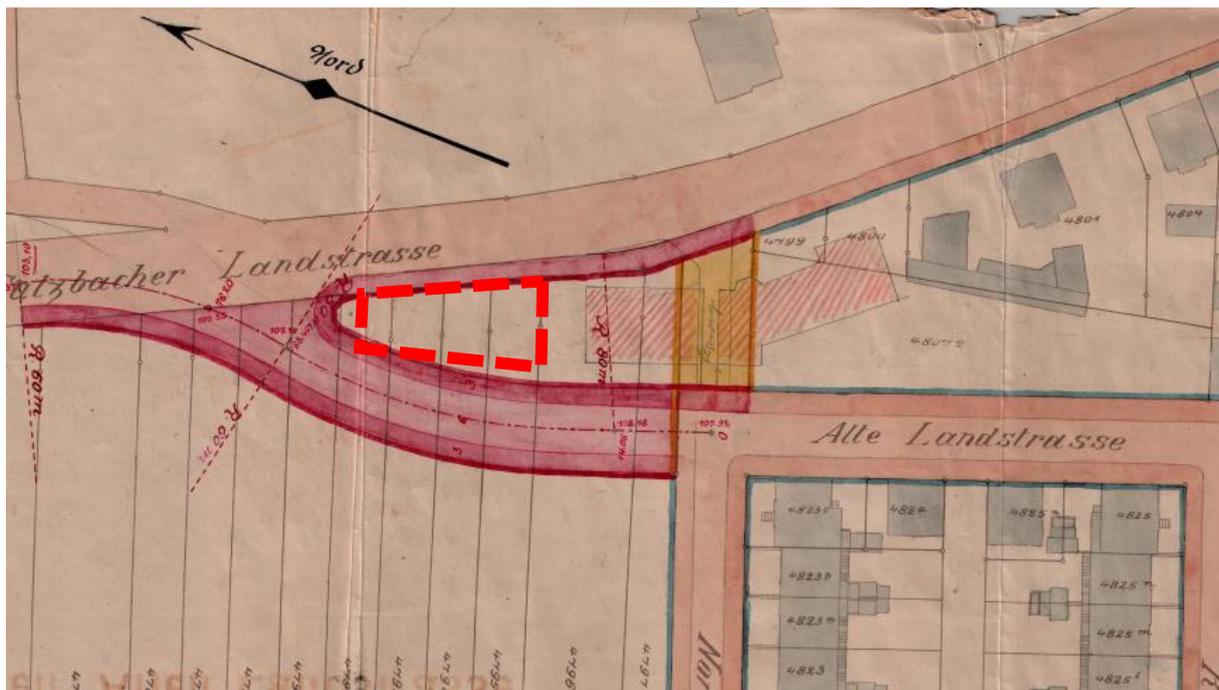


Abbildung 7: Rechtskräftiges Ortsstraßenprojekt aus dem Jahr 1918 mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs (rot gestrichelte Umrandung)

4. Auswirkungen der Planung

4.1. Verkehr

Das Plangebiet ist dreiseitig umgeben von öffentlichen Verkehrsflächen und wird von der westlich angrenzenden Straße „Alte Landstraße“ über eine Zufahrt erschlossen. Diese Planung stellt aus Sicht der Stadt die beste Lösung zur Abwicklung des durch die Wohnbebauung entstehenden Parkverkehrs dar, da die vorgesehene Parklösung u. a. den fließenden Verkehr auf der B 3 voraussichtlich am geringsten beeinträchtigt und zudem keine zusätzliche Gefahrenstelle für Fuß-, Rad- und PKW-Verkehr schafft. Es entstehen maximal fünf Wohneinheiten; die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Erhebliche verkehrliche Auswirkungen durch die Planung auf das Umfeld sind aus diesem Grund nicht zu erkennen.

4.2. Lärmschutz

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich, da das Plangebiet sich in räumlicher Nähe zu verschiedenen verkehrlichen Schallquellen befindet. In dem Gutachten wurde untersucht, ob eine Wohnnutzung aus schalltechnischer Sicht zulässig ist bzw. mit welchen Maßnahmen, ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden kann.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die maßgeblichen Lärmwerte im Bestand deutlich überschritten werden und zeigt auf, durch welche festzusetzenden Maßnahmen diese negativen Auswirkungen planerisch bewältigt werden können (vgl. hierzu auch die Begründung der schalltechnischen Festsetzungen in Kapitel 6.1.7). Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen kann eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung ermöglicht werden.

5. Umweltbelange

Im vorliegenden Fall wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie den Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet.

5.1. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und Fachplanungen

5.1.1. Schutzgebiete

Für das Plangebiet sind keine internationalen (Natura-2000, Gebiete der Ramsar-Konvention) oder nationalen Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG sowie §§ 28-31 NatSchG-BW ausgewiesen. Bei dem nächstgelegenen Schutzgebiet handelt es sich um den Naturpark „Neckartal-Odenwald“ (Nr. 3). Dieser befindet sich unmittelbar östlich des Plangebiets in ca. 2,5 m Entfernung. Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens auf den Zweck des Naturparks sind jedoch nicht zu erwarten.

Weitere Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht, Denkmalschutzrecht oder Forstrecht liegen im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung nicht vor.

5.1.2. Altlastenverdachtsflächen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche, da hier bis zum Jahr 1965 eine Tankstelle betrieben wurde. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine umwelt- und abfalltechnische Untersuchung¹ sowie ein geotechnisches Gutachten² erstellt. Dabei ergaben sich keine Hinweise auf Schadstoffeinträge durch die frühere Nutzung der Tankstelle, jedoch ergaben die Georadarmessungen Hinweise auf zwei verbliebene Erdtanks im nördlichen Teilbereich des Plangebiets.

Zur sicheren Beurteilung des Wirkungspfad Boden-Mensch auf Kinderspielflächen wurden im Rahmen der umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung im Januar 2022 im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes zwei Sondierungen durchgeführt und die Tiefenbereiche bis 30 cm sowie von 30 bis 60 cm beprobt. Die entnommenen Bodenproben wurden auf die relevanten Parameter Cyanide, Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie polychlorierte Biphenyle (PCB) untersucht. Dabei wurden im Tiefenbereich zwischen 30 und 60 cm Überschreitungen des Prüfwertvorschlages gemäß des Landesgesundheitsamtes bei Benzo(a)pyren festgestellt. Daher ist bei der Realisierung der Planung im Bereich der Kinderspielfläche ein Bodentausch notwendig, um eine Gefährdung über PAK-Gemische sicher auszuschließen.

In der Auffüllung, die unterhalb der flächigen Versiegelung liegt, fanden sich erhöhte Gehalte an Arsen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), die zu einer Einstufung in die Einbaukategorie Z 1.2 gemäß den Technischen Regeln Boden (TR Boden) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) führten. Bei den anstehenden Erdarbeiten ist der anfallende Aushub ordnungsgemäß zu entsorgen.

Zur Beurteilung des Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurde die abfalltechnische Untersuchung der Auffüllung herangezogen. Trotz der Überschreitungen des Prüfwerts gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) bei Arsen im Eluat und des Vorsorgewerts gemäß BBodSchV bei PAK im Feststoff ist von keiner Gefährdung des Grundwassers auszugehen, da sowohl die vorhandene als auch die geplante großflächige Versiegelung im Plangebiet, die mehrere Meter mächtigen bindigen Schichten sowie der große Flurabstand von mehr als 10 m relevante Schadstoffverlagerungen ins Grundwasser unterbinden.

Die umwelt- und abfalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene Bebauung und Nutzung ohne weitere Auflagen umgesetzt werden kann, sofern die genannten Einschränkungen für den Bereich der geplanten Kinderspielfläche berücksichtigt werden.

Abschließend ist zu erwähnen, dass das Gutachten auf den Erkenntnissen einer stichprobenartigen Untersuchungsmethode beruht, sodass Kontaminationen in nicht beprobten Bereichen oder punktuelle Einträge nicht vollständig ausgeschlossen werden können.

¹ **Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH, 2022:** Berichts-Nr.: SWH1021-220211, Umwelt- und abfalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 1/01-21 Bergstraße 147, Weinheim Flst. Nr. 4789/27.

² **Dietze Geoconsulting, 2022:** Geotechnisches Gutachten zum BV Neubau MFH, Bergstraße 147, Flst. Nr. 4789/27, 69469 Weinheim.

Ergänzende Aussagen zu den vorgenannten Gutachten:

Bei der Anlegung von Suchschürfen wurde im März 2022 ein Erdtank im nordwestlichen Bereich des Plangebietes angetroffen. Bei der weiteren Freilegung dieses Tanks im April 2022 wurde östlich davon ein weiterer Erdtank entdeckt, der ca. 1 m in das Flurstück hineinreicht und ähnliche Ausmaße wie der westliche Tank zeigt. Der Großteil dieses Tanks erstreckt sich jedoch unter den öffentlichen Gehweg bzw. die B 3, die östlich an das Plangebiet anschließen³.

Der Ausbau des Erdtanks im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sowie das Auskoffern auffälliger Bodenschichten im Bereich der Tanksohle erfolgte am 12.04.2022 unter gutachterlicher Aufsicht. Der Tankinhalt (Füllsand) enthielt sehr hohe Gehalte an aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX). Das Aushubmaterial enthielt erhöhte Gehalte an BTEX sowie polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), die aus der Tankummantelung stammen.

Der östliche Erdtank verblieb aus technischen Gründen zunächst im Boden, da dieser größtenteils außerhalb des Plangebietes und somit der Zuständigkeit des Vorhabenträgers lag. Aus dem Sohlbereich im Bereich des östlichen Erdtanks wurden Proben genommen. In den Proben waren keine Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) oder aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) messbar. Bei den polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) ergaben sich ebenfalls keine Auffälligkeiten. Die Belastungen über den Erdtankbetrieb wurden somit vollständig im Plangebiet entfernt.**Fehler! Textmarke nicht definiert..**

Da vom Vorhabenträger die Altlastenfreiheit für das Plangebiet angestrebt wird, wurde zur Entfernung des im Osten auf dem Grundstück gelegenen Erdtanks in Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und dem Tiefbauamt der Stadt Weinheim eine Fachfirma beauftragt; die Freilegung und Entfernung des Tanks erfolgte in der KW 37-2022. Die bereits umgesetzten (KW 37-2022) sowie die noch durchzuführenden Maßnahmen (u. a. Deklaration des Aushubmaterials, Rückverfüllung und Entsorgung) (Sachstand: 14.09.2022) erfolgten bzw. erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises.

5.2. Bestandsituation und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Das Plangebiet des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes befindet sich in der Weinheimer Nordstadt inmitten einer von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägten Wohngegend und wird durch die „Bergstraße“ und „Alte Landstraße“ erschlossen.

Innerhalb des Plangebiets befand sich eine leerstehende Gaststätte mit einer dazugehörigen Terrassenfläche sowie umliegenden Gehölz- und Heckenstrukturen und aufkommender Ruderalvegetation. Das Gebäude sowie die Terrassenflächen wurden unmittelbar vor Beginn der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 1/01-21 für den Bereich „Bergstraße 147“ durch den Vorhabenträger abgebrochen. Aktuell stellt sich das Plangebiet als stark anthropogen vorbelastete Fläche dar.

³ **Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH, 2022:** Ergänzender Bericht zur umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 1/01-21 Bergstraße 147, Weinheim Flst. Nr. 4789/27

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine bauliche Nachnutzung im Umfang der derzeitigen planungsrechtlichen Zulässigkeiten möglich. Dadurch würde jedoch weniger Wohnraum geschaffen bzw. das Innenentwicklungspotential könnte weniger ausgeschöpft werden.

Das nachfolgende Luftbild zeigt den Stand vor Abriss des Gebäudes sowie der Terrassenflächen durch den Vorhabenträger.



Abbildung 14: Luftbild für den Bereich des Plangebiets (rot gekennzeichnet) und dessen Umgebung (Quelle: Geoportal BW, 09/2021)

5.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Anwendung des § 13 a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich ist - sowie eine Integration der vorgeschlagen landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan empfohlen.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass - unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB - die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

Nachfolgend erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der derzeitigen Bestandssituation und der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser,

Luft / Klima, Orts- und Landschaftsbild, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter.

5.3.1. Schutzgut Fläche

Das Plangebiet stellt sich als stark anthropogen vorbelastete Fläche im Innenbereich dar, der aufgrund der Vorbelastung und des hohen Versiegelungsgrads keine bedeutenden Funktionen hinsichtlich des Naturhaushalts mehr zukommen.

Der Vorhabenträger plant den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen. Das Planvorhaben folgt dabei dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung, in dem innerörtliche, derzeit brachliegende Flächen einer Wiedernutzung zugeführt werden. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Durch das Planvorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

5.3.2. Schutzgut Boden

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche, da auf dem Grundstück bis zum Jahr 1965 eine Tankstelle in Betrieb war. Aufgrund dessen wurden baugrund- und umwelttechnische Untersuchungen (Umwelt- und abfalltechnische Untersuchung, Geotechnisches Gutachten) im Plangebiet durchgeführt. Dafür wurden nach Freimessung auf Kampfmittel fünf Rammkernsondierungen bis maximal 8 m unter der Geländeoberkante (GOK) abgeteuft. Dabei wurde unterhalb der flächig aufgetragenen Versiegelung eine bis zu 2,7 m mächtigen Auffüllung angetroffen. Diese bestand überwiegend aus Kiesen, Sanden und Schluffen und enthielt nur geringe Anteile an Bauschutt und Schlacke. Unter der Auffüllung standen bis zur Endteufe schluffige, bindige Schichten und Feinsande in Wechsellagerung an.

Aufgrund des schlechten bis mäßigen Baugrunds mit mittlerem bis hohem Setzungspotential im Bereich des Baufeldes, empfiehlt das geotechnische Gutachten die Gründung des Mehrfamilienhauses auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte, wobei ein erheblicher Bodenaustausch nötig ist, oder alternativ eine Gründung auf Rüttelstopfsäulen.

Gemäß dem Gutachten ist kein Grundwassereinfluss auf das Bauvorhaben zu erwarten, jedoch kann es aufgrund der stauend wirkenden Böden im Plangebiet saisonal und witterungsbedingt zu einer Anstauung von Sickerwasser kommen, weshalb das Bauwerk gegen aufstauendes Sickerwasser zu schützen ist.

Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die Ausführungen der Ergebnisse der umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung in Kapitel 5.1.2 verwiesen.

Aufgrund der hohen Vorbelastung durch das bestehende Baurecht wurde das Schutzgut Boden bereits stark beeinträchtigt. Durch die großflächige Versiegelung wurden biologisch aktive Bodenflächen und deren natürliche Bodenfunktionen überformt und gingen verloren.

Die geplanten Änderungen finden somit überwiegend auf vorbelasteten, versiegelten Flächen statt. Durch das Planvorhaben sind demnach keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

5.3.3. **Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Für das Plangebiet sind keine wasserrechtlichen Schutzgebiete ausgewiesen (Quelle: LUBW 09/2021). In ca. 20 m Entfernung nördlich des Plangebiets liegt das fachtechnisch abgegrenzte Wasserschutzgebiet „Badische Bergstraße, Weinheim“ (Nr. 226040). Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Vornutzung gingen in der Vergangenheit bereits Versickerungsflächen verloren und auch die Grundwasserneubildungsrate wurde reduziert. Da das Planungsvorhaben nicht zu einer Mehrversiegelung zum aktuellen Bestand führt, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Versickerungs- und Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

Da sich das Plangebiet auf einer Altlastenverdachtsfläche befindet, wurde zur Beurteilung des Wirkungspfad Boden-Grundwasser eine umwelt- und abfalltechnische Untersuchung durchgeführt. Bei den dabei durchgeführten Rammkernsondierungen wurde bis 8 m unter Geländeoberkante (GOK) kein Grundwasser angetroffen. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorhandenen und geplanten großflächigen Versiegelung, dem großen Flurabstand sowie der hohen Schutzfunktion des Bodens trotz der erhöhten Gehalte an Arsen und PAK in der Auffüllung von keiner Gefährdung des Grundwassers auszugehen ist (vgl. Kap. 5.1.2).

5.3.4. **Schutzgut Luft / Klima**

Die klimatische Situation im Plangebiet ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der umgebenden Bebauung als ungünstig zu bewerten. Die Planung führt zum Verlust der wenigen, kleinklimatisch wirksamen Gehölze innerhalb des Plangebiets.

Um der thermischen Belastung durch den hohen Versiegelungsgrad entgegenzuwirken, ist im Rahmen der Planung darauf zu achten, ausreichend Grünstrukturen (u.a. in Form von extensiver Dachbegrünung) zu schaffen. Im Vergleich zur Bestandsituation ist keine erhebliche Verschlechterung der kleinklimatischen Situation zu erwarten.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Hinsichtlich der zulässigen Nutzung sieht der hier in Rede stehende Bebauungsplan keine emittierenden Anlagen vor, sodass keine erheblichen Emissionen zu erwarten sind. Aufgrund der bereits bestehenden Grundbelastung durch die innerörtliche Lage entlang einer Hauptverkehrsstraße ist durch die Planung von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Luft auszugehen.

5.3.5. **Schutzgut Ort- und Landschaftsbild / Erholung**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägten Wohngegend entlang einer Hauptverkehrsstraße. Nördlich des Plangebiets prägt die Moschee „DITIB Türkiyem Mevlana“ mit ihrem Minarett das städtebauliche Erscheinungsbild.

Das Plangebiet (vor dem Abriss der ehemaligen Gaststätte) und seine Umgebung zeichnen sich durch einen hohen Versiegelungsgrad aus. Hinsichtlich der Erholungsfunktion kann dem Gebiet keine relevante Bedeutung zugeschrieben werden.

Die Umsetzung des Planvorhabens führt zu einer Aufwertung des Plangebietes. Da es im Rahmen der Planung zum Verlust der wenigen, strukturierenden Elemente (Siedlungsgehölze insbesondere im südlichen Randbereich) innerhalb des Plangebiets kommt, ist im Rahmen der Planung darauf zu achten, Grünstrukturen zu schaffen und das Plangebiet somit weiter aufzuwerten.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Planvorhabens auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

5.3.6. Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines FFH- oder Vogelschutzgebietes. Teilflächen des nächstgelegenen FFH-Gebiets „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“ (Nr. 6417341) befinden sich ca. 700 m westlich, 1,15 km nördlich und 1,85 km südöstlich des Plangebiets. Die Teilfläche südöstlich des Plangebiets wird weitgehend durch das Vogelschutzgebiet „Wachenberg bei Weinheim“ (Nr. 6418401) überlagert. Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck des FFH-Gebietes oder des Vogelschutzgebietes sind demnach nicht zu erwarten.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“ (Nr. 2.26.043) befindet sich in ca. 295 m Entfernung östlich zum Plangebiet. Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes sind demnach nicht zu erwarten.

Der Naturpark „Neckartal-Odenwald“ (Nr. 3) befindet sich unmittelbar östlich des Plangebiets in ca. 2,5 m Entfernung. Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens auf den Zweck des Naturparks sind jedoch nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope

Für das Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG, § 33 NatSchG oder § 33a LWaldG ausgewiesen. Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung für den Eingriffsbereich durchgeführt. Durch die artenschutzrechtliche Einschätzung soll festgestellt werden, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte durch die Planung auftreten können.

Während einer Begehung (09/2021) konnten keine Nachweise von planungsrelevanten Arten im Plangebiet erbracht werden. Gleichwohl ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG grundsätzlich die vorgegebene gesetzliche Frist (Oktober bis Februar) für Rodungsarbeiten einzuhalten und vor Abriss des Gebäudes zu prüfen, ob dieses von streng bzw. europarechtlich geschützte Arten als Quartier- / Brutstätte genutzt wird. Bei festgestellten Vorkommen ist in enger Abstimmung mit der zuständigen Behörde ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere zu erarbeiten.

Unter Beachtung der entsprechenden Maßnahmen werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 nicht ausgelöst.

Ergänzung 30.05.2022: Das Gebäude wurde im März 2022 durch den Vorhabenträger abgebrochen. Die Stadt geht davon aus, dass die artenschutzrechtlichen Vorgaben durch den Vorhabenträger beim Abriss des Gebäudes beachtet wurden.

5.3.7. Schutzgut Mensch

Das Planvorhaben bedingt gegenüber der Vornutzung keine erheblichen Mehrbelastungen, was die Themen Lärm und Schadstoffe betrifft. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Wohnumfeld sind aufgrund der Planung demnach nicht zu erwarten.

Im Umfeld des Plangebiet sind verschiedene Schallquellen vorhanden (u.a. Verkehrsstraße „Bergstraße B 3“), die auf das Plangebiet einwirken. Aufgrund dessen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem geprüft wurde, ob eine Wohnnutzung aus schalltechnischer Sicht zulässig ist bzw. mit welchen Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz gewährleistet werden kann. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die Ausführungen zur Thematik „Lärmschutz“ in Kapitel 4.2 sowie die Begründung der schalltechnischen Festsetzungen verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Altlastenverdachtsfläche. Zur Beurteilung des Wirkungspfads Boden-Mensch wurden baugrund- und umwelttechnische Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die ausführliche Erläuterung zur abfall- und umwelttechnischen Untersuchung in Kapitel 5.1.2 verwiesen.

5.3.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet überlagert teilweise einen Prüffall gem. § 2 DSchG „Römerstraße“ (Listen Nr. 4, ADAB ID 101635700)⁴. Über die räumliche Ausdehnung kann in der Regel keine genaue Aussage getroffen werden. An dieser Stelle wird daher auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen, die im Rahmen der geplanten Bauarbeiten und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Auswirkungen auf die Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten. Der in Rede stehende Prüffall wird nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen.

5.4. Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

5.5. Landespflegerische Zielvorstellungen

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aufgrund der Bestandssituation, die im Plangebiet bereits ein hohes Maß an Versiegelung aufweist, ist es umso wichtiger, bei der Überplanung der vorhandenen Struktu-

⁴ Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege: Stellungnahme vom 20.04.2022

ren darauf zu achten, ausreichend Grünstrukturen zu schaffen, die nicht nur aus ökologischer Sicht, sondern auch im Hinblick auf das Wohlbefinden der dort zukünftig wohnenden Menschen einen wertvollen Beitrag leisten.

Aus diesem Grund wird empfohlen, folgende landespflegerische / grünordnerische Maßnahmen in die Planung einfließen zu lassen:

- Schaffung von Grünflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen
- Dachbegrünung

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen zwischen dem 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Davon ausgeschlossen sind Bäume auf gärtnerisch genutzter Grundfläche, sofern eine artenschutzrechtliche Überprüfung sichergestellt hat, dass keine Individuen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tiere (z.B. Fledermäuse, Vögel oder holzbewohnende Käfer) betroffen sind. Andernfalls droht das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands.

Es wird empfohlen künstliche Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse auszubringen.

6. Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

6.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1.1. Bedingte Festsetzung

Diese bedingte Festsetzung wird getroffen, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine bauliche Nutzung allgemein festsetzt. Für diesen Fall schreibt § 12 Abs. 3a BauGB vor festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Dieser Pflicht wird mit der bedingten Festsetzung entsprochen.

Zulässig sind nur diejenigen der allgemein festgesetzten Nutzungen, die dem jeweils aktuellen Inhalt des Durchführungsvertrages entsprechen. Sonstige, an dieser Stelle städtebaulichen nicht wünschenswerte Nutzungen werden somit ausgeschlossen.

6.1.2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB / § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (WA).

Die Wahl der Festsetzung zum Allgemeinen Wohngebiet leitet sich aus der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Weinheim ab, die für den in Rede stehenden Bereich Wohnbauflächen vorsieht. Aus städtebaulicher Sicht ist an diesem exponierten und urbanen Standort am nördlichen Stadteingang von Weinheim auch eine gemischte Nutzung vorstellbar, sofern diese mit dem umgebenden Nutzungskontext vereinbar ist. Jedoch ist in diesem Zusammenhang auch zu beachten, dass es sich bei dem Projekt um eine vorhabenbezogene Planung handelt, die konkret auf eine Wohnnutzung abzielt. Um Spielräume für mögliche zukünftige Nutzungsänderungen zu erhalten, wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gewählt.

Um Nutzungen, die dem durch die Planung angestrebten Gebietscharakter nicht entsprechen bzw. die Gebietsentwicklung negativ beeinflussen könnten, auszuschließen, wird die Möglichkeit der Feinsteuerung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO genutzt.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, weiterhin Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die in § 4 BauNVO genannten Ausnahmen werden ebenso zugelassen, bis auf folgende Nutzungsarten:

Ein Gartenbaubetrieb erfordert in der Regel eine große Betriebsfläche und kann von dem hohen infrastrukturellen Ausstattungsgrad und der Nähe zur Innenstadt und zu zentralen Versorgungsbereichen nicht bzw. nur bedingt profitieren. Zudem können in dem verdichteten Umfeld Störungen durch einen Gartenbaubetrieb, z.B. in Form von Maschinengeräuschen oder dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, nicht ausgeschlossen werden. Zudem ist der Boden im Plangebiet bereits anthropogen überformt und verunreinigt, wodurch ein Gartenbaubetrieb an diesem Standort nicht angebracht ist und voraussichtlich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann.

Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie ebenso wie Gartenbaubetriebe, der angestrebten Siedlungsentwicklung widersprechen und für diese Nutzungsart an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen. Hinzu kommt, dass Tankstellen in die angestrebte städtebauliche Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind. Neben erheblichen Lärmemissionen, insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr, aber auch durch Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch, Abgase). Da sich das Grundstück an einem Verkehrsknotenpunkt befindet und über zwei Straßen anfahrbar ist, würde die Nutzung einer Tankstelle die Verkehrssituation an dieser Stelle durch ein Mehraufkommen an Individualverkehr zusätzlich belasten.

6.1.3. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die GRZ mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf darüber hinaus durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen etc.) bis zu einer Gesamtversiegelung von 0,95 überschritten werden.

Mit der Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen in Allgemeinen Wohngebieten (§ 17 BauNVO) wird durch die festgesetzte GRZ eine erhöhte bauliche Dichte ermöglicht, wodurch das Innenentwicklungspotenzial im Plangebiet ausgeschöpft und somit auf die Inanspruchnahme von neuen Flächen verzichtet wird. Durch die erhöhte bauliche Dichte wird das Plangebiet in die nähere Umgebung städtebaulich integriert. Darüber hinaus ist eine Abweichung von den Orientierungswerten aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts erforderlich und gerechtfertigt. Durch das Angrenzen an öffentliche Verkehrsflächen im Norden, Westen und Osten ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Bereichs gegeben.

Bis zum Abriss der Gebäude wies das Grundstück im Geltungsbereich bereits eine fast vollständige Versiegelung auf.

Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 und 20 BauNVO)

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf II - III Vollgeschosse als Mindestmaß und Höchstmaß festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird u. a. sichergestellt, dass sich das geplante Vorhaben in die nähere Umgebung (u. a. Alte Landstraße und südlich an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung) harmonisch einfügt; diese zeichnet sich im Wesentlichen durch zwei-geschossige Bebauungen mit geneigten Dächern aus. Da die zweigeschossige Bebauung südlich des Geltungsbereichs auf Grund ihrer überhöhen Geschosse und ihren großen Dächern mehr III als II "normalen" Vollgeschossen entsprechen (vgl. Abb. 2), wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf III festgesetzt. Gleichzeitig ist es Planungsabsicht der Stadt Weinheim, an diesem Standort eine städtebauliche Fassung des Raumes mit entsprechender Dichte zu erzeugen.

Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist, werden weiterhin Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen getroffen. Diese Festsetzungen werden getroffen, um sicherzustellen, dass sich die Baukörper harmonisch in die Umgebung einfügen. Dies ist vor allem im Hinblick auf die verschiedenen baulichen Strukturen im Umfeld von Bedeutung.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe erfolgt als Wert in m ü. NN, sodass keine zusätzliche Definition von Bezugspunkten erforderlich wird und die Festsetzung von Änderungen des Geländeverlaufs unabhängig bleibt.

Als maximal zulässige Höhe gilt die Gebäudehöhe gemäß Planeintrag. Bei flach geneigten Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der Attika. Für den Fall dass keine Attika vorhanden ist, gilt der höchste Punkt des Daches. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass auch bei Gebäuden ohne Attika eine städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet wird. Die Planzeichnung beinhaltet zwei ineinander liegende Baugrenzen, die jeweils unterschiedliche maximale Gebäudehöhen aufweisen. Dadurch wird zum einen die Höhe eines möglichen Staffelgeschosses und zum anderen die Höhe des unter dem Staffelgeschoss liegenden Geschosses definiert.

Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an der Bestandsbebauung in diesem Bereich und entsprechen der Vorhabenplanung. Um Spielraum für bauliche Änderungen zu ermöglichen (z.B. Dämmung), wurde der jeweils aufgenommene Wert (Gebäudehöhe) des höchsten Gebäudes im Bereich aufgerundet.

Die maximalen Gebäudehöhen sind in absoluten Zahlen in Abhängigkeit des Geländes und der angestrebten Gebäudehöhe festgesetzt. Im Plangebiet beträgt die maximale Gebäudehöhe des höchsten Gebäudeteils 121,7 m ü. NN. Dies entspricht einer maximalen Höhe von ca. 12,5 m, gemessen an der Alten Landstraße. Von der Bergstraße aus sind die Höhen geringer, da diese eine andere Höhenlage aufweist.

6.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept ausschließlich durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt und lassen den Planungszielen entsprechend eine weitgehende und flexible Grundstückausnutzung zu.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich dabei im Bereich der Vorhabenplanung am städtebaulich abgestimmten Planungskonzept des Vorhabenträgers, verzichten jedoch zu Gunsten einer aus städtebaulichen Sicht allgemein begründbaren, klaren Struktur darauf, den kleinteiligen Gebäudestrukturen im Detail zu folgen.

Die Planzeichnung beinhaltet zwei ineinander liegende Baugrenzen, die jeweils über unterschiedliche maximale Gebäudehöhen verfügen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

6.1.5. Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nicht überdachte Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der eigens für sie festgesetzten Flächen für Carports (Cp/St) zulässig. Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass nicht die gesamten Freiflächen für den ruhenden Verkehr genutzt werden und ein Mindestmaß an grünordnerischer Qualität entstehen kann. Auf den für Carports (Cp/St) festgesetzten Flächen sind Garagen nicht zulässig. Dadurch sollen insbesondere kleinklimatische und ressourcensparende Aspekte berücksichtigt werden (bessere Durchlüftung und weniger Hitzebelastung durch Skelettbauweise, weniger Bedarf an Baumaterial etc.).

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu Anzahl und Anordnung der Stellplätze. Der Vorhabenträger hat für das Projekt eine erforderliche Stellplatzanzahl von 5 ermittelt. Diese können vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden.

6.1.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl werden die unter Kapitel 5.5 formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen bei der Planung berücksichtigt und folgende Maßnahmen festgesetzt:

Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen erfolgt aufgrund der Bedeutung einer Dachbegrünung nicht nur als Ersatzlebens- / Nahrungsraum insbesondere für Insekten sowie zur Minderung thermischer Belastungen, sondern auch im Hinblick auf die Funktion als zusätzlicher Retentionsraum. Dabei schließen sich Dachbegrünung und

die potentielle Nutzung durch Photovoltaikanlagen keineswegs aus. Ganz im Gegenteil können sich Synergieeffekte einstellen, da sich die kühlende Wirkung der Dachbegrünung positiv auf die Leistung von Photovoltaikanlagen auswirkt. Um eine ökologisch hochwertige Dachbegrünung zu gewährleisten, ist ein Substrataufbau mit einer Höhe von mindestens 15 cm erforderlich. Die Substratdicke stellt ein wichtiges Kriterium für die ökologischen Funktionen einer Dachbegrünung dar. So gilt, je höher die Substratschicht, desto höher ist die ökologische Wirkung der Dachbegrünung. Für die Überwinterung von Insekten ist eine Mindestsubstratdicke von 15 cm erforderlich, denn nur so können diese bei Frost im Substrat überleben. Eine Substratdicke von 15 cm kann zudem Temperaturschwankungen besser ausgleichen und bietet somit einen besseren Kälte- und Wärmeschutz. Die geringe Substratschicht bei extensiven Dachbegrünungen erfordert eine trockenresistente Vegetation. Besonders extensive Dachbegrünungen aus Sedum-Arten und mit einer geringen Substrattiefe können leicht austrocknen. Zur Förderung der städtischen Biodiversität sollte darauf geachtet werden, dass die Dachbegrünung aus unterschiedlichen Pflanzenarten besteht. Reine Monokulturen auf Gründächern oder für Insekten eintönig und unattraktiv mit Sedum-Arten bepflanzte Dächer bieten nur sehr wenigen hochspezialisierten Tierarten einen dauerhaften Lebensraum⁵. Zudem zeigen Studien, dass bei Gras-Kraut-Bepflanzung der Abfluss mehr reduziert werden konnte, als bei einer Bepflanzung mit Sedum und Moos⁵.

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Pflanzung eines standortgerechten, heimischen, hochstämmigen Laubbaumes mit Stammdurchmesser 14-16 cm soll zu einer Aufwertung des Plangebiets und der damit verbundenen Verbesserung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität des Plangebiets führen. Dabei wirkt sich die Beschattung positiv auf den Bereich des Spielplatzes aus. Des Weiteren hat der Baum eine ökologische Wirkung als Staub- und Schadstofffilter und potentieller Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Maßnahme dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Insekten. Warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 K hat geringe Blauanteile und ist für Insekten weniger attraktiv als neutralweiße Lichtquellen mit 4.000 bis 5.000 K und führt somit zu weniger negativen Auswirkungen auf Insekten. Da Licht, das in und oberhalb der Horizontalen ausstrahlt, sehr lange Streuwege in die Atmosphäre hat, sind die Leuchten so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche und nicht in Richtung des Himmelskörpers erfolgt, um so die Wirkung des Lichts auf die Umgebung und somit die Anziehung von Insekten zu minimieren. Die insektendichte Einhausung verhindert das Eindringen von Insekten in das Gehäuse.

6.1.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Da das Plangebiet sich in räumlicher Nähe zu verschiedenen verkehrlichen Schallquellen befindet, wurde im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein schalltechnisches Gutachten⁶ erstellt. In dem Gutachten wurde untersucht,

⁵ **Bundesamt für Naturschutz, 2019:** Dach- und Fassadenbegrünung – neue Lebensräume im Siedlungsbereich, BfN-Skripten 538

⁶ **WSW & Partner GmbH, Planungsbüro für Umwelt, Städtebau und Architektur:** Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/01-21 für den Bereich „Bergstraße 147“

ob eine Wohnnutzung aus schalltechnischer Sicht zulässig ist bzw. mit welchen Maßnahmen, ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden kann.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die maßgeblichen Lärmwerte im Bestand deutlich überschritten werden und zeigt auf, durch welche festzusetzenden Maßnahmen diese negativen Auswirkungen planerisch bewältigt werden können.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich, da verschiedene Schallquellen (Straßen (Bergstraße B 3) und Schienenstrecke der DB (3601)) auf das Plangebiet einwirken. In dem schalltechnischen Gutachten war zu untersuchen, ob eine Wohnnutzung aus schalltechnischer Sicht zulässig ist bzw. mit welchen Maßnahmen, ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden kann.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der bereits bisher auf dem Grundstück vorhandenen Nutzung sind nur sehr geringe zusätzliche Verkehre zu erwarten, so dass die Aufgabenstellung Zunahme des Verkehrslärms als nicht untersuchungsrelevant eingestuft wird.

Im Umfeld des zu überplanenden Grundstücks sind verschiedene gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen (Industriepark Freudenberg) vorhanden. Da das Grundstück bereits gewerblich genutzt wurde bzw. nächstgelegen zu den gewerblichen Nutzungen bereits weitere Wohnnutzungen vorhanden sind, die die schalltechnischen Rahmenbedingungen für die bestehenden gewerblichen und industriellen Nutzungen bestimmen, wurde die Untersuchung des einwirkenden Gewerbelärm als nicht erforderlich eingestuft.

In dem schalltechnischen Gutachten war daher folgende Aufgabenstellung zu untersuchen:

- Verkehrslärm im Plangebiet: Die Geräuscheinwirkungen aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrswege (Straße und Schienenstrecken der DB AG) sind zu untersuchen und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ vom Mai 1987 zu bewerten. Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte am Tag oder in der Nacht ist ein Schallschutzkonzept zur Umsetzung im Bebauungsplan zu erarbeiten.

Es wird die Schutzwürdigkeit vergleichbar einem Allgemeinen Wohngebiet angenommen. Damit werden als maßgebliche Orientierungswerte 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht zur Beurteilung herangezogen.

Die Emissionspegel der relevanten Straßen und Schienenstrecken wurden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten und der anzuwendenden Berechnungsvorschriften ermittelt.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Am **Tag (06:00-22:00 Uhr)** wird nahezu an allen Fassadenabschnitten der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert von 55 dB(A) überschritten. Die geringsten Geräuscheinwirkungen treten an der Westfassade im 1. und 2. Obergeschoss der geplanten Bebauung auf. Hier kann im südwestlichen Bereich der Orientierungswert ein-

gehalten werden. Die höchsten Beurteilungspegel treten an der der Bergstraße zugewandten Gebäudefassade auf. Hier werden Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) ermittelt. Der Orientierungswert wird um bis zu 12 dB überschritten. Im 3. Obergeschoss ist die schalltechnische Situation an der Westfassade etwas ungünstiger, der Orientierungswert wird um bis zu 4 dB überschritten. An der der Bergstraße zugewandten Fassade des 3. Obergeschosses treten Beurteilungspegel von bis 65 dB(A) auf. Der Orientierungswert wird um bis zu 10 dB überschritten.

In der **Nacht (22:00-06:00 Uhr)** stellt sich die schalltechnische Situation kritischer dar. Der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert von 45 dB(A) wird an allen Fassaden deutlich überschritten. Die höchsten Pegel treten an der Ostfassade der geplanten Bebauung auf und betragen in Zuordnung zur B 3 bis zu 59 dB(A). Der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert wird um bis zu 14 dB überschritten. Im 1. und 2. Obergeschoss sind die Geräuscheinwirkungen an der Ostfassade etwas geringer, hier werden Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) ermittelt. Im 3. Obergeschoss nimmt die Abschirmung der Schienenstrecke durch die vorhandene Bebauung ab, so dass sich hier auch an der Westfassade Beurteilungspegel von etwa 59 dB(A) ergeben.

Aufgrund der festgestellten Geräuscheinwirkungen und den daraus resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Erarbeitung eines Schallschutzkonzepts standen die folgenden grundsätzlichen Möglichkeiten zur Verfügung, deren Realisierbarkeit, schalltechnische Wirksamkeit und Verhältnismäßigkeit im Einzelfall geprüft wurden:

- Maßnahmen an der Quelle
- Einhalten von Mindestabständen (Trennung der Nutzungen)
- Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)
- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände)
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen (Grundrissorientierung, 2. Fassade, geschlossene Laubengänge, Winterloggien o.ä., passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern), Vorgaben für die Orientierung von Außenwohnbereichen)

Da Maßnahmen an der Schallquelle nicht im Zuge der Bauleitplanung durchsetzbar sind, wurden entsprechende Maßnahmen bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzeptes nicht berücksichtigt. Das Einhalten eines Mindestabstandes stellt in der vorliegenden Planungssituation aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der bereits vorhandenen Bebauung kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung dar. Im Umfeld der Bergstraße 147 sind bereits Wohnnutzungen vorhanden. Die geplante Bebauung ergänzt diese. Die geplanten Wohnnutzungen entsprechen den städtebaulichen Zielen. Auf das Vorsehen einer anderen Nutzung wird daher verzichtet. Eine Gliederung scheidet aufgrund der geringen Größe des Plangebiets aus. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der nahezu vollständigen Bebauung des Grundstücks sowie der von verschiedenen Richtungen einwirkenden Geräuschquellen scheidet aktive Schallschutzmaßnahmen in der vorliegenden Planungssituation aus. Somit wird es erforderlich, Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen vorzusehen.

Als Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen kommen z. B. die Vorgabe für die Orientierung von Fenstern von Aufenthaltsräumen bzw. der Aufenthaltsräume selbst oder die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen) in Frage. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden. Auch kann es erforderlich werden, Vorgaben für die Orientierung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone) zu treffen.

Die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet liegen nicht in einer solchen Größenordnung, dass zwingend Vorgaben für eine Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Räume zu treffen sind. Da die Schallquellen von verschiedenen Seiten einwirken, ist außerdem keine „ruhige“ Fassade gegeben, an der die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden und zu der eine Grundrissorientierung sinnvollerweise vorzusehen wäre.

In unmittelbarer Zuordnung zur Bergstraße liegen die am Tag ermittelten Beurteilungspegel bei bis zu 66 dB(A). Auch an der Nordfassade der geplanten Bebauung treten an der gesamten Fassade Beurteilungspegel über 62 dB(A) auf. Der für Allgemeine Wohngebiete maßgebliche Orientierungswert von 55 dB(A) und auch der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung, die für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gilt, von 59 dB(A) wird überschritten. Entsprechend den Ausführungen in „Der sachgerechte Bebauungsplan: Handreichungen für die kommunale Praxis Taschenbuch – 1. Dezember 2010“ können Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche auch erst ab Überschreiten eines Werts von 62 dB(A) am Tag als erforderlich eingestuft werden. Da es sich bei dem Plangebiet um einen innerstädtischen Standort handelt, wird dieser Wert zur Abgrenzung der Zulässigkeit bzw. der Erforderlichkeit von Maßnahmen für Außenwohnbereiche herangezogen. Daher sind an der Ost- und Nordfassade Außenwohnbereiche ausgeschlossen bzw. sind sie nur unter Vorsehen ausreichender Schallschutzmaßnahmen (z.B. bauliche Schließung an der Nordfassade) zulässig.

Zusätzlich werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Das Schallschutzkonzept sieht passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sowie den Einbau schallgedämmter Lüftungen in Schlafräumen vor. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Die DIN 4109 war in den letzten Jahren Gegenstand umfangreicher Überarbeitungen, Änderungen und Neufassungen.

Aus fachlicher Sicht stellt die Fassung vom Januar 2018 die sachverständige Konkretisierung des Stands der Technik dar. Daher wird die aktuelle Fassung der DIN 4109 Teile 1 und 2 vom Januar 2018 dem schalltechnischen Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1/01-21 für den Bereich „Bergstraße 147“ zugrunde gelegt.

Die Anforderungen an die Qualität der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach den Vorschriften in dem Kapitel 7 der

- DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (DIN 4109-1: 2018-01).

Hierin werden Aussagen zu den gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaßen ($R'_{w, ges}$), den maßgeblichen Außenlärmpegeln, den Korrekturwerten für die Raumart, zu den Anforderungen an Decken und Dächer und zu den Anforderungen an Lüftungs-

einrichtungen und/oder Rollladenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind. Die Berechnung des für die Dimensionierung der Außenbauteile maßgeblichen Außenlärmpegels ist in der

- DIN 4109-2: „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ vom Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01)

geregelt.

Von diesen maßgeblichen Außenlärmpegel kann abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Zusätzlich wird im gesamten Plangebiet in schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, der Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung erforderlich. Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung ermöglicht werden.“

6.2. Nachrichtliche Übernahmen

6.2.1. Prüffall „Römerstraße“ (§ 2 DSchG)

Die „Römerstraße“ (Listen Nr. 4, ADAB ID 101635700) ist nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg ein Prüffall. Die „Römerstraße“ wurde als Prüffall in den zeichnerischen Teil übernommen.

6.3. Örtliche Bauvorschriften

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO BW werden Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherren in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Vorschriften werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Anpassung der Dachform und Dachneigung an die Umgebung ist deshalb Voraussetzung für die angestrebte hochwertige städtebauliche Qualität. Da allgemein gültig ist, dass Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 10° nicht mehr als Flachdächer gelten, wird für die in der Vorhabenplanung angestrebte Flachdachkonstruktion, unter anderem auch aus entwässerungstechnischen Gründen, eine Dachneigung von max. 10° festgesetzt. Damit zusammenhängend wird die getroffene Festsetzung zur Geschossigkeit (III + SG) im Sinne einer städtebaulichen Weiterentwicklung der Dachlandschaft als vertretbar gewertet und durch das zurückspringende Staffelgeschoss eine Harmonisierung mit der umgebenden Dachlandschaft sichergestellt.

7. Städtebauliche Daten

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,03 ha. Diese setzt sich zusammen aus:

Allgemeine Wohngebiete: ca. 0,03 ha.

8. Verzeichnis der Gutachten

- Artenschutzrechtliche Voreinschätzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/01-21 für den Bereich „Bergstraße 147“; Bearbeitung durch: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern, Stand: 05.11.2021
- Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/01-21 für den Bereich „Bergstraße 147“; Bearbeitung durch: WSW & Partner GmbH, Planungsbüro für Umwelt, Städtebau und Architektur, Stand: 29.09.2021
- Umwelt- und abfalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 1/01-21 Bergstraße 147, Weinheim Flst. Nr. 4789/27; Bearbeitung durch: Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH, Mannheim, Stand: 11.02.2022
- Geotechnisches Gutachten zum BV Neubau MFH, Bergstraße 147, Flst. Nr. 4789/27, 69469 Weinheim: Bearbeitung durch: Dietze Geoconsulting, Heidelberg, Stand: 16.02.2022.
- Ergänzender Bericht zur umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 1/01-21 Bergstraße 147, Weinheim Flst. Nr. 4789/27; Bearbeitung durch: Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH, Hirschberg, Stand: 17.05.2022
- BfN-Skripten 538, Dach- und Fassadenbegrünung – neue Lebensräume im Siedlungsbereich; Herausgeber: Bundesamt für Naturschutz; Bearbeitung durch: Sebastian Schmauck, Bonn – Bad Godesberg, Stand: 2019.