



BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Weinheim Nr. 1/06-07
für den Bereich
"Südlich des Dürreplatzes und Hauptstraße"

Stand 13.06.2007

Inhalt

1	RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3	Anwendung des beschleunigten Verfahrens (§ 13 a BauGB)	4
1.4	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.5	Bau- und Nutzungsstruktur des Plangebietes	5
1.6	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
2	PLANUNGSKONZEPT	7
2.1	Städtebau	7
2.2	Nutzungskonzept	9
2.3	Verkehrliche Erschließung	9
3	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Bauweise und Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Weitere Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung	11
3.4	Verkehrsflächen	11
3.5	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	12
4	HINWEISE, STATISTIK, FOLGEKOSTEN UND VERFAHREN	13
4.1	Altlasten	13
4.2	Geschätzte Folgekosten der Planung	13
4.3	Flächenbilanz	13
4.4	Aufstellungsverfahren	13

1 Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Mit der Schließung des Kaufhauses Birkenmeier aufgrund der Insolvenz des Gesamtkonzerns im Jahr 2001 sank die Attraktivität und Bedeutung der Weinheimer Innenstadt für den Einzelhandel und damit die mittelzentrale Funktion Weinheims. In der Folgezeit wurden von den ehemals vier Ebenen des ehemaligen Kaufhauses nur noch das Erdgeschoss mit einer Restnutzung verwertet.

Im Jahr 2006 wurde durch einen Investor ein Konzept entwickelt, welches zunächst die Sanierung und Wiederbelebung des vorhandenen Gebäudes vorsah. Durch die gute Nachfrage nach innerstädtischen Einzelhandelsflächen konnte dann sogar die Planung einer Neubebauung des bebauten Areals in Angriff genommen und nach § 34 BauGB genehmigt werden. In der Folge wurden auf Grund der weiterhin vorhandenen Flächennachfrage benachbarte Grundstücke/ Gebäude hinzu erworben und eine erweiterte Planung auch für die hinteren, zur Grundelbachstraße orientierten Grundstücksteile vorgelegt.

Die Bebauung dieser hinteren Bereiche erfordert aufgrund der kleinteiligen Nachbarbebauung die Klärung durch einen Bebauungsplan. In diesem Zusammenhang sollen aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsbedarfs und der Option nach einer Erschließung des Gebäudekomplexes von der Grundelbachstraße aus neben den Grundstücken des ehemaligen Kaufhauses Birkenmeier auch die Nachbargrundstücke Grundelbachstraße 41 bis 45 in die Planungen mit einbezogen werden. Die Planung soll dem städtebaulichen Gestaltungs- und Regelungsbedarf genügen, im übrigen aber so offen angelegt sein, dass sie im Sinne einer Angebotsplanung auch durch andere Vorhaben als das gegenwärtig zur Diskussion stehende umgesetzt werden kann.

Durch die festgesetzte Baumasse bzw. durch deren Nutzung im Rahmen eines Kerngebiets nach BauNVO ist weiterhin eine Steigerung des Fußgängeraufkommens im Bereich der Hauptstraße zu erwarten. Die Situation in diesem sehr schmalen Straßenabschnitt ist bereits heute so stark mit Kfz-Verkehr belastet, dass sie zwischen Bahnhofstraße und Institutstraße unter funktionalen und verkehrsrechtlichen Gesichtspunkten schon heute nicht mehr tragbar ist. Deshalb wird hier die Ausweisung einer Fußgängerzone erforderlich. Dies soll in diesem Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Nutzung des direkt an die Straße angrenzenden Gebäudes Grundelbachstraße 45, insbesondere der Wohnungen, ist bereits durch die Verkehrsimmissionen (64 dB(A) tags, 57 dB(A) nachts¹) stark beeinträchtigt. Die direkt nördlich angrenzende Einmündung der Dürrestraße in die Grundelbachstraße besitzt eine wesentliche Bedeutung im Straßennetz und stellt das „östliche Tor“ zur Innenstadt dar. Dieser Knoten soll zu einem Kreisverkehrsplatz umgestaltet werden (Bebauungsplan Nr. 108.1 für den Bereich „Grundelbachstraße/ Am Schlossberg“). Auch wenn die Geschwindigkeiten und damit die Immissionen insbesondere in verkehrsrärmeren Zeiten durch den Kreisverkehrsplatz reduziert werden, erscheint eine Umstrukturierung der zur benachbarten, zur Innenstadt gehörenden Grundstücke angezeigt. Zudem bieten diese Grundstücke wegen ihrer Größe und Zuschnitte keine zeitgemäßen Entwicklungsmöglichkeiten. Daher wäre es sinnvoll, die in diesem Bereich bestehenden Gebäude abzureißen und die Randbebauung an dem neuen Kreisverkehrsplatz seiner künftigen Bedeutung anzupassen. Die hier vorhandene Bebauung ist zwar in Grenzbebauung erstellt, wird aber durch eine große bisher als Parkplatz genutzte Freifläche unterbrochen. Deshalb ist hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

¹ Fachtechnische Stellungnahme zu Schallimmissionen aus der geänderten öffentlichen Verkehrsführung, Objekt Bebauungsplan Nr. 108.1 „Neues Burgenviertel“, Grundelbachstraße / Am Schlossberg vom 26.07.2005

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die städtebaulichen Vorstellungen gehen dahin, angrenzend an den geplanten Kreisverkehrsplatz eine geschlossene, mehrgeschossige Bebauung zu ermöglichen, um hier die östliche Einfahrt zur Innenstadt deutlich zu markieren. Ein solches Maß der Nutzung wäre in dem an der Grundelbachstraße gelegenen Bereich allerdings nach § 34 BauGB nicht zulässig, da auch die angrenzenden Flächen derzeit nicht sehr intensiv genutzt sind.

Die große Nachfrage nach Einzelhandelsflächen im Bereich der Innenstadt kommt dem Bestreben entgegen, das Weinheimer Stadtzentrum entsprechend den Darstellungen im Regionalplan, Flächennutzungsplan sowie des Zentrenkonzeptes der Stadt Weinheim als Versorgungskern zu stärken. Durch das Interesse eines Investors an der Neubebauung dieses zentralen innerstädtischen Bereichs kann dem erhöhten Investitionsbedarf auf diesen bereits seit Jahren leerstehenden Immobilien Rechnung getragen, die Versorgungsinfrastruktur des Mittelzentrums wieder gestärkt und die verloren gegangenen Arbeitsplätze ersetzt werden. Hierbei handelt es sich um einen von mehreren Bausteinen in der Reihe von Bemühungen, die Innenstadt wieder aufzuwerten: Die Innenstadt wurde als Sanierungsgebiet ausgewiesen, die Fußgängerzone soll eine zeitgemäße Umgestaltung erfahren und die Flächen des ehemaligen Krankenhauses und der Feuerwehr werden neu bebaut.

Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die bauliche Ergänzung des Gebäudekomplexes auf den Flächen des ehemaligen Kaufhauses Birkenmeier bzw. einer mehrgeschossigen Neubebauung an der Grundelbachstraße. Hierbei sollen die Anforderungen an die städtebauliche Struktur dieses zentralen Stadtbereichs genauso berücksichtigt werden wie verkehrliche Belange und wirtschaftliche Erfordernisse. Auch soll die Art der Nutzung als Kerngebiet (MK) klargestellt werden. Im Vordergrund steht jedoch die Festlegung der maximalen Kubatur jener Teile des Baukörpers, deren Zulässigkeit im Rahmen von § 34 BauGB bisher unbestimmt ist.

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

- Definition einer städtebaulichen Kubatur für eine neue Bebauung (Maß der Nutzung) unter Berücksichtigung der durch die Nachbarschaft vorgegebenen Bebauungsstrukturen;
- Klarstellung der Art der Nutzung als MK auch im östlichen Teil des Plangebiets;
- Ausweisung der benachbarten Flächen der Hauptstraße zur Fußgängerzone.

1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens (§ 13 a BauGB)

Der Bebauungsplan soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dies ist an eine Reihe von Voraussetzungen geknüpft:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, da er die Neubebauung im Bestand regelt.
- Die Grundfläche/ versiegelte Fläche liegt mit max. 6.195 m² (Größe des Geltungsbereichs) deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Andere Bebauungspläne sind bei der Berechnung nicht mitzuberechnen, da mit dieser Planung kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang besteht. In Frage käme hierfür allenfalls der seit dem 14.01.2006 rechtskräftige Bebauungsplan 108.1 „Neues Burgenviertel“, wobei sich aufgrund der stark abweichenden Planungsziele und der unterschiedlichen Planungszeiträume maximal ein räumlicher Zusammenhang ergibt. Auch dieser beschränkt sich auf die mögliche Anbindung der Erschließung an die Grundelbachstraße.
- Die Verpflichtung zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder einem Landesgesetz liegt nicht vor. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist erforderlich für Pläne, welche (auch im Innenbereich, Anlage 1 zum UVPG Nr.18.8) Baurecht für Einzelhandelsvorhaben von mehr als 1.200 m² Geschossfläche begründen. Die interne Vorprüfung ergab, dass sich auch hieraus keine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP entsteht.

- FFH oder Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.
- Mit dem Bebauungsplan wird im besonderem Maße einem Bedarf an Investitionen, der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen.

1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt an einer steilen Hangkante des Tals des Grundelbachs, am Kreuzungspunkt der Bahnhofstraße mit der Hauptstraße, entlang derer sich das historische Einkaufszentrum von Weinheim, die „Innenstadt“ entwickelt hat. Südlich in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befindet sich die Fußgängerzone. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 19/2 (Teil der Grundelbachstraße), 156 (Teil der Hauptstraße), 502 (Teil der Institutstraße), 511 bis 513, 511/2, 512/1, 550 bis 552, 554/13, 554/14 und /17 (Teile des Dürreplatzes) und 1401 (Teil der Bahnhofstraße).

Die Topographie des Plangebiets erstreckt sich von einer Höhe von ca. 125 m üNN im Südwesten an der Hauptstraße bis ca. 113 m üNN im Nordosten an der Grundelbachstraße. Das Plangebiet wird begrenzt vom Dürreplatz und dem Treppenweg zur Grundelbachstraße, der Grundelbachstraße selbst, den Grundstücken Flurstücke 514, 549 und 549/1 sowie durch die westliche Grenze der Hauptstraße. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6.200 m² und ist im Einzelnen der Planzeichnung zu entnehmen.

1.5 Bau- und Nutzungsstruktur des Plangebietes

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, an der Hauptstraße und am Dürreplatz mit viergeschossigen Gebäuden, an der Grundelbachstraße nur zweigeschossig mit Dachgeschoss. Die Bebauung im Geltungsbereich ist geschlossen, lediglich an der Grundelbachstraße durch eine Freifläche auf den Flst. Nrn. 550/551 unterbrochen.

Es handelt sich um den Kernbereich der Innenstadt mit überwiegend Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Die von der Hauptstraße und vom Dürreplatz erschlossene viergeschossige „Birkenmeier-Immobilie“ (Flst. Nrn. 512 und 513) steht seit einigen Jahren zu großen Teilen leer (nächste Seite oberes Foto im Hintergrund oben). Das Gebäude ist zur Hauptstraße ca. 17,0 m, auf die Grundelbachstraße bezogen 28,0 m hoch.



Die benachbarten Gebäude Hauptstraße 55 (Flst. Nr. 511/2), Hauptstraße 55/1 (Flst. Nr. 511) und Dürrestraße 4 (Flst. Nr. 512/1) sind mit Einzelhandels-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen belegt. Das Eckgebäude Hauptstraße/ Dürrestraße besitzt ein Walmdach mit einer Firsthöhe von ca. 19,2 m.

Das ca. 16 m hohe Flachdachgebäude Grundelbachstraße 43 (Flst. Nr. 551) wurde an der ehemaligen Hangabbruchkante des Grundelbachtals in den 80er Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet. Es steht zur Grundelbachstraße hin „auf Stelzen“ (nebenstehendes Foto) und beherbergte in drei Geschossen, die vom Dürreplatz aus erschlossen wurden, eine Praxis für Physiotherapie; heute steht das Gebäude leer.

Die Freiflächen dieses Grundstücks sind zu 100% versiegelt und wurden – gemeinsam mit den angrenzenden Freiflächen des Flst. Nr. 550 – als Kfz-Stellplätze genutzt. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 550 befindet sich



weiterhin ein ca. 20 m langer eingeschossiger Schuppen, der mit seiner Südseite an das Gebäude Grundelbachstraße 39 angebaut ist. An der Grenze zur Straße hin stehen einige Bäume. Im hinteren Teil steigt das Grundstück nach Westen um ca. 10 m steil an und ist ungenutzt. Die Böschung ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Oberhalb der Böschung grenzt das Kino (Flst. Nr. 514) und die „Birkenmeier- Immobilien“ an.

Das zweigeschossige Anwesen Grundelbachstraße 45 (Flst. Nr. 552, linkes Foto Seite 5) besitzt ein Mansard-Satteldach mit einer Firsthöhe von ca. 11,3 m. Im Erdgeschoss befindet sich ein Dienstleistungsbetrieb, in den Obergeschossen Wohnungen. Das dahinter liegende viergeschossige Flachdachgebäude ist mit seiner Westseite bis auf die oberen 2 m an den Hang angebaut (Höhe zur Grundelbachstraße ca. 13,3 m) und wird ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt. Zu diesem Anwesen gehört ein kleiner Garten auf Flst. Nr. 554/13.

Die in der Grundelbachstraße südlich angrenzenden Gebäude sind überwiegend zweigeschossig mit ausgebautem Dach und gemischt genutzt. Auf dem an das Grundstück der „Birkenmeier-Immobilie“ südlich anschließenden Grundstück befindet sich zur Hauptstraße hin ein viergeschossiges Büro- und Geschäftsgebäude, dahinter das Kino.



Die westlich an das Plangebiet angrenzende Hauptstraße (Foto rechts) ist eine Einbahnstraße Richtung Süden, die aufgrund des hohen Fußgängeraufkommens (ca. 5.720 Fußgänger am Tag) als „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen ist. Die Fahrgasse von ca. 3 m Breite ist durch Poller von den beidseitigen Fußgängerbereichen abgetrennt. Hier fahren in der Spitzenstunde mehr als 280 Fahrzeuge – nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) für einen Verkehrsberuhigten Bereich mehr als das dreifache der empfohlenen Belastung.

1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Planung ist aus der 3. Teilfortschreibung, Plankapitel 2.2.5 „Einzelhandel“ des Regionalplans Unterer Neckar entwickelt. Das Plangebiet liegt zentral innerhalb der Fläche, die im Teilregionalplan auf der Karte von Weinheim (S. 35) als Versorgungskern dargestellt ist. Der Geltungsbereich ist ein städtebaulich integrierter Standort, so dass ein Raumordnungsverfahren für großflächige Einzelhandelsbetriebe hier nicht erforderlich ist.

Der seit dem 30.12.2004 wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Mischbaufläche innerhalb des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ dar. Der an das Plangebiet angrenzende Straßenzug Bahnhofstraße – Dürrestraße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Bisher gibt es für das Plangebiet keinen Bebauungsplan.

Die Stadt strebt außerdem die ökonomische Stabilisierung und städtebauliche Weiterentwicklung der Weinheimer Innenstadt an. Das dazu ausgearbeitete Entwicklungskonzept Innenstadt vom 17.06.2002 stellt städtebauliche Missstände fest, durch die dieses Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist. Im Entwicklungskonzept ist die Reaktivierung der „Birkenmeier-Immobilie“ als Maßnahme enthalten. Hier sind die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur und Gastronomie, die Herstellung von öffentlichen Pkw-Stellplätzen in Tiefgarage, die Berücksichtigung der Umgestaltung des Dürreplatzes, die Verbesserung der Anbindung der Grundelbachstraße über das Bleichgässchen und die Integration des Kinos und dessen Umfeld als Ziele genannt.

Um eine umfassende Verbesserung zu erreichen, hat der Gemeinderat der Stadt Weinheim am 15.10.2003 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ beschlossen. Sie ist am 05.11.2003 erfolgt. Die Sanierung „Innenstadt“ ist seit dem 01.01.2004 in das gemeinsame Sanierungs- und Entwicklungsprogramm des Bundes und der Länder (SEP) aufgenommen. Das ca. 14,4 ha große Sanierungsgebiet umfasst das Gebiet zwischen Lindenstraße im Norden und Amtsgasse im Süden, zwischen Grundelbachstraße, einschließlich Lindenplatz und Neuem Burgenviertel, im Osten und Institutstraße im Westen. Die Fördermittel sollen vor allem bei den bekannten großen Projekten aus dem Entwicklungskonzept Innenstadt eingesetzt werden, u.a. auch für das Dürreplatz Carree, die Umgestaltung des Dürreplatzes und nicht zuletzt für die Umgestaltung der Fußgängerzone.

Mit der gegenüberliegenden Karlsbergpassage und dem ehemaligen Kaufhaus Birkenmeier selbst ist der Bereich überwiegend von großflächigem Einzelhandel und Büronutzungen, nur zu geringem Teil von Wohnnutzungen geprägt und kann daher bereits heute nach § 34 Abs. 2 BauGB als Kerngebiet nach BauNVO eingestuft werden.

Da diese innerstädtischen Flächen städtebaulich abgerundet bzw. nachverdichtet werden sollen, bietet sich für eine solche Maßnahme ein „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB an. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB sind gegeben.

2 Planungskonzept

Anknüpfungspunkt für die Planung ist die bereits genehmigte Bauvoranfrage für das „Dürreplatz Carree“ (DPC), die den Abriss der bestehenden Bebauung und ein neues viergeschossiges Gebäude mit einer Höhe von ca. 17 m gegenüber dem Dürreplatz vorsieht. Die Neubebauung soll unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen (Höhen-)Entwicklung nach Osten bis an die Grundelbachstraße weitergeführt werden.

2.1 Städtebau

Die Neubebauung soll in ihrer Höhe sowohl auf die Bebauung der Umgebung, als auch auf die geplante Bebauung des Neuen Burgenviertels reagieren. Die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden Gebäude sind hier jedoch nicht maßstabgebend, sondern die weiter südlich liegenden giebelständigen Häuser und der traufständige Neubau, die eine Traufhöhe von 8,0 m und eine Firsthöhe von etwa 12,5 m über der Grundelbachstraße bzw. drei Geschosse aufweisen, sowie die geplante Bebauung im „Neuen Burgenviertel“. Dort sind auf einem zweigeschossigen Parkhaus (Höhe ca. 7,0 m) dreigeschossige Gebäude geplant, die eine Höhe von 16,5 m und – etwas zurückgesetzt – 21,0 m über der Grundelbachstraße erreichen dürfen.

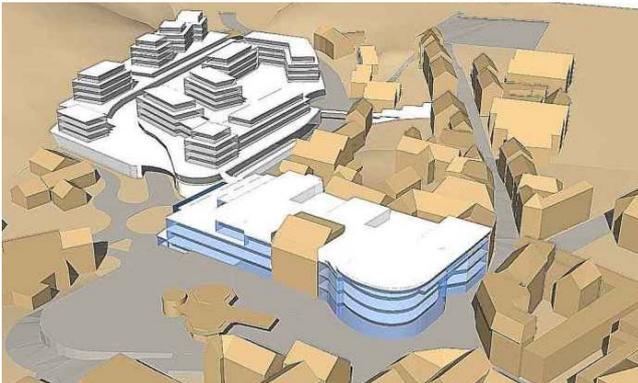


Die Planung soll deshalb am neuen Kreisverkehrsplatz eine viergeschossige Neubebauung mit einer Höhe von etwa 15,5 m über der Straße ermöglichen. Diese Höhe ist hier städtebaulich sinnvoll und fügt sich in die Umgebung ein. Sie korrespondiert auch mit der Gebäudehöhe im schräg gegenüber geplanten Neuen Burgenviertel.

Die Gebäude sollen entsprechend der Topographie nach Westen hin ansteigen. In der östlichen Flucht der Dürreplatz-Garage soll das geplante Gebäude um zwei Geschosse nach oben springen, so dass es neben der Dürreplatz-Garage zweigeschossig wirkt. Weitere 20 m nach



Westen hin soll der Baukörper wieder um zwei Geschosse ansteigen, so dass die Bebauung am Dürreplatz mit vier Geschossen in etwa die Höhe der ehemaligen Birkenmeier-Gebäude erreicht.



Das an der Ecke Hauptstraße/ Dürrestraße bestehende Geschäftshaus soll durch ein Gebäude ersetzt werden, dessen Fassade nach Norden abgerundet ist. Mit dieser neuen, dem Straßenverlauf der Dürrestraße angepassten Raumkante kann die bisher enge Fußgängerfläche an der Ecke erweitert und die fußläufige Verbindung zwischen Hauptstraße und Dürreplatz verbessert werden. Die runde Fassade soll in einer Gegenbewegung an die Fassade des Gebäudes auf Grundstück Flst. Nr. 512/1 harmonisch anschließen. Hierdurch wird die bisher ungenutzte dunkle Ecke an der zurückspringenden Gebäudefront harmonisch aufgelöst, ohne die Blickbeziehung von diesem Anwesen zur Hauptstraße zu verbauen.



An der Grundelbachstraße kann eine geschlossene Bebauung festgesetzt werden, weil auch die südlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung auf der Grundstücksgrenze errichtet ist. An dieser Stelle soll die Neubebauung jedoch nur zweigeschossig sein, da hier – ebenso wie knapp 100 m weiter südlich am Windeckgässchen – ein Fußgängersteg als zusätzliche Verbindung zum Neuen Burgenviertel optional ermöglicht werden soll. Beabsichtigt ist,

diese mit einer Passage durch die geplante Neubebauung hindurch an den Dürreplatz bzw. später an das Bleichgässchen anzuschließen. Insbesondere aus dem Wohngebiet um die Wachenbergstraße oder vom Burgweg kommenden Fußgängern würde damit ein Höhenunterschied von etwa 7 m erspart. Darüber hinaus ermöglicht diese zusätzliche Fußgängeranbindung einen Rundweg vom Neuen Burgenviertel über Dürreplatz, Fußgängerzone und den Steg am Windeckgässchen zurück ins Neue Burgenviertel. Auch sind eine Anbindung an die Terrasse östlich des Kinos und an das Bleichgässchen denkbar.

Diese „Dürreplatz-Passage“ läge somit auf dem zweiten Geschoss an der Grundelbachstraße. Der direkt an das Kinogebäude angrenzende Baukörper soll gegenüber der Passage eingeschossig sein, so dass dessen Dachflächen in etwa in derselben Höhe wie die Terrasse östlich des Kinos liegen. Die Neubebauung soll am Kino nördlich direkt unterhalb der Traufe dieses Gebäudes anschließen, bevor er in einem Abstand von 4 m um zwei Geschosse auf seine volle Höhe ansteigt.

2.2 Nutzungskonzept

Am Dürreplatz als zentralem Punkt der Weinheimer Innenstadt soll eine Reaktivierung der Flächen der ehemaligen Birkenmeier-Immobilie hauptsächlich für den Einzelhandel erfolgen. Ebenso sollen in diesem Komplex Büroflächen für die Stadtverwaltung (öffentliche Infrastruktur) geschaffen und damit verschiedene im Stadtgebiet verteilte Ämter an einem Standort zusammengefasst werden; insbesondere ist in diesem Komplex das „Bürgerbüro“ vorgesehen; diese Standortkonzentration in zentraler Lage liegt im Interesse des Bürgers.

Die Topographie in der Weinheimer Innenstadt ermöglicht es, die Untergeschosse in der Form mit zu nutzen, dass sie in der tiefer liegenden Grundelbachstraße als oberirdische Geschosse in Erscheinung treten, wenn die Nutzung von der Hauptstraße bis zur Grundelbachstraße durchgeführt wird.

Die Flächen am Kreuzungsbereich der Dürrestraße mit der Grundelbachstraße sind aufgrund der hier auftretenden Verkehrsimmissionen (Immission am Anwesen Nr. 45 im Jahr 2006: 64 dB(A) tags, 57 dB(A) nachts²) für Wohnnutzung weniger geeignet. Insofern entspricht diese städtebauliche Neuordnung den im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ formulierten Zielen (siehe Kapitel 1.6).

Mit der gewünschten Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt bzw. mit dem neuen Einkaufszentrum „Dürreplatz Carree“ erhält die nördlich angrenzende Einmündung der Dürrestraße in die Grundelbachstraße eine noch größere Bedeutung als heute, so dass hier lärmverträglichere Nutzungen ermöglicht werden sollen.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Für die Erschließung des Gebäudekomplexes sind keine Festsetzungen erforderlich, da diese auf verschiedene Weise möglich ist und unnötige Einschränkungen letztendlich vor dem Hintergrund der tatsächlichen Bebauungs- und Nutzungskonzeption durch den Investor entschieden werden muss. Eine abschließende Prüfung ist in der Baugenehmigungsplanung erforderlich.

Von besonderer Bedeutung für die Innenstadt ist jedoch das Fußgängeraufkommen, das aus der Frequenz der potentiellen Verkaufsflächen resultiert. Das Ingenieurbüro Verkehrsplanung Stottmeister, Bensheim (VPS), hat in seiner Verkehrsuntersuchung³ dargestellt, dass in der nur etwa 7 m breiten Hauptstraße die Mischnutzung der Flächen durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge aus verkehrsplanerischen Gesichtspunkten nicht befürwortet werden kann, weil die Verträglichkeit der Verkehrsströme zwischen Bahnhofstraße bis zum Institutsparkplatz derzeit schon kritisch zu beurteilen ist. Er stellt fest, dass sich die Situation zwischen Fußgänger- und Kfz-Verkehr durch den vom DPC verursachten zusätzlichen Kfz-Verkehr, vor allem aber durch den zusätzlich zu erwartenden Fußgängerverkehr (+ 500 Fußgänger in der Spitzenstunde im Querschnitt) verschärfen wird, wenn keine anderen Regelungen vorgenommen werden.

VPS hat ermittelt, dass bereits heute im Mittel alle 10 Sekunden ein Fußgänger die Hauptstraße in diesem kurzen Abschnitt quert. Da sich das Fußgängeraufkommen durch das DPC entscheidend erhöhen wird, würde bei gleichem Anteil an querenden Personen wie bisher (32%) künftig insgesamt alle 6 Sekunden ein Fußgänger die Hauptstraße queren. Dies würde bei einer Gehgeschwindigkeit von 0,5 m/s bedeuten, dass – statistisch betrachtet – jeder querende Fußgänger die Fahrbahn betritt, wenn der letzte die Fahrbahn noch nicht verlassen hat. Nur durch Pulkbildung könnte dann noch Freiraum für Autos geschaffen werden. Darüber hinaus wäre an einer Straße mit mehr als 300 Kfz/h und mehr als 100 querenden Personen/h ein Fußgängerüberweg erforderlich. Da die Querungen aber nicht punktuell auftreten, wäre eine linienartige Querungshilfen anzulegen.

² Fachtechnische Stellungnahme zu Schallimmissionen aus der geänderten öffentlichen Verkehrsführung, Objekt Bebauungsplan Nr. 108.1 „Neues Burgenviertel“, Grundelbachstraße / Am Schlossberg vom 26.07.2005

³ Dürreplatz-Carree Weinheim, Verkehrszählung, Verkehrsaufkommen und verkehrliche Beurteilung, 29.12.2006

Dies käme im vorliegenden Fall einer vollkommenen Sperrung gleich, da die Querungsbelastung weit über den in den Richtlinien angegebenen Grenzwerten liegt und weitere Querungshilfen nicht in Frage kommen. VPS empfiehlt daher, die Durchfahrt durch die Hauptstraße für den Kfz-Verkehr zu sperren. Er rät von einer zeitlich beschränkten Sperrung ab, da dies die Gestaltung und die Nutzung des Straßenraums zur Präsentation von Waren, Durchführung von Attraktionen, Herausstellen von Sitzgelegenheiten und Tischen für gastronomische Zwecke etc. beeinträchtigen würde und insbesondere dann kritisch wird, wenn die Öffnungszeiten freigegeben werden. Eine vollständige Sperrung für Kfz bzw. die Ausweisung als Fußgängerzone ist deshalb sinnvoll, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern: Nach getätigtem Einkauf wird gern noch in Ruhe ein Café in der Einkaufszone aufgesucht und abends beginnt der Freizeitverkehr (Kneipenbummel etc.). Mit der Ausweisung der Hauptstraße als Fußgängerzone soll daher die Einkaufssituation in diesem zentralen Innenstadtbereich verbessert werden.

Der Gutachter hat ermittelt, dass der umzuleitende Verkehr kaum Zielverkehr für die Altstadt oder die Fußgängerzone darstellt und somit als „ortsfremd“ einzustufen ist. Eine Ausweisung dieses Abschnitts der Hauptstraße zur Fußgängerzone würde eine Umgestaltung des Knotenpunktes Bahnhofstraße/ Hauptstraße erlauben und die Querungswege für Fußgänger und damit auch die ‚Räumwege‘ der Kfz verkürzen. Dies sei bei der zunehmenden Belastung im Kfz-Verkehr erforderlich, da ansonsten der Knotenpunkt nicht mehr leistungsfähig mit einer Signalregelung geregelt werden könne. Eine Vollzeitsperre sei auch für den Abend vertretbar, da es sich beim abendlichen Kfz-Verkehr um Zielverkehr für die Gastronomie und damit um Freizeitverkehr handelt, dem ein Umweg von 1-2 Minuten zugemutet werden kann. Zudem sei die Ruhe für die Anwohner des Bereichs um den Karlsberg gerade am Abend und in den Nachtstunden eine Kompensation für den tagsüber höheren Lärmpegel.

In der Untersuchung des Gutachters werden eine Umleitungsstrecke und die hierfür zutreffenden Maßnahmen empfohlen. Die Umleitung des Kfz-Verkehrs ist verkehrstechnisch unproblematisch und verträglich mit den Randnutzungen der betroffenen Straßen.

Mit dem geschilderten Planungskonzept soll der Bebauungsplan dem in diesem Bereich hohen Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung tragen, ohne öffentliche und private Belange in unangemessener Weise zu beeinträchtigen.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der Vorprägung des Gebiets, welches im überwiegenden Teil bereits heute ein faktisches Kerngebiet (MK) nach § 34 Abs. 2 i.V.m. § 7 BauNVO darstellt, wird das Plangebiet als MK festgesetzt. Diese Festsetzung inkl. der ihr innewohnenden potentiellen Einzelhandelsnutzungen ist aus dem Regionalplan bzw. aus dem Flächennutzungsplan sowie dem Weinheimer Zentrenkonzept entwickelt.

Im Regionalplan liegt das Plangebiet zentral innerhalb der Fläche, die im Teilplan Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel auf der Karte von Weinheim (S. 35) als Versorgungskern dargestellt ist, und der Bereich ist durch den ÖPNV optimal erschlossen. Im Einzelhandelskonzept der Stadt und im Entwicklungskonzept Innenstadt ist dieser Bereich schwerpunktmäßig für den großflächigen Einzelhandel vorgesehen.

Zur Zulässigkeit von Wohnungen werden keine Festsetzungen getroffen. Im östlichen Geltungsbereich ist die aus dem Verkehr resultierende Immissionssituation mit 64 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts stark beeinträchtigt, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nur mit größerem Aufwand gewährleistet werden könnten. Daneben ist im gesamten Geltungsbereich der Nutzungsdruck für gewerbliche Nutzungen, Einzelhandel und Dienstleistungen so groß, dass diese in allen Geschoßen sinnvoll sind. Deshalb sieht

der Bebauungsplan die Überplanung der heute hier befindlichen Wohnnutzung vor. Wohnungen in größerer Anzahl und mit deutlich besserer Wohnqualität sollen in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplans im „Neuen Burgenviertel“ auf der Ostseite der Grundelbachstraße geschaffen werden.

Vergnügungsstätten sind hier zur Vermeidung von weiteren Immissionsproblemen nicht gewünscht und werden deshalb ausgeschlossen.

3.2 Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

Da der Planbereich bereits heute fast vollständig versiegelt ist und aufgrund seiner innerstädtischen Lage einem Kerngebiet entspricht bzw. verdichtet werden soll, ist eine vollständige Überbauung in geschlossener Bauweise bzw. eine GRZ von 1,0 sinnvoll. Sie ist auch erforderlich, da ansonsten eine sinnvolle Grundstücksnutzung nicht möglich wäre. Begrünte Freiflächen an dieser Stelle der Innenstadt sind städtebaulich nicht erforderlich, da ungefähr 200 m südöstlich der waldbestandene Außenbereich beginnt und hierdurch eine gute Frischluftzufuhr gewährleistet ist.

Die Festsetzung von Gebäudehöhen ist ausreichend, um die städtebaulich gewünschte Kubatur zu definieren; zugleich gewährleistet sie größtmögliche Flexibilität für die Planung des Neubaukomplexes. Dabei sind zur Gestaltung der äußeren Kubatur vorwiegend zwingende Festsetzungen (Baulinien und Gebäudehöhen) getroffen, während die innere Struktur in der Regel mit Baugrenzen und maximalen Gebäudehöhen festgesetzt ist. Eine Festsetzung von Geschossen oder einer Geschossflächenzahl ist hier nicht erforderlich.

3.3 Weitere Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Aufgrund der vorhandenen Grundstücks- und Bebauungssituation an der Grundelbachstraße muss gewährleistet werden, dass die beschriebene Kubatur auch in mehreren (zeitlich gestaffelten) Abschnitten und von unterschiedlichen Eigentümern umgesetzt werden kann. Dazu wurden Festsetzungen für die Bereiche A / B getroffen, die sicherstellen sollen, dass eine geschlossene (zusammenhängende) Bauung und eine planmäßige städtebaulich harmonische Entwicklung der Gebäudehöhen auch unabhängig vom derzeitigen Grundstückseigentum und der zeitlichen Abfolge der Bebauung erfolgt.

Unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Errichtung sollen Gebäudeteile so ausgeführt werden, als wenn sie im Endzustand einen zusammenhängenden Baukörper bilden würden. Baukörper beidseitig der Abgrenzungen der Bereiche A / B zueinander und zu anderen Bauflächen müssen also auf der Baulinie ohne Berücksichtigung des nach Landesbauordnung erforderlichen Grenzabstands zu vorhandenen Baukörpern oder Grundstücksgrenzen mit der festgesetzten Gebäudehöhe im Sinne einer Grenzbebauung errichtet werden. Bei dieser Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2a BauGB wurde abgeprüft, dass auch im Verhältnis zum Altbestand (Bestandsschutz) keine Unterschreitung des nachbarschützenden Anteils der Abstandsflächen, insbesondere bei vorhandenen Fensterrechten, beeinträchtigt wird.

Zusätzlich wird zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Im einem als C gekennzeichneten Bereich darf oberhalb von 133 m üNN nur gebaut werden, wenn der Bereich B zuvor errichtet wurde.

3.4 Verkehrsflächen

Bereits heute ist motorisierter Verkehr in der Hauptstraße zwischen Bahnhofstraße und Institutstraße aus verkehrsrechtlichen und funktionalen Gesichtspunkten nicht tragbar, wie das Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros VPS⁴ dargestellt hat. Das Verkehrsgutachten selbst diente der Feststellung

⁴ s.o.

- a) welche verkehrlichen Auswirkungen durch eine intensive Revitalisierung der Flächen des ehemaligen Birkenmeier-Grundstücks entstehen,
- b) ob die daraus ggf. erforderliche Erweiterung der FGZ unter dem Aspekt der Verkerverteilung machbar ist.

Der Gutachter kam zu dem Schluss, dass die Situation im fraglichen Teil der Hauptstraße unter funktionalen und verkehrsrechtlichen Gesichtspunkten schon heute nicht mehr tragbar ist. Aufgrund der erwarteten Steigerung des Aufkommens an Fußgängern und Kfz in der Hauptstraße ist deshalb eine Ausweisung dieses Straßenabschnitts aus verkehrlichen Gesichtspunkten zwingend erforderlich, weil die Verkehrszustände mit einer angestrebten Revitalisierung unhaltbar würden. In diesem Bereich sind keine anderen Maßnahmen zur sicheren Führung des Fußgängerverkehrs neben dem Kfz-Verkehr möglich (s.o.).

Bauliche Alternativen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse haben sich nicht gestellt, da für das ehemalige Kaufhaus Birkenmeier eine genehmigte Bauvoranfrage vorliegt und somit Baurecht auf der bisherigen Baugrenze/ Grundstücksgrenze besteht. Aber auch bei einem Zurückweichen dieses Baukörpers würde die Breite des Straßenraums durch das südlich angrenzende Gebäude bestimmt, das nicht zur Disposition steht.

Entscheidend ist aber, dass eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Hauptstraße mit einer Beibehaltung der Verkehrsbeziehung für Kfz nicht möglich ist.

Die Kapazität der umliegenden Straßen ist auch mit dem hinzukommenden Verkehrsaufkommen ausreichend. Die Verkehrsuntersuchung empfiehlt die Umleitung des Kfz-Verkehrs über die Strecke Luisenstraße – Schulstraße – Moltkestraße. Am Knoten Luisenstraße/ Schulstraße muss die Vorfahrtregelung geändert werden und die in der Moltkestraße befindlichen Stellplätze müssen entfallen, damit der Verkehrsfluss bewältigt werden kann. Die Ehretstraße soll als Einbahnstraße in Richtung Norden (abwärts) ausgewiesen werden, um den Stellplatzbedarf etwas kompensieren zu können, vor allem aber um eine zusätzliche Verkehrsbelastung dieser relativ schmalen Straße auszuschließen.

Großräumig bzw. Verkehrsmittelübergreifend ist die mögliche Änderung der Verkehrsführung in die Empfehlungen des Verkehrsentwicklungsplanes eingebettet.

Im Bereich des Kreisverkehrsplatzes Dürrestraße/ Grindelbachstraße ist ein Verbot von Ein- und Ausfahrten erforderlich, damit eine ausreichende Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit gewährleistet werden kann. Es besteht dabei keine Alternative für die Zufahrt, weil das betreffende Grundstück nur an die Grindelbachstraße angeschlossen ist.

3.5 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Nach Abriss der noch im Plangebiet befindlichen Baulichkeiten besteht keine Notwendigkeit, die bauhistorisch begründeten, relativ strengen Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung anzuwenden. Deshalb soll diese für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben werden. Das hier geplante Bauvolumen rechtfertigt einen eigenen Charakter, der nicht durch die Bestimmungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung eingeengt werden soll. Soweit stadträumliche Aspekte mit gestalterischen Fragen verknüpft sind, werden diese durch den Bebauungsplan mit besonderer Aufmerksamkeit geregelt, z.B. durch die Festlegung einer „runden Ecke“ oder der Höhenentwicklung.

Darüber hinaus hat die Stadt andere Möglichkeiten, die Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Fassaden mit dem Investoren abzustimmen. Stadtgestalterisch von Bedeutung ist die Dachlandschaft, da sie von der Burgruine Windeck als touristisch bedeutsamen Ort eingesehen werden kann und in Zusammenhang mit dem angrenzenden Denkmalbereich steht.

4 Hinweise, Statistik, Folgekosten und Verfahren

4.1 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Altlast-verdächtige Fläche (ehemals chemische Reinigung Dürrestraße 4/ Flst. Nr. 512/1). Auf Grund der hier bereits vorgenommenen Untersuchungsergebnisse schließt die Bodenschutzbehörde nicht gänzlich aus, dass bei zukünftigen Erdarbeiten Bodenkontaminationen angetroffen werden. Deshalb wurden die entsprechenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Maßnahmen sind hier nicht erforderlich, da im fraglichen Bereich durch den Bebauungsplan keine Nutzungen mit einem höheren Schutzstatus gegenüber dem Bestand geplant werden und die Fläche vollversiegelt ist und auch künftig sein wird.

4.2 Geschätzte Folgekosten der Planung

Die Stadt Weinheim beabsichtigt die Umgestaltung ihrer Fußgängerzone. Dabei soll auch der Abschnitt zwischen Institutstraße und Bahnhofstraße einbezogen werden. Die Kosten für diesen ca. 1.000 m² großen Abschnitt liegen geschätzt bei ca. 440.000 €. Diese Maßnahme wird mit 150 €/ m² durch Sanierungsmittel gefördert.

4.3 Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan	ca. 6.195 m ²
Verkehrsfläche	ca. 1.107 m ²
Kerngebiet	ca. 5.088 m ²

4.4 Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am		07.03.2007.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am		10.03.2007.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.		
Die Frist zur Unterrichtung der Öffentlichkeit war von	12.03.2007 bis	29.03.2007.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt durch Schreiben vom		19.04.2007.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt durch Schreiben vom		19.04.2007.
Die Auslegung des Entwurfs wurde ortsüblich bekannt gemacht am		21.04.2007.
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit von	30.04.2007 bis	31.05.2007.