



B E G R Ü N D U N G

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/01-19
für den Bereich „Markuskirchenareal“

Stand: 15.02.2021

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Allgemeines | 4 |
| 1.1 | Anlass der Planung | 4 |
| 1.2 | Ziele des Bebauungsplans | 5 |
| 1.2.1 | Städtebauliches Konzept | 5 |
| 1.2.2 | Erschließung | 6 |
| 1.3 | Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs | 8 |
| 1.4 | Bestandsbeschreibung | 8 |
| 1.4.1 | Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen | 8 |
| 1.4.2 | Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung | 9 |
| 2 | Verfahren | 10 |
| 3 | Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen | 11 |
| 3.1 | Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) | 11 |
| 3.2 | Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar | 12 |
| 3.3 | Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004) | 12 |
| 3.4 | Bebauungsplan Nr. 012 | 13 |
| 4 | Auswirkungen der Planung | 14 |
| 5 | Umweltbelange | 14 |
| 5.1 | Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung | 14 |
| 5.2 | Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung | 15 |
| 5.2.1 | Schutzgut Mensch | 15 |
| 5.2.2 | Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt | 15 |
| 5.2.3 | Schutzgut Fläche und Boden | 17 |
| 5.2.4 | Schutzgut Wasser | 18 |
| 5.2.5 | Schutzgut Luft / Klima | 19 |
| 5.2.6 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 19 |
| 5.2.7 | Schutzgut Orts- und Landschaftsbild | 20 |
| 5.2.8 | Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 20 |
| 5.3 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 20 |
| 6 | Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften | 22 |
| 6.1 | Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen | 22 |
| 6.1.1 | Bedingte Festsetzung (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB) | 22 |
| 6.1.2 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) | 22 |
| 6.1.3 | Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO) | 22 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 6.1.4 | Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 19 BauNVO)..... | 23 |
| 6.1.5 | Nebenanlagen..... | 24 |
| 6.1.6 | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)..... | 24 |
| 6.1.7 | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) | 24 |
| | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) | 24 |
| | Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)..... | 25 |
| 6.1.8 | Dacheindeckung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)..... | 25 |
| 6.1.9 | Insektenfreundliche Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)..... | 25 |
| 6.2 | Nachrichtliche Übernahmen | 25 |
| 6.2.1 | Kulturdenkmal Evangelische Markuskirche (§ 2 DSchG)..... | 25 |
| 6.3 | Hinweise..... | 25 |
| 6.3.1 | Rechtsvorschriften | 25 |
| 6.3.2 | Pflanzempfehlung | 26 |
| 6.3.3 | Altlasten | 26 |
| 6.4 | Begründung der Örtlichen Bauvorschriften | 26 |
| 6.4.1 | Photovoltaik- und Solarthermieanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) | 26 |
| 7 | Städtebauliche Daten | 26 |
| 8 | Verzeichnis der Gutachten | 26 |

1 Allgemeines

1.1 Anlass der Planung

Die Evangelische Pfarrgemeinde in der Weststadt in Weinheim befindet sich in einem Gebäudestrukturprozess und beabsichtigt, in Zukunft ihre Gemeindegemeinschaft an einen Standort zu konzentrieren. Das Grundstück an der Markuskirche, zwischen Ahornstraße, Hainbuchenweg, Birkenweg und Ulmenweg (Flurstücksnummern 10921 und 10921/1 in der Gemarkung Weinheim), wurde von der Pfarrgemeinde aus wirtschaftlichen Gründen sowie aufgrund seiner Lage und Größe als neuer Standort für die Gemeindegemeinschaft ausgewählt. Dort sollen im Ensemble mit der Markuskirche ein neues Gemeindehaus mit Pfarramt sowie eine viergruppige Kindertagesstätte entstehen und die vorhandenen Nutzungen (Pfarrhaus, Gemeindehaus und zweigruppiger Kindergarten) ersetzen. Die Markuskirche soll instandgesetzt und der sanierungsbedürftige Turm an der Markuskirche soll neugestaltet werden.

Die Entwicklung der Kindertagesstätte „Am Markusturm“ ist in Abstimmung mit der Stadt erfolgt. Im Laufe des Kindergartenjahres 2022/2023 soll sie in Betrieb genommen werden und stadtweit zur Verbesserung der Platzsituation für Kindergärten/-tagesstätten beitragen. Der Bedarf an Kindergartenplätzen in Weinheim, so auch in der Weststadt, besteht weiterhin.

Um eine angemessene städtebauliche Lösung für das Markuskirchenareal zu finden, wurde im Jahr 2018 ein nichtoffener Realisierungswettbewerb mit Ideenteil durchgeführt, dessen Ergebnis nun bauplanungsrechtlich ermöglicht werden soll. Nach Ansicht der Jury zeichnet sich das Plankonzept durch ein gelungenes Verhältnis zwischen den bestehenden denkmalgeschützten Kirchengebäuden und der Neubebauung aus. Der Neubau wirkt als Einheit im öffentlichen Raum, der selbstbewusst neben dem Baukörper der Kirche steht, was zugleich seine Bedeutung und seine Funktion widerspiegelt. Er geht einen Dialog ein, ohne mit ihr in Konkurrenz zu treten, da zwar die Materialität klar auf Kontrast setzt, die Ausbildung des Daches und damit verbunden die Gebäudehöhen sich jedoch angenehm vor dem Kirchenbau zurücknehmen und den Blick auf die Fassade der Kirche aus unterschiedlichen Blickrichtungen freigeben.

Das Markuskirchenareal liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 24.04.1948 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 012 mit der Bezeichnung „Ortsstraßenprojekt östlich dem Weinheimer Dampfziegelwerk zwischen der Ahornstrasse und der Landstrasse I.O. Nr. 40 (Mannheimerstrasse), Änderung des durch Bezirksratsentschließung vom 23.November 1938 festgelegten Ortsstraßenprojekts“ (Straßen- und Baufluchtenplan). Im Übrigen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die planungsrechtliche Grundlage ermöglicht nicht die Realisierung des beabsichtigten Projekts, das im Gegensatz zur aus kleinteiligen Wohnhäusern bestehenden Umgebungsbebauung, durch eine im Verhältnis größere Bauvolumina geprägt ist.

Für die angestrebte Entwicklung ist deshalb eine Änderung der planungsrechtlichen Situation erforderlich. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung des Vorhabens zu schaffen, erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

1.2 Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist einerseits die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Zulassung einer Kindertagesstätte, eines Gemeindehauses und eines Pfarramts. Andererseits erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der denkmalgeschützten Kirchengebäude (Markuskirche und Markusturm), wobei auch ein Neubau des Kirchturms mit Aufstockung ermöglicht wird.

Ziel ist es außerdem, die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zu ermöglichen und sicherzustellen.

1.2.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept basiert auf dem Siegerentwurf des im Jahr 2018 nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) durchgeführten nichtoffenen Realisierungswettbewerbs mit Ideenteil.

Kirche, Gemeindehaus mit Pfarramt und Kindertagesstätte sind jeweils zu einer anderen Straßenseite hin orientiert und zeigen sich im öffentlichen Raum jeweils mit eigenen Eingängen, was dem Gesamtensemble in alle Richtungen einen öffentlichen und einladenden Charakter verleiht.

Der zweigeschossige Baukörper für Kindertagesstätte, Gemeindehaus und Pfarramt belegt den östlichen Teil des Kirchenareals. Er ist von der Kirche abgerückt, stellt diese somit frei und verbessert damit die Wirkung der Markuskirche im öffentlichen Raum. Hierdurch ergibt sich auch eine Wegeachse durch das Quartier, welche die Ahornstraße mit dem Birkenweg verbindet und den Gemeindehof erschließt. Durch die räumliche Anordnung von Neubau und Kirche entsteht ein klar geordnetes städtisches Quartier, das von drei Freiflächen mit unterschiedlicher Qualität gegliedert wird: Kirchhof, Gemeindehof und die Freifläche für die Kindertagesstätte.

Die in der Höhe variierende, geneigte Dachform des Neubaus ermöglicht unterschiedliche Raumhöhen für die sich in Größe und Funktion unterscheidenden Raumeinheiten. Die Dachneigung des Neubaus nimmt die der Kirche auf. Das Dach senkt sich auf Höhe des Kirchenschiffs, sodass dieses auch von Osten her sichtbar ist. Die Höhe der Neubebauung orientiert sich an den umgebenden Gebäuden. Die Sichtbarkeit sowie die natürliche Belichtung der denkmalgeschützten Kirche werden nicht beeinträchtigt.

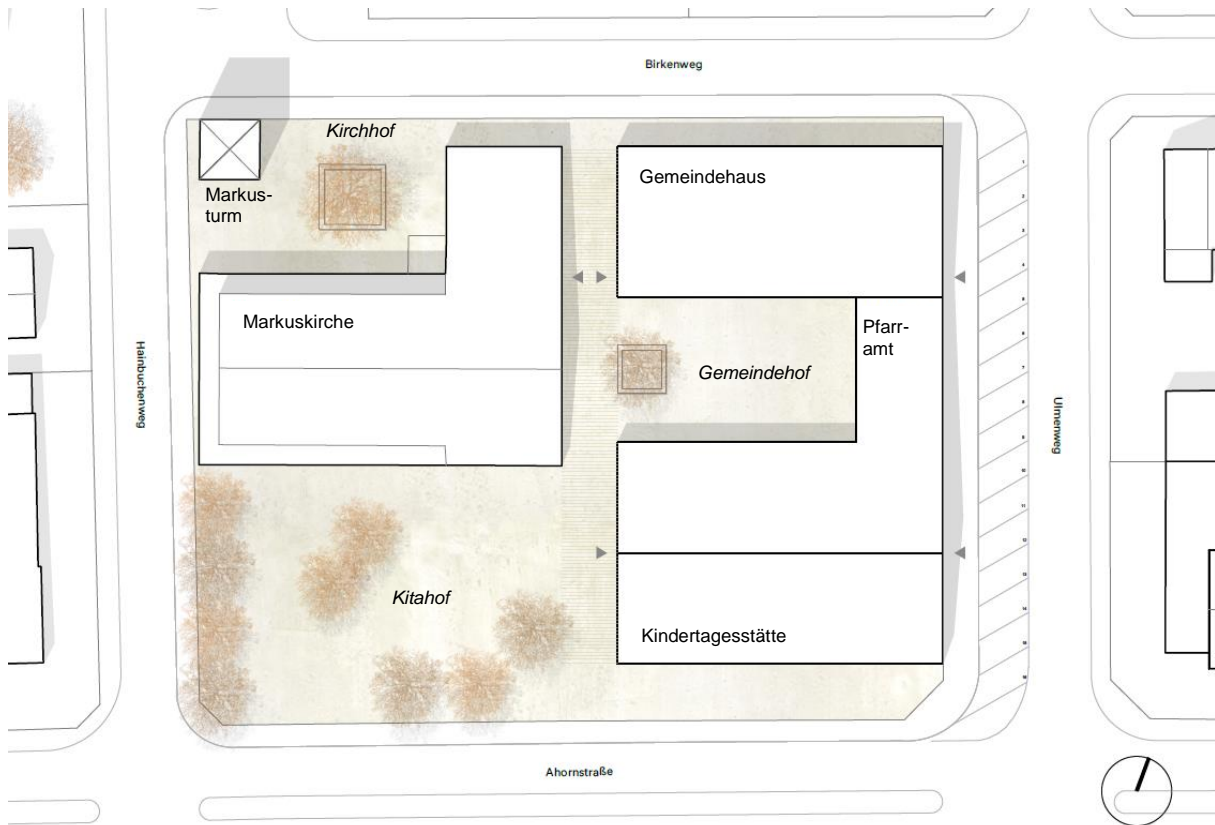


Abb. 1: Lageplan zum Vorhaben (Birk Heilmeyer und Frenzel Gesellschaft von Architekten mbH, 26.04.2019; Eigene Bearbeitung, 23.03.2020)

1.2.2 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt über die vier angrenzenden Straßen: Im Norden über den Birkenweg, im Osten über den Ulmenweg, im Süden über die Ahornstraße und im Westen über den Hainbuchenweg.

Es befinden sich derzeit fünf private Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück der Kirche vor der Kindertagesstätte „Am Markusturm“ im Birkenweg sowie zwei weitere in der Doppelgarage des Pfarrhauses, darüber hinaus bestehen öffentliche Kfz-Stellplätze im Umfeld des Markuskirchenareals, z.B. am Ulmenweg vor dem Gemeindehaus (16 Schrägparkplätze im öffentlichen Straßenraum, davon zwei behindertengerecht) oder im Hainbuchenweg nördlich des Markusturms, die der Öffentlichkeit zur Nutzung freistehen.

Für die neu geplanten Nutzungen sind Kfz- und Fahrrad-Stellplätze vorzusehen. Es wird davon ausgegangen, dass 12 Kfz-Stellplätze (davon 2 behindertengerechte Stellplätze) nachzuweisen sind. Grundsätzlich sollte die Ausweisung der Kfz-Stellplätze auf dem zugehörigen Grundstück erfolgen. Die Unterbringung aller erforderlichen Stellplätze auf dem Kirchengrundstück ist aufgrund dessen geringer Flächengröße jedoch nicht möglich. Alternativ wäre ein Verkauf der öffentlichen Stellplätze im Ulmenweg denkbar gewesen, dann würden diese jedoch privat und stünden der Öffentlichkeit nicht mehr zur Verfügung. Der Vorhabenträger hat daher mit der Stadt vereinbart, die nachzuweisenden Kfz-Stellplätze abzulösen.

Der Architekt geht davon aus, dass 31 Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen sind. Diese sind innerhalb der Grundstücksfläche am Birkenweg sowie an der Ecke Ulmenweg / Ahornstraße in Form von 16 Anlehnbügel vorgesehen.

Die Gehwege rund um das Markuskirchenareal bleiben erhalten und werden nicht durch Parkplätze oder Fahrradstellplätze unterbrochen.

Das Markuskirchenareal ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbar, zur nächstgelegenen Bushaltestelle „Ulmenweg“ in der Ahornstraße sind es nur ca. 50 Meter, die OEG-Haltestelle „Blumenweg“ befindet sich in ca. 230 Metern Entfernung.



Abb. 2: Derzeitige Parksituation im Bereich des Ulmenwegs und des Birkenwegs (Google Maps, aufgerufen am 30.03.2020)

Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung wird das Leitungs- und Kanalnetz genutzt, an welches bereits das bestehende Kirchengelände angeschlossen ist. Ein Ausbau der vorhandenen Infrastruktur ist nicht erforderlich, von der Ausarbeitung eines Entwässerungskonzepts kann abgesehen werden.

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Generalentwässerungsplan (GEP) zum Birkenweg hin mit 53 % befestigter Fläche zugeordnet. Aufgrund der umliegenden Kanäle, die an drei Seiten des Kirchengeländes verlaufen, stellt auch ein höherer Überbauungsgrad kein Problem für die Entwässerung dar. Weder in der Bestands- noch in der Prognoserechnung sind Überstauungen ausgewiesen. Auch sind keine Sanierungsvorschläge zur Aufdimensionierung aufgeführt. Die Zusammenkunft aller Kanäle erfolgt im Kreuzungsbereich Pappelallee / Ahornstraße.

1.3 Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Kern der Weinheimer Weststadt inmitten einer von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägten Wohngegend. Es weist keine bewegte Topografie auf; das Geländeniveau liegt bei ca. 100 Metern über Normalnull.

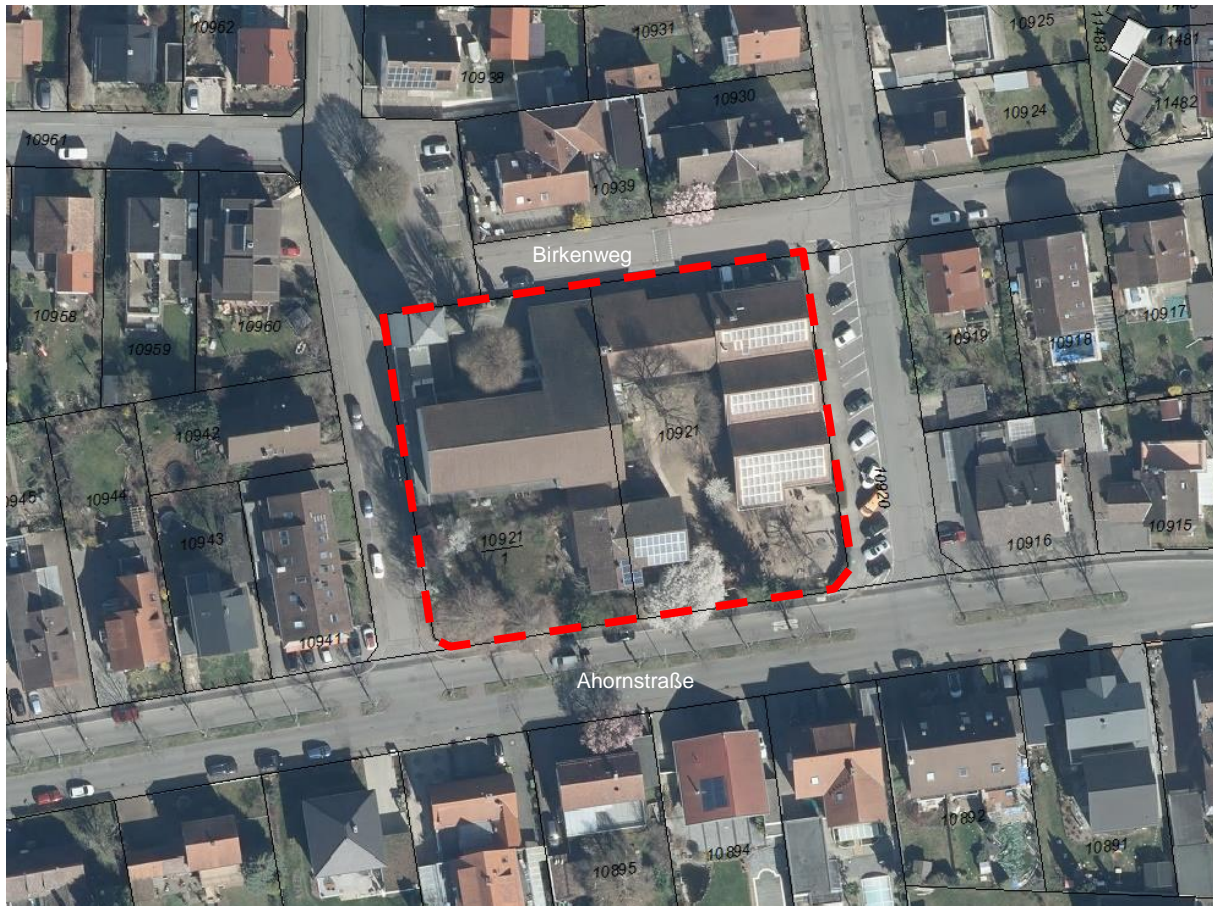


Abb. 3: Luftbild, Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-01/19 rot umrandet (Quelle: GIS Stadt Weinheim, aufgerufen am 01.04.2020)

Der ca. 0,36 Hektar große Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch den Birkenweg;
- im Osten: durch den Ulmenweg;
- im Süden: durch die Ahornstraße;
- und im Westen: durch den Hainbuchenweg.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollumfänglich die Flurstücke Nrn. 10921 und 10921/1 in der Gemarkung Weinheim.

1.4 Bestandsbeschreibung

1.4.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Das Plangebiet „Markuskirchenareal“ besteht aus insgesamt zwei Flurstücken (Nrn. 10921 und 10921/1), die sich beide im Eigentum der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau befinden. An beiden Grundstücken wurden Erbbaurechte für die Evangelische Kirchengemeinde Weinheim durch die Grundstückseigentümerin eingeräumt.

1.4.2 Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet umfasst das Kirchengelände der Evangelischen Gemeinde in der Weststadt. Die Markuskirche, der Markusturm und Teile des Pfarrhauses befinden sich an der Ahornstraße 50 auf dem Flurstück 10921/1. Das Gemeindehaus und die Kindertagesstätte „Am Markusturm“ liegen auf dem Grundstück Nr. 10921.

Die Markuskirche wurde im Jahr 1958 erbaut und steht nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Denkmalschutz. Die Erschließung der Markuskirche erfolgt aus Richtung des Birkenwegs über einen erhöhten Hof, der Glockenturm markiert die nordwestliche Ecke dieses Eingangshofes (Kirchhof). Der zweigeschossige Seitenbau der Kirche ist ebenso über den Hof der Kirche barrierefrei erreichbar.

Der Glockenturm ist vom Hauptgebäude abgerückt und war mit seiner Höhe von über 39 m weithin sichtbar. Im Jahre 2016 wurde der obere Bereich zurückgebaut, sodass der Markusturm derzeit eine Höhe von ca. 22,5 m aufweist. Er steht wie der Hauptbau unter Denkmalschutz gemäß § 2 DSchG. Es besteht grundsätzlich die Absicht, den Kirchturm wieder auf sein ursprüngliches Maß zu erhöhen.

Das Gemeindehaus wurde 1982 an das bestehende Gebäudeensemble angebaut. Es ist vollständig unterkellert und wird über den Ulmenweg erschlossen. Wenig später wurde der eingeschossige große Saal mit Foyer, Sanitäreinrichtungen und Küche angebaut. Die ehemaligen Gemeinderäume im seitlichen Anbau wurden der Kindertagesstätte zugeschlagen. Das bestehende Gemeindehaus wird über eine Treppe und eine nachträglich angebaute Außenrampe vom Ulmenweg aus erschlossen. Das Gemeindehaus wird aufgegeben und mit dem Neubau ersetzt sowie im Seitenbau der Markuskirche neu untergebracht.

Die Kindertagesstätte „Am Markusturm“ wurde 1963 an den rechtwinkligen Seitenbau der Markuskirche angebaut. Der eingeschossige Baukörper hat ein Satteldach und ist voll unterkellert. Der Hauptzugang erfolgt über eine Außentreppe vom Birkenweg, ein zusätzlicher Zugang befindet sich auf der Rückseite, welcher über die Rampe im Innenhof erreichbar ist. Der Innenhof stellt zugleich die Außenspielfläche für die Kinder dar. Das bestehende Kindergartengebäude wird aufgegeben und mit dem Neubau ersetzt.

Das zweigeschossige, vollunterkellerte Pfarrhaus wurde 1955 erbaut und 1968 um die Sakristei und das Pfarrbüro erweitert. Das Pfarramt wird von der Ahornstraße über eine Treppe erschlossen. Die Pfarrwohnung hat einen separaten Eingang vom Hainbuchenweg. Das bestehende Pfarrhausgebäude wird aufgegeben. Die Pfarramtsräumlichkeiten und die Sakristei sollen im Neubau bzw. im Seitenbau der Markuskirche neu untergebracht werden. Westlich des Pfarrhauses befindet sich der zugehörige Pfarrgarten.

Das direkt angrenzende Areal um den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vorwiegend durch Wohnnutzung (Ein- und Mehrfamilienhäuser) gekennzeichnet.



Abb. 4 und 5: Kirchengelände: Markuskirche, Markusturm und Kindertagesstätte (eigene Aufnahmen, 01.04.2020)



Abb. 6 und 7: Kirchengelände: Pfarrgarten und Gemeindehaus (eigene Aufnahmen, 01.04.2020)

2 Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt nach dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Voraussetzung für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist, dass

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/01-19 für den Bereich "Markuskirchenareal" befindet sich im Innenbereich. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Nachverdichtung und demnach um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplans, dessen Geltungsbereich rund 0,36 ha groß ist, liegt unter 20.000 m² (Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1

BauGB). Es werden zudem keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht zugelassen.

Das nächste FFH Gebiet „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“ liegt in ca. 1.500 m Entfernung, das nächste Vogelschutzgebiet „Wachenberg bei Weinheim“ liegt ca. 3.200 m weit entfernt. Aufgrund der großen Entfernungen sowie der Zielrichtung des Bebauungsplans bestehen derzeit keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebiets oder des Vogelschutzgebiets beeinträchtigt werden.

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

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

Da die Grundfläche, die mit dem Bebauungsplan festgesetzt wird, unter 20.000 m² liegt, gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

§ 13a BauGB ermächtigt grundsätzlich, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und stattdessen die Öffentlichkeit frühzeitig i. S. des § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die Planung zu unterrichten. Um Anregungen Privater sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange frühzeitig vor der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und 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.

3 Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)

Die Große Kreisstadt Weinheim zählt zum baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar, hier in der Region Unterer Neckar sowie zum Rhein-Neckar-Kreis. Weinheim ist im LEP 2002 als Mittelzentrum ausgewiesen. Dem Mittelbereich Weinheim sind die Gemeinden Hemsbach, Hirschberg an der Bergstraße, Laudenbach und Weinheim zugeordnet. Darüber hinaus sind Verflechtungen von Gemeinden in Hessen mit dem Mittelzentrum Weinheim zu berücksichtigen. Die Stadt Weinheim gehört der Landesentwicklungsachse Heidelberg - Weinheim - (Darmstadt) an.

3.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Das Plangebiet ist in der „Raumnutzungskarte - Blatt Ost“ des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen“ ausgewiesen.

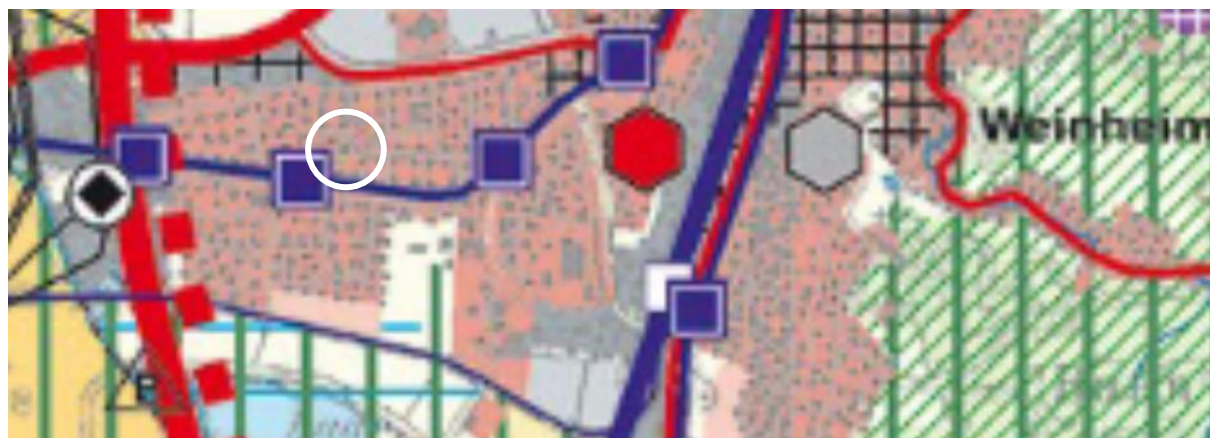


Abb. 8: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte - Blatt Ost; Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/01-19 weiß umkreist

Aus der zugehörigen „Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt - Blatt Ost“ geht hervor, dass der Geltungsbereich in einer bestehenden Siedlungsfläche ohne weitere konkrete Funktion liegt.



Abb. 9: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt - Blatt Ost; Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/01-19 weiß umkreist

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)

Der seit 30.12.2005 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weinheim stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kirchlichen Zwecken dienende Anlage / Einrichtung“ und „Kindergarten / Kindertagesstätte“ dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und demnach auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.



Abb. 10: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim aus dem Jahr 2004; Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/01-19 rot umrandet.

3.4 Bebauungsplan Nr. 012

Der Bebauungsplan Nummer 1/01-19 für den Bereich „Markuskirchenareal“ überplant einen Teilbereich des seit 24.04.1948 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 012 mit der Bezeichnung „Ortsstraßenprojekt östlich dem Weinheimer Dampfziegelwerk zwischen der Ahornstrasse und der Landstrasse I.O. Nr. 40 (Mannheimerstrasse), Änderung des durch Bezirksratsentschließung vom 23.November 1938 festgelegten Ortsstraßenprojekts“, in welchem Baufluchten und Straßenfluchten festgelegt sind. Der Bebauungsplan enthält weiterhin den Eintrag von Baumreihen und einer „Kleinkinderschule“. Beides ist im Bestand nicht vorhanden.

Die überplanten Teilbereiche (schwarz gestrichelte Umrandung) können dem nachfolgenden Planausschnitt entnommen werden.

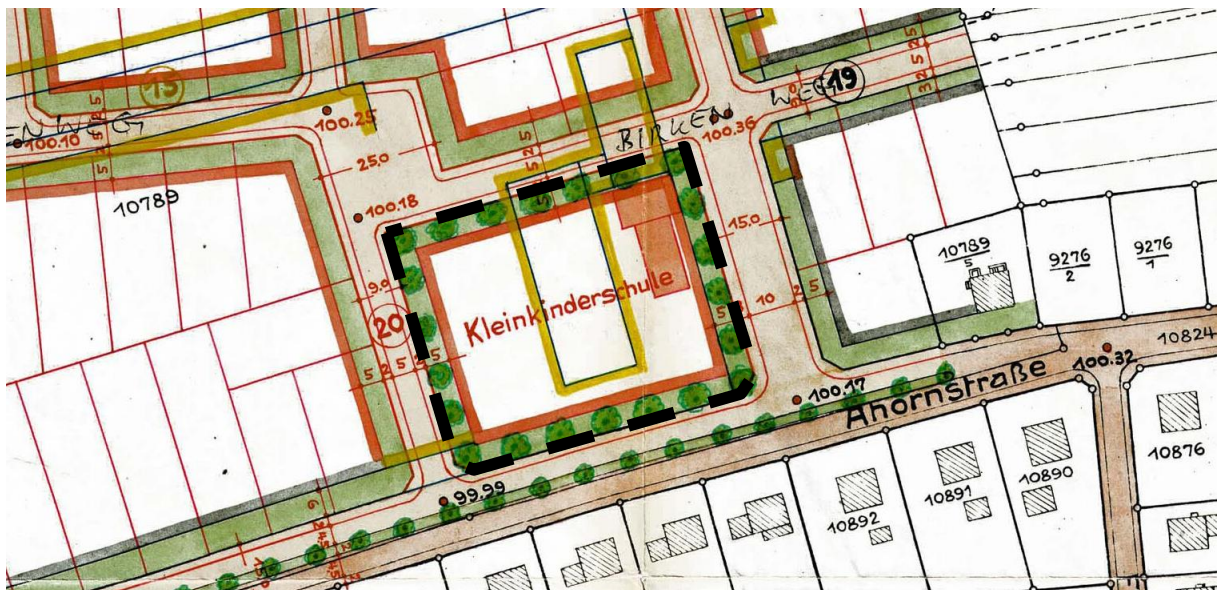


Abb. 11: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 012 mit der Bezeichnung „Ortsstraßenprojekt östlich dem Weinheimer Dampfziegelwerk zwischen der Ahornstrasse und der Landstrasse I.O. Nr. 40 (Mannheimerstrasse), Änderung des durch Bezirksratsentschließung vom 23.November 1938 festgelegten Ortsstraßenprojekts“; mit Abgrenzung (schwarze Strichelung) des durch den Bebauungsplan Nr. 1/01-19 betroffenen Teilbereichs.

4 Auswirkungen der Planung

Verkehr

Gegenüber dem heutigen Bestand nimmt die Nutzungsintensität auf dem Markuskirchenareal nur in geringem Maße zu.

Markuskirche und Markusturm bleiben bestehen. Das bisher als Einzelgebäude bestehende Pfarrhaus wird in das neue Gemeindehaus integriert, die Grundfläche des Neubaus darf maximal 515 m² groß sein (derzeitige Grundflächen: Pfarrhaus ca. 200 m², Gemeindehaus ca. 400 m²). Die Räumlichkeiten werden mit ähnlicher Flächengröße wiederhergestellt, für die Nutzungsintensität ergibt sich daher keine erhebliche Änderung zu heute. Die einzige Einrichtung auf dem Kirchenareal, für die eine räumliche Erweiterung vorgesehen ist, ist die Kindertagesstätte, die von aktuell zwei auf künftig vier Gruppen erweitert und folglich auch flächenmäßig vergrößert wird. Die Grundfläche des Kindergartens beträgt derzeit ca. 190 m² und darf künftig maximal 590 m² betragen. Hierdurch sollen die Realisierung weiterer Gruppenräume und die einhergehende Vergrößerung der Funktionsräume (z.B. Küche, Toiletten, Mehrzweckraum) ermöglicht werden. Im Vergleich zum heutigen Bestand (ca. 1.509 m² Grundfläche) kann die Grundfläche für Hauptgebäude um maximal ca. 21% auf 1.824 m² erhöht werden.

Die Nutzungsdichte auf dem Kirchenareal bleibt demnach weitgehend unverändert. Es ist daher nicht von einer erheblichen Verkehrszunahme auszugehen. Erhebliche Auswirkungen auf die verkehrliche Situation in der Umgebung des Plangebietes, die ursprünglich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind daher nicht zu erwarten.

5 Umweltbelange

Auch wenn gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf einen Umweltbericht verzichtet werden kann, sind die Umweltbelange dennoch in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen auf die nachfolgenden Schutzgüter:

Schutzgut Mensch; Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt; Schutzgut Fläche und Boden; Schutzgut Wasser; Schutzgut Luft/Klima; Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter; Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung orientiert sich an den Grenzen des Geltungsbereichs. Für die im Zusammenhang mit benachbarten Bereichen zu betrachtenden Schutzgüter wurde der Betrachtungsraum erweitert.

5.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die Nutzung weiter wie bisher erfolgt oder das Kirchengelände gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan in Verbindung mit § 34 BauGB weiterhin baulich genutzt wird.

5.2 Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

5.2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird derzeit für kirchliche und für soziale Zwecke genutzt. Gegenüber dem heutigen Bestand wird die Nutzungsintensität auf dem Markuskirchenareal nur in geringem Maße zunehmen. Die Kindertagesstätte ist die einzige Einrichtung auf dem Kirchenareal, für die eine räumliche Vergrößerung vorgesehen ist. Künftig sollen vier (anstatt bisher zwei) Gruppen Platz finden. Mit der Realisierung der zusätzlichen Gruppenräume geht auch die Vergrößerung der Funktionsräume (z.B. Küche, Toiletten, Mehrzweckraum) einher. Die Kindergartenplatz-Situation in Weinheim wird durch die Kapazitätserweiterung verbessert. Hiervon profitieren insbesondere auch junge Familien, die in der umliegenden Wohngegend ansässig sind.

Es ist nicht davon auszugehen, dass aufgrund der Planung erhebliche Beeinträchtigungen für das Wohnumfeld entstehen. Der Verkehr und die damit einhergehenden Schallimmissionen werden sich voraussichtlich nur unwesentlich erhöhen.

Die geo- und abfalltechnische Untersuchung des Bodens ergab Hinweise auf eine potentielle Arsen-Belastung. Die abfalltechnischen Untersuchungen nach VwV Boden sind jedoch nicht geeignet, um eine Bewertung für den Wirkungspfad Boden-Mensch hinsichtlich der geplanten Nutzung als Kindertageseinrichtung mit Kinderspielflächen vorzunehmen.

Auf Anraten und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises wurde eine weitere Bodenuntersuchung für die Wirkungspfade Boden-Mensch nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) veranlasst. Das Ergebnis der Oberbodenuntersuchung lautet, dass alle Vorsorge- und Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch auf Kinderspielflächen in den drei Beprobungsflächen eingehalten werden. Aus fachgutachterlicher Sicht besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

Fazit:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

5.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung von einem Fachgutachter durchgeführt. Am 03.06.2019 fand eine ökologische Übersichtsbegehung statt. Ziel der Untersuchung war es, festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten. Im Rahmen der Voruntersuchung konnte ein Vorkommen von Vogelarten der Roten Liste und streng geschützter Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen dieser Artengruppen durchgeführt.

Die Untersuchungen zur Avifauna (Vögel) wurden am 03.06., 27.06. und 16.07.2019 durchgeführt. Die Untersuchung zur Fledermausfauna wurde am 05.07.2019 durchgeführt. Nachfolgend werden die wesentlichen Untersuchungsergebnisse genannt.

Untersuchungsergebnis Avifauna (Vögel)

Nachgewiesen wurden 9 Vogelarten des Siedlungsbereichs. Es konnte ein Revier einer Art (Haussperling) der Roten Liste festgestellt werden. Es wurden geeignete Maßnahmen definiert.

In den Gehölzstrukturen auf dem Gartengelände des Pfarrhauses konnten nahezu alle Brutvogelarten, außer dem Haussperling als gebäudebebrütende Art, festgestellt werden. Es konnten keine streng geschützten Brutvögel nachgewiesen werden. Es konnten auch keine weiteren Brutvögel der Roten Liste dokumentiert werden. Mehlschwalben überflogen das Gebiet nur auf Nahrungssuche.

Im Untersuchungsgebiet konnten keine streng geschützten Brutvogelarten festgestellt werden. Als Art der Roten Liste konnte nur der Haussperling dokumentiert werden. Haussperlinge brüten im Planungsgebiet am Gemeindehaus, z.B. in Höhlungen an der Dachtraufe.

Als Ausgleich für entfallende Nistmöglichkeiten für Haussperlinge sind 2 Sperlingskoloniekästen (z.B. Schwegler 1SP oder ähnlich) in räumlicher Nähe aufzuhängen. Aufgrund der Siedlungslage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch.

Untersuchungsergebnis Fledermausfauna

Es konnten zwei Fledermausarten (Großer Abendsegler und Zwergfledermaus) nachgewiesen werden, die das Gebiet als Jagd- oder angrenzend als Transfergebiet nutzen.

Im Baumbestand des Untersuchungsgebietes wurden keine potentiell als Fledermausquartier geeigneten Baumhöhlen nachgewiesen. An den Gebäuden befinden sich vor allem für Zwergfledermäuse potentiell als Sommerquartier geeignete Spaltenquartiere wie beispielsweise Rollladenkästen und Öffnungen in der Dachverkleidung. Bei der Kontrolle wurden jedoch keine indirekten Nachweise von Fledermausquartieren (Soziallaute oder das Vorhandensein von Fledermauskot) gefunden. Im Innenbereich der Gebäude ließen sich keine für Fledermäuse geeigneten Sommer- und Winterquartiere nachweisen. Es wurden auch keine indirekten Nachweise von Fledermausquartieren (Soziallaute oder das Vorhandensein von Fledermauskot) gefunden. Während der Ausflugszeit (in der Regel vom Sonnenuntergang bis eine halbe Stunde danach) wurden auch keine ausfliegenden Tiere beobachtet.

Direkte Effekte auf die Zwergfledermauspopulation durch den Verlust dieser Strukturen zur Jagd sind nicht anzunehmen, da es in der näheren Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten in Form von Gartenanlagen und Innenhöfen gibt. Es handelt sich folglich nicht um ein essentielles Jagdgebiet für Zwergfledermäuse.

Der Verlust potentieller Quartiere in Bestandsgebäuden ist auszugleichen. Es wurden entsprechende Maßnahmen definiert:

Rodungsmaßnahmen sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.

Für die Gebäude gilt:

Gebäudeabbrüche sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 01. März durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist

ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

Der Verlust der potentiell geeigneten Spaltenquartiere durch Abriss der Gebäude ist durch das Aufhängen von 4 Fledermauskästen an Gebäuden (nicht Bäumen) im näheren Bereich auszugleichen. Geeignet wären zum Beispiel die Schwegler Fledermausflachkästen.

Artenschutzrechtliche Beurteilung:

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

Schlussfolgerungen für den Bebauungsplan:

Die gutachterlichen Maßnahmen-Empfehlungen werden in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und somit der Vorhabenträger zu dessen Durchführung bzw. Beachtung verpflichtet.

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebiets sowie in dessen räumlicher Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Schutzgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem FFH- oder Vogelschutzgebiet (Natura 2000). Das nächste FFH Gebiet „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“ liegt in ca. 1.500 m Entfernung, das nächste Vogelschutzgebiet „Wachenberg bei Weinheim“ liegt ca. 3.200 m weit entfernt. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“ liegt ca. 2 km östlich.

Der Naturpark Neckartal-Odenwald liegt ca. 1,4 km östlich des Planungsgebietes.

Durch die Umsetzung der Planung sind keine Waldflächen betroffen.

Fazit:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind unter Beachtung der gutachterlichen Maßnahmen voraussichtlich nicht zu erwarten.

5.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Das Plangebiet ist bereits bebaut (Markuskirche, Markusturm, Gemeindehaus, Kindertagesstätte, Pfarrhaus) und verfügt über befestigte Flächen (z.B. Kirchhof). Der Vorhabenträger plant den Abriss des Gemeindehauses, der Kindertagesstätte und des Pfarrhauses und den anschließenden Neubau eines Gebäudekomplexes für diese Nutzungen. Es handelt sich um eine Nachverdichtung bzw. um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Markuskirche und der Markusturm bleiben bestehen. Das bisher als Einzelgebäude bestehende Pfarrhaus wird aufgegeben und als Pfarrbüro in das neue Gemeindehaus integriert, die Grundfläche des Neubaus darf maximal 515 m² groß sein (derzeitige Grundflächen: Pfarrhaus ca. 200 m², Gemeindehaus ca. 400 m²). Die Grundfläche des Kindergartens beträgt derzeit ca. 190 m² und darf künftig maximal 590 m² betragen. Im Vergleich zum heutigen Bestand (ca. 1.509 m² Grundfläche) kann die Grundfläche um maximal ca. 21% auf 1.824 m² (entspricht einer GRZ1 von 0,5) erhöht werden, demnach ist etwa die Hälfte des Geltungsbereiches (ca. 3.637 m²) durch Hauptgebäude überbaubar.

Maximal zulässig ist eine Grundfläche inkl. Nebenanlagen, Zufahrten etc. von 2.900 m² (entspricht einer GRZ2 von 0,8), sodass ca. 737 m² Grundstücksfläche (entspricht 20% der Grundstücksfläche) nicht überbaut werden dürfen und als Freifläche bestehen werden. Inklusive der Nebenanlagen, Zufahrten, befestigten Höfe etc. ist derzeit ca. 2.000 m² Grundstücksfläche überbaut, die Größe der Freifläche (Pfarrgarten sowie Kinderspielfläche) beträgt aktuell ca. 1.637 m².

Das Baugesetzbuch enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach gilt: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken" (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Ein Ergebnis der Zusammenführung der Gemeindegearbeit an einem Standort ist die Aufgabe des Standorts an der Schollstraße in Weinheim. Dort ist bereits eine Umnutzung zum Wohnen erfolgt. So konnte dem Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen werden, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen.

Die Konzentration der Gemeindegearbeit am Standort Markuskirche sowie die aufgrund dessen mögliche Umnutzung der Standorts in der Schollstraße dienen beide der Umsetzung der Gebote aus § 1a BauGB.

Gemäß dem Altlastenkataster der Stadt Weinheim sind innerhalb des Plangebiets keine Altlasten bekannt.

Die Oberbodenuntersuchung hat keine Probleme aufgezeigt. Aus fachgutachterlicher Sicht besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Fazit:

Es sind voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche und Boden, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, zu erwarten, da sich die durch Hauptgebäude maximal zulässige Grundfläche für das Nachverdichtungsvorhaben im Vergleich zur aktuellen Bebauung um ca. 21% vergrößert. Jedoch sind gemäß Festsetzung künftig ca. 20 Prozent der Grundstücksfläche als Freifläche vorzusehen. Durch die Zusammenlegung der Gemeindegearbeit am Standort Markuskirche konnte am Standort in der Schollstraße eine Umnutzung zum Wohnen erfolgen, ohne hierfür neue Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Den Vorschriften des § 1a BauGB wird somit Rechnung getragen.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Ständig wasserführende Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Im Rahmen der geo- und abfalltechnischen Untersuchung des Bodens ergaben sich Hinweise auf eine mögliche Arsen-Belastung. Auf Anraten und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises wurde eine weitere Oberbodenuntersuchung nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) veranlasst, bei der auch den Wirkungspfad Boden-Grundwasser betrachtet wurde.

Bei der Untersuchung auf den Parameterumfang gemäß LAGA konnten lediglich die Parameter Arsen, Blei und Chrom im Eluat nachgewiesen werden. Hierbei liegt für die Materialien der Mischprobe 1 (MP1) eine Überschreitung des Prüfwertes für Arsen vor. Die Konzentrationen für Blei und Chrom liegen deutlich unterhalb der Prüfwerte.

Die Betrachtung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser wurde an Proben vorgenommen, welche aus einer maximalen Tiefe von 35 cm stammen. Hier liegt nur eine geringfügige Überschreitung von Arsen bei MP1 vor. Die Überschreitung ist auf das Vorhandensein von Porphyrschotter zurückzuführen.

Der Ort der Betrachtung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser befindet sich am Übergangsbereich der ungesättigten zur gesättigten Zone. Da der Untergrund aus bindigen Materialien besteht, ist ein gutes Rückhaltevermögen für Schwermetalle und somit keine Prüfwertüberschreitung von Arsen am Ort der Betrachtung anzunehmen. Somit besteht aus fachgutachterlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf.

Fazit:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind unter Beachtung der gutachterlichen Maßnahmen voraussichtlich nicht zu erwarten.

5.2.5 Schutzgut Luft / Klima

Das bereits bebaute Plangebiet liegt in der Weinheimer Weststadt inmitten einer aus Ein- und Mehrfamilienhäusern bestehenden Wohngegend. Es besitzt kleinklimatisch gesehen keine besondere Funktion.

Die Planung sieht eine maßvolle Nachverdichtung vor. Die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche wird sich im Vergleich zur Bestandsbebauung um 21% vergrößern. Insgesamt dürfen maximal ca. 80% der Grundstücksfläche überbaut werden, 20% bleiben als Freifläche erhalten. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten.

Fazit:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft / Klima, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

5.2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich mit der Evangelischen Markuskirche (Ahornstraße 50, Flst.Nr. 0-10921/1) ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg. Denkmalschutzrechtlich geschützt ist die Kirche mit Gemeindesaal und Turm (Markusturm). Beschrieben wird das Denkmal wie folgt: Basilika mit rechtwinklig anschließendem Seitenbau, Glockenturm vom Hauptgebäude abgerückt, Sichtbeton, bauzeitliche Innenausstattung, 1952-57 erbaut.

Die Vorhabenplanung sieht den Erhalt des denkmalgeschützten Kirchenensembles vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren grundsätzlich sich an den Bestandsgebäuden, eine zukünftige Wiederherstellung der ursprünglichen Turmhöhe von ca. 39 Metern wird ermöglicht.

Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter auf dem Markuskirchengelände sind nicht bekannt.

Fazit:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter bzw. auf die Evangelische Markuskirche, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

5.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bestandenen Wohngegend. Markuskirche und Markusturm bleiben weiterhin bestehen. Das Pfarrhaus, das Gemeindehaus und die Kindertagesstätte werden rückgebaut und durch ein neues Gebäude ersetzt.

Um die städtebauliche und architektonische Qualität des Nachverdichtungsvorhabens sicherzustellen, wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ein Realisierungswettbewerb mit Ideenteil durchgeführt, dessen Ergebnis nun bauplanungsrechtlich ermöglicht und gesichert wird. Eine Vorgabe des Wettbewerbs war, dass sich die Vorhaben mit ihrer Form und Gestalt in die bauliche Umgebung einfügen.

Fazit:

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Ortsbild, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

5.2.8 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

5.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Es besteht einerseits die Möglichkeit, dass die Evangelische Pfarrgemeinde in der Weststadt in Weinheim einen anderen Standort für das Vorhaben im Stadtgebiet wählt. Das beabsichtigte Grundstück an der Markuskirche eignet sich jedoch aufgrund seiner Lage und Größe sowie aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus als Standort für die Bündelung der Gemeindegemeinschaft in der Weinheimer Weststadt. Für das Markuskirchenareal spricht auch, dass es aktuell bereits – wenn auch in geringerem Maße – überbaut ist und als Standort für ein Gemeindehaus, ein Pfarramt und eine Kindertagesstätte dient. Die öffentliche Nachfrage nach diesen Nutzungen, insbesondere auch nach weiteren Kindergartenplätzen, besteht in der räumlichen Umgebung weiterhin. Die Nachverdichtung auf dem Markuskirchengelände ist außerdem sinnvoll, da hierdurch gleichzeitig am Standort Schollstraße eine Umnutzung zum Wohnen erfolgen und damit dem Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen werden konnte, ohne dafür neue Flächen in Anspruch zu nehmen.

Konzeptalternativen

Andererseits besteht die Möglichkeit zur Änderung der Planung. Im Zuge des Wettbewerbsverfahrens im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits eine Vielzahl an Konzeptalternativen geprüft und schließlich durch eine Jury die Variante ausgewählt, die funktional, architektonisch und städtebaulich die beste Bewertung erhielt.

6 Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

6.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1.1 Bedingte Festsetzung

(§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Diese bedingte Festsetzung wird getroffen, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine bauliche Nutzung allgemein festsetzt.

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 Nr. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich werden sämtliche Flächen als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt, weil es sich, unabhängig von der jeweiligen konkreten Zweckbestimmung um Nutzungen handelt, die der Allgemeinheit dienen, in dem sie einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sind und dort dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogene öffentliche Aufgaben wahrgenommen werden.

Um die Kindertagesstätte bauplanungsrechtlich ermöglichen zu können, wird die Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Um das Gemeindehaus mit Pfarramt (Kirchengemeindeverwaltung) bauplanungsrechtlich ermöglichen zu können, wird in Nutzungsbereich „B“ die Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Das gleiche gilt für das denkmalgeschützte Kirchengebäude (Markuskirche mit Markusturm).

6.1.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen werden die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen in Metern über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt. Es werden bewusst keine Gebäudehöhen in Abhängigkeit zum Gelände definiert, weil dies zum einen zu Schwierigkeiten bei der Bestimmung des maßgeblichen Bezugspunkts führen kann, zum anderen, da die Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs verändert werden können und infolgedessen immer neue untere Bezugshöhen zu definieren wären.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in den Nutzungsbereichen „A“ und „B“ wird mit 108,25 m ü. NN festgesetzt. Ausgehend von einem Geländeniveau von ca. 100 m ü. NN können somit Gebäude (z.B. Gemeindehaus mit Pfarramt sowie Kindertagesstätte) mit einer Maximalhöhe von ca. 8,25 m errichtet werden. Die Verwirklichung des geplanten Vorhabens ist damit möglich, zugleich fügt es sich in die bauliche Umgebung (Gebäudehöhen von ca. 107 bis 110 m ü. NN) ein.

Der höchste Gebäudepunkt der weiterhin bestehenden, nach § 2 DSchG denkmalgeschützten Markuskirche (siehe auch Kapitel 5.2.6.) liegt bei ca. 112,40 m ü. NN. Demzufolge wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im Nutzungsbereich „C“ auf 112,50 m ü. NN festgesetzt.

Die Maximalhöhe des ebenfalls denkmalgeschützten Markusturms liegt seit dem Rückbau im Jahr 2016 bei ca. 22,5 Metern. Der Glockenturm wies ursprünglich eine Höhe von ca. 39 Metern auf und war als städtebauliche Dominante weithin sichtbar. Um eine Wiederherstellung der ursprünglichen Turmhöhe in Zukunft zu ermöglichen, wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im Nutzungsbereich „D“ auf 140,00 m ü. NN festgesetzt.

Um geringfügige planerische Änderungen zu ermöglichen und um Messungenauigkeiten in der Bauausführung Rechnung tragen zu können, sind die zulässigen Gebäudehöhen nicht zentimetergenau an der Vorhabenplanung orientiert, sondern mit einem kleinen Puffer versehen. Auch bei einer Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bleibt der städtebauliche Rahmen weiterhin gewahrt.

6.1.4 Zulässige Grundfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 19 BauNVO)

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, wird im Bebauungsplan eine maximal zulässige Grundfläche definiert. Diese wird als absoluter Wert (GR) und nicht als relativer Wert (GRZ) festgesetzt, da es sich bei dem Markuskirchenareal um zwei Grundstücke handelt, für die gemäß Vorhabenplanung eine stark voneinander abweichende zulässige Grundfläche für Hauptgebäude vorgesehen ist.

Die zulässige Grundfläche gemäß Planeintrag für die Nutzungsbereiche „A“ (590 m²), „B“ (515 m²), „C“ (690 m²) und „D“ (29 m²) orientiert sich am abgestimmten, städtebaulichen Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie an den bestehenden Kirchengebäuden. Die zulässigen Werte bilden im Wesentlichen die Grundfläche der bestehenden und der geplanten Vorhaben ab. Für das gesamte Markuskirchenareal ergibt sich insgesamt eine zulässige Grundfläche von 1.824 m² (entspricht einer GRZ1 von ca. 0,5), demnach ist etwa die Hälfte des ca. 3.637 m² großen Geltungsbereiches durch Hauptgebäude überbaubar.

Die zulässige Grundfläche aller festgesetzten Gemeinbedarfsflächen darf durch die Grundfläche der Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie der befestigten Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximal zulässigen Grundfläche von 2.900 m² (entspricht einer GRZ2 von ca. 0,8), bezogen auf den gesamten Geltungsbereich, überschritten werden. Zur Grundfläche zählen auch befestigte Flächen (bspw. auch Hofflächen), deren natürliche Versickerungsfähigkeit, z.B. durch Walzen, Stampfen, Rütteln, aber auch durch Aufbringen von Baustoffen, wie Asphalt oder Beton, verändert wurde. Diese Festsetzung ermöglicht es – ergänzend zu den Hauptbaukörpern – u.a. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (bspw. Spielanlagen für Kinder) zu errichten. Dies kann beispielsweise für die Gestaltung des Freigeländes der Kindertagesstätte erforderlich sein. Darüber hinaus wird durch diese Festsetzung den bestehenden befestigten Hofflächen (z.B. Kirchhof) Rechnung getragen. Ca. 737 m² Grundstücksfläche (ca. 20%) dürfen nicht überbaut werden.

6.1.5 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die BauNVO lässt für sämtliche Baugebiete die Errichtung von Nebenanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen zu. Gemeinbedarfsflächen sind keine Baugebiete im Sinne der BauNVO, sodass diese Regelung hier ohne explizite Festsetzung nicht greift. Die Zulassung von Nebenanlagen und Versorgungseinrichtungen ist bei größeren Gebieten aber durchaus sinnvoll und erforderlich, um den üblicherweise auftretenden funktionalen Anforderungen gerecht zu werden. Nebenanlagen sind generell den Hauptanlagen in Größe und Funktion untergeordnet und daher nicht geeignet, den grundlegenden städtebaulichen Zielen entgegen zu laufen, weswegen der Gesetzgeber für alle Baugebiete eine allgemeine Zulässigkeit begründet hat. Es spricht daher nichts dagegen, die Regelungen des § 14 BauNVO auch innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf zur Anwendung zu bringen.

6.1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem abgestimmten, städtebaulichen Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

Markuskirche und Markusturm bleiben an Ort und Stelle bestehen. Der Baukörper für Kindertagesstätte, Gemeindehaus und Pfarramt belegt den östlichen Teil des Kirchenareals und wird in U-Form mit Innenhof ausgebildet. Er ist von der Kirche abgerückt und stellt diese somit frei, wodurch die Wirkung der Markuskirche im öffentlichen Raum verbessert wird.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen in allen Teilbereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Diese Festsetzung dient dazu, dem Vorhabenträger u.a. die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (bspw. Spielanlagen für Kinder) zu ermöglichen.

6.1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Es ist unklar, ob der bestehende Baum inmitten des Gemeindehofs im Zuge der Abriss- und Neubauarbeiten erhalten werden kann. Zudem verursacht er einen hohen Pflege- und Reinigungsaufwand, sodass der Vorhabenträger nach Abschluss der Bauarbeiten gerne einen standortgerechten Baum als Mittelpunkt des neu gestalteten Hofes pflanzen möchte. Innerhalb des Nutzungsbereiches „B“ wurde daher ein Pflanzgebot zeichnerisch festgesetzt.

Mit der Pflanzung eines standortgerechten, heimischen, hochstämmigen Baumes mit einem Mindeststammumfang von 25-30 cm wird die Zielsetzung verfolgt, eine entsprechende Gestalt- und Aufenthaltsqualität im Innenhof des geplanten Gemeindehauses (Gemeindehof) mit einem Baum wiederherzustellen, der an diesem Standort

gut gedeihen kann und mit den funktionalen Anforderungen an den Innenhof im Einklang gebracht werden kann.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Durch die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen wird sichergestellt, dass die das Kirchengelände prägenden Gehölzstrukturen in ihrer bisherigen Form erhalten werden.

Die zu erhaltenden Bäume haben zahlreiche positive Funktionen; Sie dienen u.a als Lebensraum für Tiere oder nehmen Einfluss auf die klimatischen Verhältnisse. Auch zur Beschattung der künftigen Kita-Außenbereichs tragen sie bei. Die zu erhaltenden Bäume können in die Freiflächengestaltung des Vorhabenträgers integriert werden.

6.1.8 Dacheindeckung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in Grundwasser und Boden sind unbeschichtete Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink unzulässig.

6.1.9 Insektenfreundliche Beleuchtung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Vorgabe dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Insekten. Warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur $< 3.000^{\circ}\text{K}$ ist für Insekten weniger attraktiv als neutralweiße Lichtquellen mit 6.000°K^1 und führt somit zu weniger negativen Auswirkungen.

6.2 Nachrichtliche Übernahmen

6.2.1 Kulturdenkmal Evangelische Markuskirche

(§ 2 DSchG)

Die Evangelische Markuskirche (Ahornstraße 50, Flst.Nr. 0-10921/1) ist nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg ein Kulturdenkmal. Denkmalschutzrechtlich geschützt ist die Kirche mit Gemeindesaal und Turm (Markusturm).

Die Kirche und der zugehörige Kirchturm wurden als Kulturdenkmal in den zeichnerischen Teil übernommen.

6.3 Hinweise

6.3.1 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können am Ort der öffentlichen Auslegung gemeinsam mit den Planunterlagen eingesehen werden. Der Hinweis stellt sicher, dass sich die Planbetroffenen vom Inhalt der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können (vgl. BVerwG Beschluss vom 29.07.2010 - 4 BN 21.10).

¹ Mag. Dr. Peter Huemer, Mag. Hannes Kühtreiber, Mag. Dr. Gerhard Tarmann (2010): Anlockwirkung moderner Leuchtmittel auf nachtaktive Insekten - Ergebnisse einer Feldstudie in Tirol.

6.3.2 Pflanzempfehlung

Im Rahmen der Pflanzempfehlung wird eine Auswahl an Bäumen und Sträuchern aufgelistet, die die Kriterien „heimisch“ und „standortgerecht“ erfüllen. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die nicht Teil der Pflanzempfehlung sind, ist nachzuweisen, dass diese die Anforderungen an heimische und standortgerechte Anpflanzungen erfüllen.

6.3.3 Altlasten

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass einer Nutzung, wie sie der Bebauungsplan zulässt, grundlegende Hindernisse aufgrund von Bodenverunreinigungen entgegenstehen. Im Bebauungsplan erfolgt lediglich ein Hinweis, dass bei organoleptischen (bzw. geruchlichen oder sichtbaren) Auffälligkeiten das zuständige Fachamt beim Rhein-Neckar-Kreis zu benachrichtigen ist.

6.4 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

6.4.1 Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Ein wesentliches Gestaltungsmerkmal des geplanten Vorhabens ist, die Dachneigung der Markuskirche aufzunehmen und die Dachform zu spiegeln. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Dachflächen würden dieses Gestaltungsmerkmal konterkarieren, da sie sich oft auffällig von der Dachhaut abheben und dadurch die harmonische Dachlandschaft und damit das Ortsbild insgesamt negativ beeinflussen. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Gebäuden integriert (z.B. in Form von Flachkollektoren oder Solarziegeln) oder dachparallel anzubringen sind. Dachparallele Solarenergieanlagen als „Auf-Dach-Montage“ sind zulässig. Integrierte Anlagen können dabei zusätzlich zur Funktion als Energielieferant auch als Witterungsschutz dienen.

7 Städtebauliche Daten

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,36 ha. Diese setzt sich zusammen aus:

Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen und privaten Bereichs:

davon Flächen für den Gemeinbedarf: ca. 0,36 ha

8 Verzeichnis der Gutachten

- Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Vorhaben „Neubau evangelisches Gemeindehaus mit Pfarramt und Kindertagesstätte“ in Weinheim; Bearbeitung durch: BIOPLAN, Heidelberg, Stand: 22. August 2019.
- Geo- und Abfalltechnischer Bericht; Bearbeitung durch: WPW Geoconsult Südwest, Mannheim, Stand: 28. Februar 2019.
- Umwelt- und Abfalltechnischer Bericht, Bodengutachten Markuskirchenareal, Bearbeitung durch: WPW Geoconsult Südwest, Mannheim, Stand: 20. Juli 2020.