



B E G R Ü N D U N G

zu dem Bebauungsplan Nr. 1/01-16
für den Bereich „Ehemalige Zulassungsstelle/Wormser Straße“

Stand: 19.02.2018

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Anlass der Planung	4
1.2. Ziele des Bebauungsplans	4
1.2.1. Städtebauliches Konzept.....	4
1.2.2. Erschließung	6
1.2.3. Grundzüge der Planung	6
1.3. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs	6
1.4. Bestandsbeschreibung.....	8
1.4.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	8
1.4.2. Planungsrechtliche Situation	8
1.4.3. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung	9
1.4.4. Erschließung	9
1.4.5. Umgebung.....	9
1.4.6. Bodenverunreinigung	9
1.4.7. Schallimmissionen	10
2. Verfahren	10
3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen	11
3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014).....	11
3.2. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)	12
4. Alternativen	12
5. Auswirkungen der Planung	13
5.1. Verkehr.....	13
5.2. Schall	13
5.3. Technische Infrastruktur.....	14
5.4. Soziale Infrastruktur	14
5.5. Umwelt	15
6. Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften	16
6.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	16
6.1.1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	16
6.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	18
6.1.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	21
6.1.4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 11 BauGB)	21
6.1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 20 BauGB).....	22
6.1.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 21 BauGB)	22
6.1.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 24 BauGB)	23
6.2. Kennzeichnungen	23

6.2.1.	Bodenverunreinigungen im Bereich B1	23
6.2.2.	Bodenverunreinigungen im Bereich B2	23
6.3.	Hinweise.....	24
6.3.1.	DIN-Normen	24
6.3.2.	Überflutungsflächen	24
6.4.	Örtliche Bauvorschriften	24
6.4.1.	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 BW LBO)	24
6.4.2.	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 BW LBO).....	25
6.4.3.	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 BW LBO).....	25
6.4.4.	Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 BW LBO).....	26
7.	Städtebauliche Kennzahlen	26
8.	Verzeichnis der Gutachten	27

1. Allgemeines

1.1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan 049 über den Bereich „Flurstücke Nr. 10022 und 10023/2 (ehemaliges DJK-Gelände)“ aus dem Jahr 1964 hat die Grundlage für die Realisierung von genossenschaftlichen Wohnen an der Kolpingstraße sowie einer Kfz-Zulassungsstelle an der Wormser Straße geschaffen. Nach dem Umzug der Kfz-Zulassungsstelle in das Behördenzentrum des Rhein-Neckar-Kreises an der Röntgenstraße ist das Grundstück brach gefallen.

Die Baugenossenschaft Weinheim e.G. (BGW) hat eine hohe Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnen und dadurch ein Interesse das Grundstück für Wohnzwecke zu entwickeln. Ebenfalls sieht die Stadt einen erheblichen Wohnraumbedarf in Weinheim. Es besteht ein öffentliches Interesse das Grundstück einer Nachnutzung zuzuführen. Die BGW hat die Fläche der ehemaligen Zulassungsstelle gekauft, welche zuvor vom Rhein-Neckar-Kreis abgeräumt und entsiegelt wurde. Dort soll durch die BGW ein mehrgeschossiger Wohnungsbau mit ca. 20 Wohneinheiten zu Deckung der Nachfrage entstehen. Im Zuge dessen soll auf der hinterliegenden Fläche, die aktuell als Rasenfläche für die bestehenden Mehrfamilienhäuser genutzt wird ebenfalls ein Geschosswohnungsbau mit ca. 6 Wohneinheiten zur Nachverdichtung entstehen.

1.2. Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/01-16 verfolgt die Stadt Weinheim das Ziel, die planungsrechtlichen Möglichkeiten zu schaffen um die betroffene Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen und eine der Umgebung angepassten Nachverdichtungsmöglichkeit zu schaffen. Dabei wird das Flurstück der Kolpingstraße 2 mit aufgenommen um die Erschließungssituation des dahinter liegenden Grundstücks (Rasenfläche) zu sichern. Der aktuell gültige Bebauungsplan lässt diese Nutzung nicht zu.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 049 über den Bereich „Flurstücke Nr. 10022 und 10023/2 (ehemaliges DJK-Gelände)“ wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1/01-16 aufgehoben.

1.2.1. Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzept sieht einen U-förmigen Geschosswohnungsbau mit insgesamt ca. 20 Wohneinheiten entlang der Wormser Straße vor. Dieses Gebäude ist mit 4 Vollgeschossen geplant. Im rückwärtigen Bereich ist als Ergänzung auf der bisherigen Rasenfläche ein etwas kleinerer riegelförmiger Geschosswohnungsbau geplant. Bei diesem Gebäude wird kein Dach- / bzw. Staffelgeschoss ausgebildet. Es ist geplant, dass beide Gebäude ein Flachdach erhalten. Der südliche Neubau nimmt dabei die Gebäudefluchten der Nachbargebäude entlang der von öffentlichen Flächen einsehbaren Seiten auf und führt sie fort.

Erschlossen wird das Plangebiet über die bestehende Erschließung. Dabei wird das südliche Mehrfamilienhaus direkt über die Wormser Straße/Kolpingstraße angefahren. Das bestehende Mehrfamilienhaus (Kolpingstraße 2) und der hinterliegende Neubau werden über die Kolpingstraße erschlossen.

Die Unterbringung des parkenden Verkehrs wird auf zweierlei Arten gelöst. Zum einem befindet sich auf dem südlichen Teilbereich eine Tiefgarage, die über die Kolpingstraße angefahren wird. Dort wird ein Großteil des Stellplatznachweises für das südliche Mehrfamilienhaus erfolgen. In der Tiefgarage kann weiterhin die in der LBO geforderten Fahrradabstellplätze untergebracht werden. Weiterhin werden, analog zum bestehenden Bebauungsplan, entlang der Kolpingstraße Stellplätze festgesetzt. Diese dienen sowohl zur Erfüllung des Stellplatzschlüssels der Kolpingstraße 2, als auch des nördlichen Neubaus. Außerdem sind Stellplätze im Anschluss an die mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche für den nördlichen Neubau vorgesehen.

Die Neubebauung schafft einen Innenhof der als Rasen- und Spielfläche für die Anwohner genutzt werden kann.



(Abb. 1 Bebauungskonzept von Kopp Architekten vom 15.01.2015, Plan basiert auf einem alten Katasterstand)

1.2.2. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen und wird von der Wormser Straße und der Kolpingstraße aus angefahren. Die hinterliegende wird über das Grundstück Kolpingstraße Nr. 2 erschlossen. Die geplante Tiefgaragenzufahrt wird zwischen der Kolpingstraße 2 und dem südlichen Neubau liegen.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs werden die Stellplätze entlang der Kolpingstraße gesichert und weitere zwischen der Kolpingstraße 2 und dem nördlichen Neubau geschaffen.

1.2.3. Grundzüge der Planung

Um der Zielnutzung gerecht zu werden, wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird in drei Bereiche differenziert. In allen Bereichen ist eine Wohnnutzung zulässig. Die Höhe der Gebäude nimmt nach Osten hin ab, um einen Übergang zur Bestandsbebauung zu schaffen.

- Ein südlicher Bereich (Im Plan WA 1). Dort werden die planungsrechtlichen Möglichkeiten für ein viergeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss geschaffen. Die Bebauung der Wormser Straße 26 kann so fortgeführt werden um den Straßenraum zu fassen.
- Ein nordöstlicher Bereich (Im Plan WA 2). Dort werden die planungsrechtlichen Möglichkeiten für ein maximal viergeschossiges Gebäude ohne Staffelgeschoss geschaffen. Die Festsetzung orientiert sich an der Kubatur der benachbarten Gebäudes Kolpingstraße 2.
- Ein nordwestlicher Bereich (Im Plan WA 3). In diesem Bereich steht das Bestandsgebäude Kolpingstraße 2. Hier werden Festsetzungen getroffen die, im Falle eines Abgangs, die Neuerrichtung eines ähnlichen Gebäudes zulassen.

1.3. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt in der Weststadt und wird

- im Norden durch Geschosswohnungsbau der Kolpingstraße 4 und 6 (Flst. Nr. 10022/4),
- im Osten durch Einzelhäuser der Beundstraße 30-36 (Flurstücke 10026/1, 10026, 10025/1 und 10025) und Wormser Straße 26 (Flst. Nr. 10023/3),
- im Süden durch die Wormser Straße (Flst. Nr. 16667),
- im Westen durch die Kolpingstraße (Flst. Nr. 10022/3) begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,39 ha und umfasst das Flurstück mit der Nummer 10022/1. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist nachfolgend dargestellt. Im Zuge des Planverfahrens wurden die Flurstücke 10022/1, 10022/2 und 10022/5 zusammengelegt. Die neue Flurstücksnummer lautet 10022/1. In den Gutachten wird noch mit den alten Flurstücksnummern gear-

beitet. Im Plan entspricht die Abgrenzung des alten Flurstücks 10022/1 der Abgrenzung des neu geplanten WA 1, 10022/2 des WA 3 und 10022/5 des WA 2.



(Abb.2 Abgrenzung des Plangebiets)

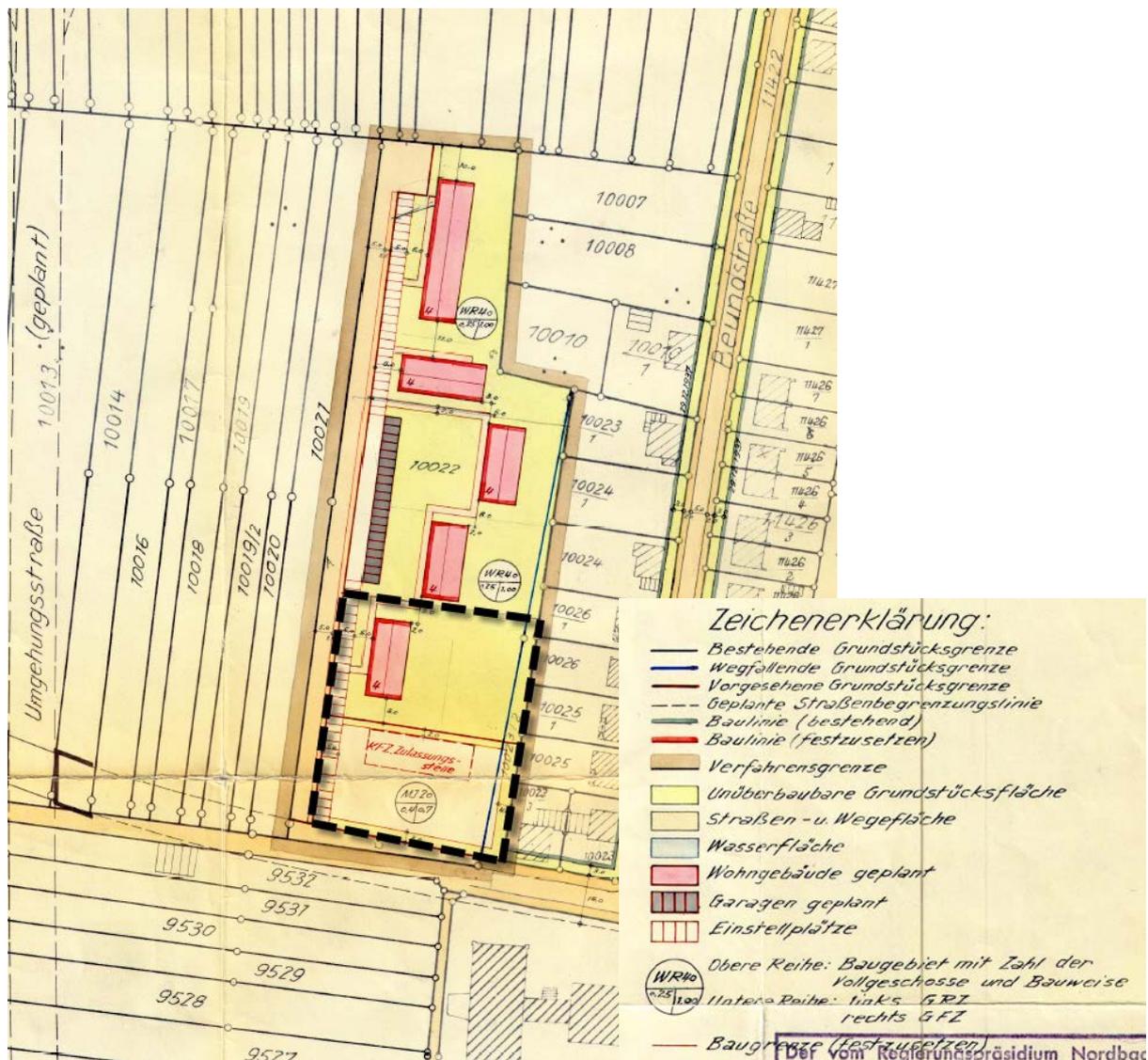
1.4. Bestandsbeschreibung

1.4.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Die betroffenen Grundstücke befinden sich alle in privatem Eigentum. Rechtliche Belastungen sind nicht bekannt.

1.4.2. Planungsrechtliche Situation

Aktuell gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 049 über den Bereich „Flurstücke Nr. 10022 und 10023/2 (ehemaliges DJK-Gelände)“, in Kraft getreten am 28.10.1964. Dieser setzt für den südlichen Teil des Plangebiets ein Mischgebiet fest. Im nördlichen Teil ist eine Reine Wohnnutzung (WR) festgesetzt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans 1/01-16 „Ehemalige Zulassungsstelle/Wormser Straße“ erforderlich. Innerhalb seines Geltungsbereichs wird der Bebauungsplan Nr. 049 über den Bereich „Flurstücke Nr. 10022 und 10023/2 (ehemaliges DJK-Gelände)“ aufgehoben.



(Abb.3 Bebauungsplan Nr. 049 mit Abgrenzung des Plangebiets)

Der Bebauungsplan Nr. 049 setzt für das reine Wohngebiet eine maximale GRZ von 0,25 und eine GFZ von 1,0 fest. Er setzt weiterhin eng gefasste Baulinien für die Geschosswohnungsbauten fest. Es ist eine 4-geschossige offene Bauweise zulässig. Für das Mischgebiet sind keine Baugrenzen/Baulinien festgesetzt. Es wird ein kleiner Teil des Mischgebiets als unüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die maximale GRZ liegt dort bei 0,4 und die maximale GFZ bei 0,7. Hier ist eine 2-geschossige offene Bauweise zulässig.

Entlang der Kolpingstraße ist eine Fläche für den parkenden Verkehr festgesetzt. Diese dient zur Erfüllung des Stellplatzschlüssels von einem Stellplatz je Wohnung, welcher sich nach der damals geltenden Reichsgaragenverordnung richtet.

1.4.3. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung

Der südliche Teil des Plangebiets (WA 1), dort wo sich die Zulassungsstelle befand, liegt aktuell brach und ist abgeräumt. Dabei wurde die Fläche vollständig entsiegelt und stellt sich aktuell als Schotterfläche dar. Am Rand des Flurstücks sind Heckenstrukturen vorzufinden.

Im nördlichen Teil des Plangebiets (WA 2 und WA 3) findet Wohnnutzung statt. Dieser ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Im direkten Anschluss befindet sich ein Rasengrundstück.

1.4.4. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen und wird von der Wormser Straße und der Kolpingstraße aus angefahren. Das hinterliegende WA 2 wird mit einem Weg nördlich der Kolpingstraße 2 erschlossen und hat keine eigene Erschließung, da es bislang nur als Rasengrundstück für die Kolpingstraße 2 genutzt wird.

Entlang der Kolpingstraße befinden sich die privaten Stellplätze für die Bewohner der Kolpingstraße 2.

1.4.5. Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am Ortstrand von Weinheim. Der Ortsrand wird durch den westlich gelegenen starken Baumbewuchs markiert. Im Norden sind weitere Geschosswohnungsbauten der BGW vorzufinden. Diese sind in lockerer Bebauung von der Straße versetzt errichtet. Im Osten befindet sich eine an der Straße orientierte Einzelhausbebauung mit relativ großen Gartenbereichen. Im Süden befinden sich die Wormser Straße und anschließend daran das Berufsschulzentrum des Rhein-Neckar-Kreises.

1.4.6. Bodenverunreinigung

Im Zuge des Abrisses der Zulassungsstelle wurde vom Rhein-Neckar-Kreis ein Bodengutachten im Jahr 2013 für den neu zu bebauenden Bereich in Auftrag gegeben. Ziel des Gutachtens war die Ermittlung von Altlasten, Grundwasser und der Tragfähigkeit des Bodens.

Im Bereich des nördlichen Neubaus wurde ausschließlich unbelastetes Material (Einstufung Z 0 nach LAGA) vorgefunden.

Der südliche Grundstücksteil (als B1 im Bebauungsplan bezeichnet) war bis zum Abriss der Zulassungsstelle größtenteils versiegelt. Diese wurde durch das Gutachten weitergehend untersucht. Die Beprobung ergab, dass bei Benzo(a)pyren sowie die Summe PAK und Arsen die Zuordnungsklasse Z 1.2 nach LAGA festgestellt wurde.

Die übrigen untersuchten Parameter wurden als Z 0 nach LAGA eingestuft. Nach dem Abriss und der Entsiegelung sind die kritischen Bodenmassen weiterhin vorhanden.

In einem zweiten Gutachten wurden im Jahr 2017 die Wirkungspfade Boden → Mensch und Boden → Nutzpflanze gemäß BBodSchV untersucht.

Die Untersuchung wies im südlichen Bereich des Bebauungsplans (WA 1) eine Bodenverunreinigung mit vornehmlich Z1.2 belasteten Material nach. Es ist vorgesehen, in diesem Bereich die belasteten Bodenmassen zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Die Durchführung dieser Maßnahmen ist Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Weinheim und dem Grundstückseigentümer. Im Bereich des WA 2 wurden keine Belastungen gefunden. Im WA 3 wurde im nördlichen Bereich (als B2 im Bebauungsplan bezeichnet) eine Überschreitung des PCB-Wertes für den Wirkungspfad Boden-Mensch festgestellt. Diese Überschreitung schließt vorerst eine Nutzung als Kinderspielfläche aus. Eine Wohnnutzung ist hingegen möglich.

Bei Sondierbohrungen wurden 2013 zwischen den Koten 99,20 – 99,45 m üNN Wasserandrang festgestellt. Hierbei handelt es sich um Schichtwasser.

1.4.7. Schallimmissionen

Aufgrund von stark befahrenen Straßen und der Bahnstrecke in der Umgebung des Geltungsbereichs wurde eine schallschutztechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse und die Untersuchung sind im Kapitel 5.2 dargestellt.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren kann hier angewandt werden, da

- es sich bei der Überplanung einer bereits bebauten innerstädtischen Siedlungsfläche um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
- kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Der Bebauungsplan lässt keine Vorhaben zu, die in der Anlage 1 des UVPG aufgeführt sind.
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Das Plangebiet liegt im Innenbereich und räumlich weit entfernt der nächsten Schutzgebiete. Weiterhin lassen sich keine Beeinträchtigungen erkennen.

Im beschleunigten Verfahren wird im vorliegenden Fall auf eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet. Da die Grundfläche, die mit dem Bebauungsplan festgesetzt wird, unter 20.000 m² liegt, gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsaufstellung zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder ausgeglichen.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB wird nicht verzichtet.

Der Bebauungsplan wird innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 049 über den Bereich „Flurstücke Nr. 10022 und 10023/2 (ehemaliges DJK-Gelände)“ aufheben.

3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen

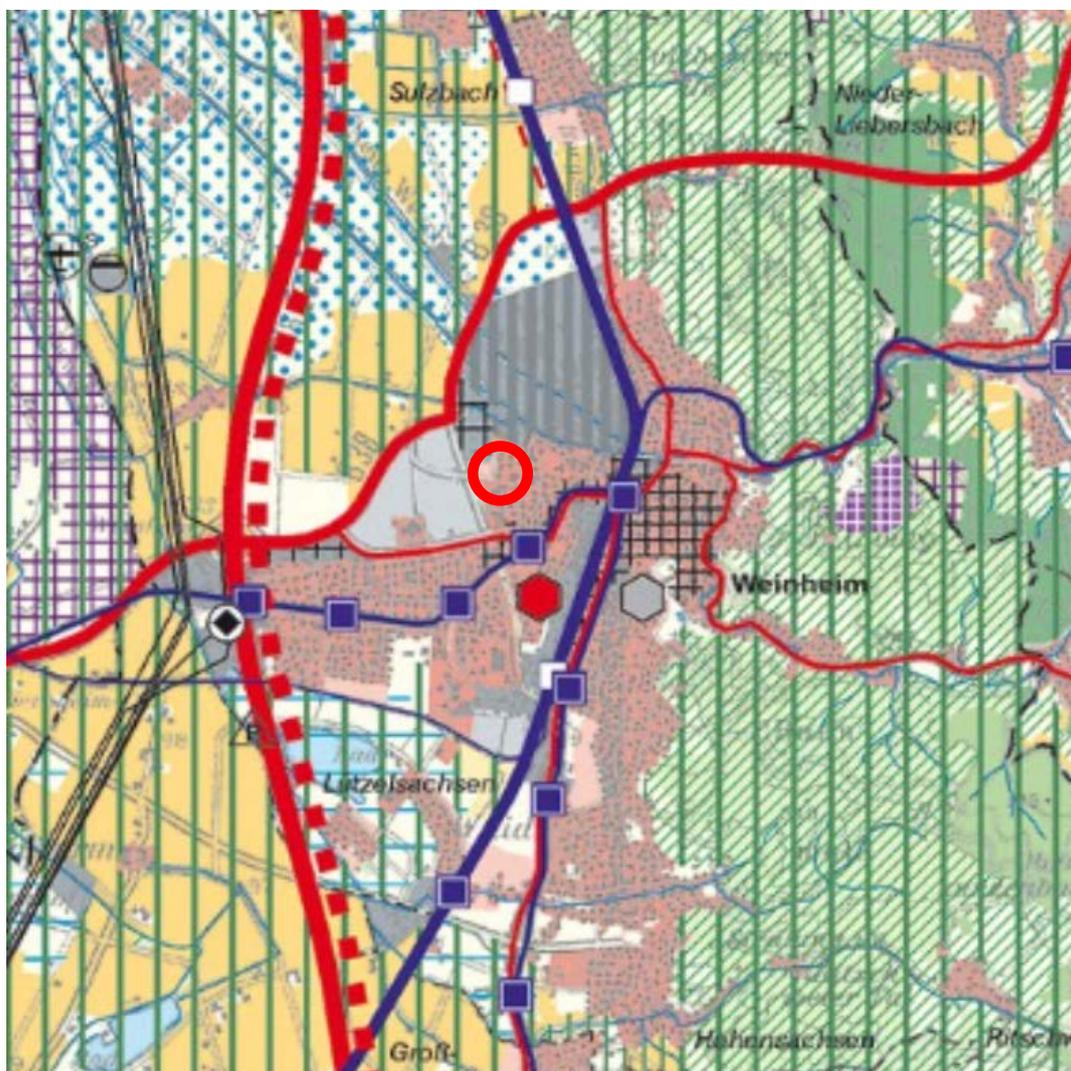
3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014)

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist Weinheim als Mittelzentrum aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) übernommen. Neben der großräumigen Entwicklungsachse aus dem LEP ist Weinheim im Regionalplan als Teil der regionalen Entwicklungsachse Mannheim-Weinheim-Fürth ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan als Wohnbaufläche festgelegt.

Damit entspricht der Bebauungsplan den Inhalten des Regionalplans.

Ein festgelegtes Ziel aus dem Regionalplan ist der Vorrang der Innenentwicklung. Diesem Ziel wird mit der Umnutzung der ehemalige Zulassungsstelle und der Nachverdichtung des rückwärtigen Bereichs nachgekommen.

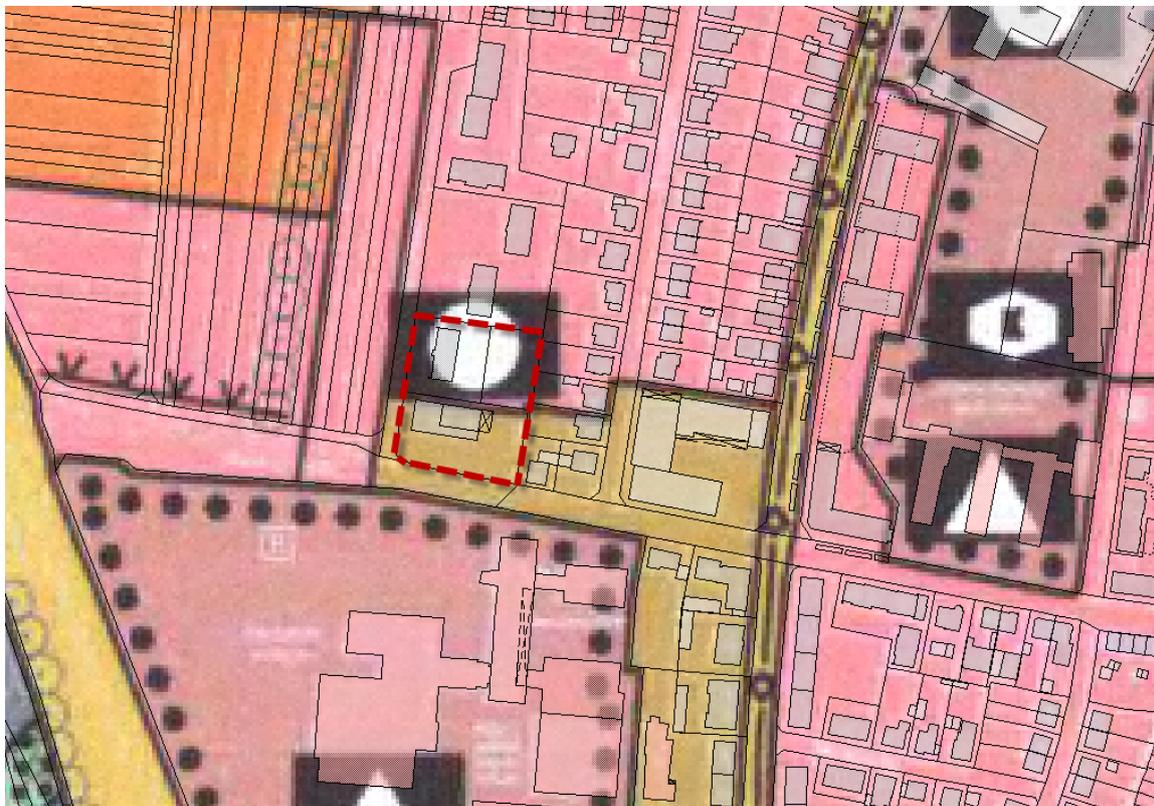
Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für Geschosswohnungsbau. Damit werden die angestrebten Dichtewerte des Regionalplans von 80 EW/ha voraussichtlich übertroffen.



(Abb. 4 Auszug aus dem Regionalplan mit Markierung des Plangebiets)

3.2. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)

Aktuell ist der nördliche Teil des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der südliche Teil des Geltungsbereichs ist als gemischte Baufläche und als Fläche für öffentliche Verwaltung dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).



(Abb. 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Markierung des Plangebiets)

4. Alternativen

Standortalternativen

Alternative Standorte kommen für die Verwirklichung der Planziele, nämlich der Konversion und Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereichs, nicht in Betracht. Alternativ wäre die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken, was der gesetzlichen Vorgaben des BauGB widerspräche, vorrangig Innentwicklung zu betreiben.

Konzeptalternativen

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und dem Ziel der Verwirklichung von Geschosswohnungsbau stellt das Plankonzept bereits eine sehr weit fortgeschrittene Lösung vor. Alternative Lösungsansätze mit einem vergleichbaren Quantum bebauter Wohngebietsfläche führen nicht zu relevant anderen Umweltauswirkungen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Verkehr

Durch die neugeplante Bebauung ist nicht von einer erheblichen Zunahme des fließenden Verkehrs auszugehen. Von einer Zunahme des Stellplatzbedarfs ist auszugehen, die aber im Plangebiet gelöst wird. Vor Abriss der Zulassungsstelle hatte diese, zur Deckung des Stellplatzbedarfs, einen Parkplatz mit ca. 28 Stellplätzen. Durch die Nutzung als öffentliches Gebäude kann von einem erheblichen Besucherverkehr ausgegangen werden. Es wird davon ausgegangen, dass die künftigen Fahrzeugbewegungen in Folge der Wohnnutzungen nicht signifikant von den bisherigen Verkehren der Zulassungsstelle abweichen.

5.2. Schall

Schallimmissionen aus der Umgebung

Wie in 1.4.7 bereits beschrieben wurde, aufgrund von stark befahrenen Straßen und der Bahnstrecke in der Umgebung des Geltungsbereichs eine schallschutztechnische Untersuchung von WSW & Partner durchgeführt.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass am Tag (06.00-22.00 Uhr) im Plangebiet der für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) maßgebliche Orientierungswert von 55 dB(A) überschritten wird. Bei der Berücksichtigung einer beispielhaften Bebauung zeigt sich eine Eigenabschirmung der Gebäude. In dem Fall wird der Orientierungswert teilweise eingehalten. An den zur Wormser Straße und Kolpingstraße zugewandten Fassaden des WA 1 und WA 3 wird der Orientierungswert weiterhin überschritten. An der Wormser Straße ergibt sich ein Beurteilungspegel von 61 dB(A) und an den Seitenfassaden Pegel zwischen 55 und 59 dB(A). An den übrigen Gebäudefassaden wird der Orientierungswert eingehalten.

In der Nacht (22.00-06.00 Uhr) stellt sich eine dem Tag ähnliche schalltechnische Situation dar. Der Schienenverkehrslärm hat aufgrund des großen Abstands des Plangebiets zur Schienenstrecke 3601 und der dazwischenliegenden Bebauung einen relevanten, aber nicht pegelbestimmenden Einfluss auf die Immissionen im Plangebiet. Bei der freien Schallausbreitung wird in der Nacht im gesamten Plangebiet der für allgemeine Wohngebiete maßgebliche Orientierungswert von 45 dB(A) überschritten. In der Erdgeschosszone ergibt sich nächstgelegen zur Wormser Straße der höchste Beurteilungspegel mit ca. 53 dB(A). Damit wird der Orientierungswert um bis zu 8 dB(A) überschritten. Bei der Berücksichtigung einer beispielhaften Bebauung zeigt sich eine Eigenabschirmung der Gebäude. Dann wird der Orientierungswert teilweise eingehalten. Die Beurteilungspegel im Plangebiet sind deutlich niedriger als bei freier Schallausbreitung. Nächstgelegen zur Wormser Straße ergibt sich ein Beurteilungspegel von knapp 52 dB(A), an den Seitenfassaden Pegel zwischen 45 und 49 dB(A).

Aufgrund dieser Überschreitung der Beurteilungspegel werden Maßnahmen für die geplante Wohnnutzung notwendig.

Schallimmissionen aus dem Gebiet in das Gebiet

Neben dem aus der Umgebung einwirkenden Lärm wird erwartet, dass der Parkverkehr einen Einfluss auf die Immissionen haben wird. Es werden notwendige oberirdische Stellplätze ausgewiesen sowie die Möglichkeit für eine Tiefgaragenzufahrt ge-

schaffen. Die Zu- und Abfahrtsbewegungen der Fahrzeuge werden einen möglichen Einfluss auf den Immissionspegel haben und wurden demzufolge in der schallschutztechnischen Untersuchung begutachtet. Hierfür wurde behelfsweise die TA Lärm angewendet.

Eine ursprüngliche Planung sah die Erschließung der Tiefgaragen an der Grundstücksgrenze zur Wormser Straße 26 vor. Dabei hat sich gezeigt, dass um schallschutztechnische Konflikte mit der vorhandenen schutzwürdigen Nutzung zu vermeiden, mehrere Maßnahmen notwendig wären. Insbesondere aufgrund der notwendigen Lärmschutzwand zur östlichen Grundstücksgrenze hin, gegen die sowohl städtebauliche Gründe als auch Aspekte der Verkehrssicherheit (eingeschränkte Sicht bei Ausfahrt aus der Tiefgarage) sprechen, wurde diese Variante verworfen.

Die zweite Variante sieht eine Erschließung der Tiefgarage von der Kolpingstraße vor. Die Lage der Zufahrt befindet sich in dieser Variante zwischen der Kolpingstraße 2 und dem südlichen Neubau.

In dieser Variante werden am Tag (06.00-22.00 Uhr) die Immissionsrichtwert an der Kolpingstraße 2 deutlich unterschritten. In der Nacht werden an der Ost- und Westfassade in der lautesten Nachstunde die Immissionsrichtwerte eingehalten. An der Südfassade werden sie um bis zu 2 dB überschritten. Da sich an der Fassade nicht zwingend Schlafräume befinden müssen und die TA Lärm nur hilfsweise herangezogen wurde, sind seitens der schallschutztechnischen Untersuchung keine weiteren Maßnahmen erforderlich, zumal einzelne Fahrzeugbewegungen in der Nacht zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören.

Schallimmissionen aus dem Gebiet in die Umgebung

Die Parkverkehre haben ebenfalls einen Einfluss auf die Umgebung. Insbesondere hierfür wurde die Kolpingstraße 4 als nächstgelegenes Gebäude betrachtet. Das Gebäude liegt in einem Reinen Wohngebiet, für welches strengere Richtwerte nach der TA Lärm gelten. Diese Werte werden ebenfalls, teilweise deutlich, unterschritten. Lediglich ergab sich im EG und im 1. OG in der lautesten Nachstunde eine Überschreitung von bis zu knapp 2 dB. Aufgrund der dort vorgesehenen 7 Stellplätze ergibt sich für die lauteste Nachstunde eine Fahrzeugbewegung. Dies gehört auch in einem Reinen Wohngebiet zu den üblichen Alltagserscheinungen. Daher wird diese Überschreitung als zumutbar eingestuft. Die Untersuchung wurde für die nächstgelegene Wohnnutzung durchgeführt.

5.3. Technische Infrastruktur

Der Anschluss der neugeplanten Gebäude erfolgt an die bestehende Infrastruktur in der Kolping-/ bzw. Wormser Straße. Zudem befand sich bis zu deren Umzug die Zulassungsstelle an diesem Ort, deren freigewordene Infrastrukturkapazitäten für die Wohnbebauung genutzt werden können.

5.4. Soziale Infrastruktur

In der Nähe des Plangebiets befinden sich mehrere soziale Einrichtungen. Aufgrund der geringen Größe der Planung wird von keinem relevanten Mehrbedarf an Betreuungs- und Bildungsangeboten ausgegangen.

In einer Entfernung von je ca. 450 m befinden sich in der Fichtestraße zwei Kindergärten.

Im Bereich der Grundschulbildung ist das Bebauungsplangebiet dem Schulbezirk der Albert-Schweitzer-Schule zugeordnet. Sie ist ca. 1,6 km entfernt.

5.5. Umwelt

Das Plangebiet ist bislang bebaut und insbesondere der südliche Teilbereich (WA 1) war einer sehr intensiven Nutzung durch die Zulassungsstelle unterzogen (siehe Abb. 6). Die Fläche war von dem Gebäude selbst und dem dazugehörigen Parkplatz fast vollständig versiegelt. Durch die Nachfolgenutzung „Wohnen mit gärtnerischen Freibereichen“ erhöht sich der Anteil an Grünflächen. Dies wird insbesondere durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4, der zwingenden Erdüberdeckung für Tiefgaragen und der extensiven Dachbegrünung für Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° gewährleistet (siehe 6.1.5).



(Abb. 6 Luftbild des Plangebiets aus dem Jahr 2011)

Durch die geplante Nachfolgenutzung wird nicht davon ausgegangen, dass die Belange des Umweltschutzes über das vorherige Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung gegenüber der derzeitigen Situation mit dem rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 049 nicht erheblich verändert. Das gilt für sämtliche Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Zur Feststellung, ob dem Bebauungsplan zwingende artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen, wurde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung und eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Da im Vorfeld bereits Bäume, als Vorgriff auf die Umsetzung des Vorhabens, gefällt worden sind, ging die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung von einem Worst-Case-Szenario aus.

Artenschutz

Im Zuge der artenschutzrechtliche Voruntersuchung wurde bereits festgestellt, dass das Vorkommen von geschützten Arten aus den Bereichen Flora, wirbellose Tiere, Fische und Amphibien unwahrscheinlich oder auszuschließen ist. Aufgrund des potenziellen Vorkommens von Reptilien, Brutvögeln und Fledermäusen wurde eine

spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung mit einem Beobachtungszeitraum von Ende März bis Mitte Juli durchgeführt.

- Reptilien wurden keine nachgewiesen, ein Vorkommen von Reptilien kann daher ausgeschlossen werden.
- Es wurden für den Siedlungsbereich typische Arten von Brutvögeln nachgewiesen. Aktuell brüten keine Vögel im Untersuchungsbereich. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Anlage von Hausgärten, neue Nistbereiche entstehen werden.
- Zum kurzfristigen Ausgleich der im Jahr 2017 erfolgten Baumfällungen sind insgesamt 4 Nistkästen mit Katzen-/Marderschutz im Plangebiet anzubringen. Dabei kommen zwei unterschiedliche Arten zum Einsatz.
 - o Je 2 Nistkästen Flugloch 30 x 45 mm für Kohl- und Blaumeisen
 - o Je 2 Nistkästen Flugloch 27 mm für Blaumeisen

Ein alljährliches Monitoring (inklusive der obligatorischen Reinigung) wird im Spätjahr empfohlen, um den Erfolg der CEF-Maßnahme zu überprüfen.

- Es wurden vereinzelt Fledermäuse festgestellt, die das Plangebiet bzw. das westlich gelegene Untersuchungsgebiet überfliegen. Quartierspotenzial besitzen nur die westlich gelegenen Streuobstwiesen und nicht das Plangebiet selbst. Es sind keine CEF-Maßnahmen für Fledermäuse erforderlich.
- Dem Bebauungsplan stehen keine zwingenden Belange aus dem Artenschutz entgegen.

Vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurden Anfang 2017 im Plangebiet einige Bäume gefällt. Bauplanungsrechtlich ist der Zustand des Plangebiets zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss maßgeblich. In die Abwägung ist daher der tatsächlich derzeitige Zustand einzustellen. So ist z.B. kein planungsrechtlicher Ausgleich für die entfallenen Bäume erforderlich.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist allerdings ein Ersatz für potenziell verloren gegangene Nistplätze zu leisten. Der Investor wird deshalb in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, im Plangebiet insgesamt 4 Nistkästen aufzuhängen.

6. Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

6.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1.1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet berücksichtigt die Schutzwürdigkeit der umliegenden reinen Wohnnutzung, gleichzeitig jedoch wird ein gewisser Entwicklungsspielraum offen gelassen, sodass das Wohnen ergänzende Nutzungen wie z.B. Läden zulässig sind. Dies befördert eine kleinräumige Nutzungsmischung mit kurzen Versorgungswegen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und nicht eines reinen Wohngebiets ist weiterhin begründet durch die bestehenden sonstigen Nutzungen in der Umgebung (z.B. Berufsschulen). Damit wird ein Übergang der bestehenden Nutzungen zum reinen

Wohngebiet gewährleistet. Durch die Änderung des Mischgebiets zu einem allgemeinen Wohngebiet werden viele vorher allgemein zulässige Nutzungen, die üblicherweise ein gewisses Konfliktpotenzial mit der Nutzung Wohnen aufweisen, nun nur noch ausnahmsweise zugelassen (z.B. Anlagen für Verwaltungen).

Eine Änderung des bestehenden Reinen Wohngebiets zu einem Allgemeinen Wohngebiet wird als zweckmäßig und angemessen angesehen.

Im aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 049 stößt an dieser Stelle ein Mischgebiet, mit der vorherigen Nutzung als Verwaltungsgebäude, direkt an das Reine Wohngebiet. Damit ist das Plangebiet derzeit noch von einer relativ heterogenen Nutzungsmischung geprägt, in der keinesfalls ausschließlich gewohnt wurde. Mit der Planänderung wird die flurstückscharfe Nutzungstrennung aufgehoben und weitere Nutzungen, neben der Wohnnutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stören, über das Plangebiet gleichermaßen zugelassen.

Weiterhin wird damit den städtebaulichen Zielen einer kleinteiligen und durchmischten Stadt (Stadt der kurzen Wege) Rechnung getragen. Damit wird auch auf die in §1 Abs. 5 BauGB definierten Ziele, insbesondere der Nachhaltigkeit und Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse Rücksicht genommen. Durch die Zulassung weiterer über die Wohnnutzung hinausgehende, die Wohnnutzung nicht störende Nutzungen, können sich beispielsweise kleinere Läden oder Dienstleistungsbetriebe ansiedeln.

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

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, weiterhin Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden, die Verträglichkeit einer der vorgenannten Nutzungen ist somit im Einzelfall zu überprüfen und bedarf einer Ausnahmegenehmigung.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden nicht zugelassen. Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Diese Voraussetzung ist im Plangebiet nicht gegeben. Zudem gehen von Tankstellen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Neben erheblichen Lärmemissionen, z.B. durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch). Zudem wird ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt. Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden. Eine solche Ausnahmesituation liegt hier nicht vor. Nördlich des Plangebiets liegt im direkten Anschluss ein reines Wohngebiet, innerhalb dessen die Wohnnutzung eine besondere Schutzwürdigkeit genießt. Es handelt sich also um ein gegenüber Immissionen störfähiges Umfeld, das durch einen Tankstellenbetrieb beeinträchtigt würde. Zudem erfolgt der Anschluss des Wohngebiets über untergeordnete Straßen, die teilweise durch Wohngebiete verlaufen. Auch entlang dieser Straßen käme es zu Lärmbelastungen sowie sonstigen Beeinträchtigungen in Folge eines deutlich größeren Verkehrsaufkommens. Um solche räumlich weitreichenden Beeinträchtigungen auszuschließen werden, Tankstellen ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe erfordern üblicherweise eine große Betriebsfläche, haben aber vergleichsweise geringe Anforderungen an die Infrastrukturausstattung. Von dem in Wohngebieten in der Regel guten und dichten infrastrukturellen Angebot (Verkehrerschließung, Kindergarten usw.) können Gartenbaubetriebe nicht bzw. nur bedingt profitieren. Allerdings können in dem zu Wohnzwecken genutzten Umfeld Störungen durch den Gartenbaubetrieb, z. B. in Form von Maschinengeräuschen oder dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, nicht ausgeschlossen werden. Aus diesen Gründen können Gartenbaubetriebe nur in Ausnahmefällen sinnvoll und verträglich in Wohngebiete integriert werden. Eine solche Ausnahmesituation liegt nicht vor, insbesondere lässt das festgesetzte Erschließungssystem keine größeren Betriebsflächen zu. Damit der städtebaulichen Zielstellung des Planverfahrens entsprechend die Bereitstellung von attraktiven Wohnbaugrundstücken erfolgen kann, werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhe (GH) und die Höhe der Deckenoberkante des obersten Vollgeschosses (OK_{VG}) geregelt.

Höchstzulässige GRZ

Die höchstzulässige GRZ wird aus der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze entnommen. Die GRZ wird mit 0,4 einheitlich für den gesamten Bebauungsplan festgesetzt. Dabei steht dieses Maß für eine in Wohngebieten übliche und effiziente Flächennutzung.

Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse und GFZ

Es werden im gesamten Bebauungsplangebiet maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt. Dies wird dem Ziel, verdichteten Geschosswohnungsbau zu schaffen, gerecht. An dieser Stelle wird eine solche maximale Geschossigkeit als vertretbar angesehen, da direkt angrenzend ebenfalls Geschosswohnungsbau mit 4 Vollgeschossen zu finden ist. Weiterhin befindet sich gegenüber der Wormser Straße das Berufsschulzentrum des Rhein-Neckar-Kreises, welches bis zu 5 Vollgeschosse aufweist.

Im Zuge dessen wird für das WA 2 und WA 3 eine GFZ von 1,2 festgesetzt, dies entspricht den Vorgaben des § 17 BauNVO für Wohngebiete. Für das WA 1 wird abweichend eine höhere GFZ von 1,5 festgesetzt. Dies ist notwendig, um auf der im Vergleich zur Umgebung verhältnismäßig geringen Grundstücksfläche eine ökonomische Bebauung mit 4 Vollgeschossen plus ein weiteres Staffelgeschoss zu ermöglichen. Die Erhöhung wird an der Stelle als städtebaulich vertretbar angesehen, da entlang der Wormser Straße sich ähnlich hohe Gebäude befinden. Die Überschreitung gibt die Möglichkeit der Realisierung von verdichtetem Wohnungsbau und wird im Zuge einer Maßnahme der Innenentwicklung festgesetzt. Damit kann ein Beitrag geleistet werden, den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren.

Durch eine Überschreitung der aus § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten GFZ-Höchstgrenzen von 1,2 auf 1,5 entstehen keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung wird durch die Formgebung der Baugrenzen und die Einhaltung der in der LBO definierten Abstandsflächen im WA 1 erreicht.

Der durch die GFZ-Erhöhung verursachte Mehrverkehr wird mit Maßnahmen im Gebiet aufgefangen. Von einer negativen Beeinflussung des fließenden Verkehrs wird aufgrund der bereits intensiven Vornutzung (ehemalige Zulassungsstelle) und der kleinen Fläche, innerhalb der eine GFZ von 1,5 festgesetzt ist, nicht ausgegangen. Der ruhende Verkehr wird auf Parkflächen innerhalb des Gebiets, insbesondere in der Tiefgarage, untergebracht.

Eine mögliche negative Beeinträchtigung des Kleinklimas wird mit der Festsetzung einer Dachbegrünung (siehe 6.1.5) entgegen gewirkt. Sonstige nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht ersichtlich.

Die Festsetzung der GFZ und der Zahl der Vollgeschosse ermöglicht eine verdichtete Bebauung. Dies geschieht aus zwei Gründen:

- *Ökologie*

Laut § 1a BauGB soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Es kann somit ein Beitrag geleistet werden, den Flächenverbrauch zu reduzieren. Ebenfalls weist eine dichtere Bebauung eine höhere Effizienz in Bezug auf die benötigte Wärmeenergie auf.

- *Preisgünstiger Wohnungsbau*

Durch die dichte Nutzung wird die Errichtung preisgünstigen Wohnraums gefördert. Die höhere Geschossigkeit ermöglicht ein wirtschaftliches Bauen. Ebenfalls können barrierefreie Einrichtungen wie zum Beispiel ein Aufzug ökonomisch vertretbar umgesetzt werden.

Maximale GH und OK_{VG} im WA 1 und WA 3

Gesteuert wird die maximale Höhe der Vollgeschosse durch die Festsetzung der Höhe der Oberkante des obersten Vollgeschosses (OK_{VG}). Diese ist so gewählt, dass sie sich an die nördliche, viergeschossige Bestandsbebauung anpasst und eine Geschosshöhe von 3 Meter inklusive Konstruktion ermöglicht. Im WA 1 und WA 3 wird die OK_{VG} mit 116,0 m üNN festgesetzt. Dies entspricht ungefähr der Traufhöhe von ca. 116,1 m üNN der heute dort befindlichen Bestandsbebauung (Kolpingstraße 2). Damit wird eine einheitliche Höhe im WA 1 und WA 3 festgesetzt. Die Festsetzung der 116,0 m üNN als OK_{VG} ermöglicht die Realisierung von vier Vollgeschossen inklusive Deckenkonstruktion. Die OK_{VG} ist im Bestand in diesem Fall mit der Traufhöhe gleichzusetzen.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist mit 119,0 m üNN Meter so gewählt, dass zusätzlich zu den 4 Vollgeschossen ein weiteres Staffelgeschoss mit einer Geschosshöhe von jeweils 3 Meter inklusive Konstruktion realisiert werden kann. Alternativ ist die Ausbildung eines ausgebauten Dachgeschosses möglich. Dabei orientiert sich die maximale Gebäudehöhe am Bestand. Die GH der Kolpingstraße 2 beträgt 119,0 m üNN).

Maximale GH im WA 2

Es wird als maximale Gebäudehöhe 116,0 m üNN festgesetzt. Damit wird das Maß zur Umsetzung der 4 Vollgeschosse gegeben. Durch den Verzicht auf die Festsetzung einer OK_{VG} wird kein zusätzliches Staffel- bzw. Dachgeschoss ermöglicht. Mit diesem Grundstück wird ein Übergang von der 4-geschossigen Umgebungsbebauung im Norden, Süden und Westen zur 2-geschossigen Bestandsbebauung im Osten hergestellt. Es wird eine viergeschossige Bebauung als städtebaulich vertretbar angesehen. Ein zusätzliches Staffel-/Dachgeschoss würde allerdings einen Höhenver-

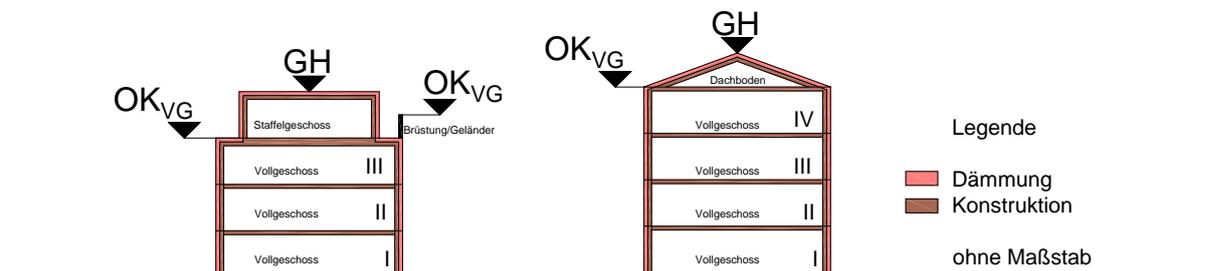
sprung von mehr als zwei Vollgeschossen zur Bestandsbebauung mit sich bringen, d.h., die Neubauten könnten mehr als doppelt so hoch wie der Bestand werden. Aus städtebaulichen Gründen wäre ein solcher Maßstabssprung um mehr als das geplante Maß kritisch einzustufen, weshalb die Höhe auf 116 Meter üNN beschränkt wird.

Definition Deckenoberkante des obersten Vollgeschosses

Die Deckenoberkante des obersten Vollgeschosses wird definiert als dessen oberster Punkt inklusive der entsprechenden Deckenkonstruktion und Dämmung (siehe Abb. 7). Für die Definition im Detail wird auf die Kommentierung zur Bestimmung der Höhe des Vollgeschosses (Sauter: Landesbauordnung für Baden-Württemberg, 48. Erg.-Lfg. (Stand 02/2016), § 2, Rn. 71) zurückgegriffen: Die Ermittlung des Vollgeschosses zielt auf die Außenmaße und nicht auf die Innenmaße ab. Im Fall der Ausführung eines Staffel- oder Dachgeschosses bildet die Oberkante des obersten Vollgeschosses die Fußbodenhöhe des darüber liegenden Staffel- oder Dachgeschosses.

Die Regelung erfasst damit die raumbildende Wirkung der gebauten Wand. Für den Fall, dass eine Brüstung oder ein Geländer innerhalb von 2,5 m von einer Gebäudekante errichtet wird, stellt diese die OK_{VG} dar, da sie einen entscheidenden Einfluss auf die Raumwirkung hat und ähnlich wie eine gebaute Mauer zu bewerten ist.

Falls kein Staffel- oder Dachgeschoss geplant ist, stellt dieser Punkt bei Flachdächern den oberen Abschluss der Attika, bei geneigten Dächern, die Dachtraufe, dar. Sie erlaubt eine eindeutige Bestimmung des oberen Bezugspunkts anhand städtebaulich relevanter Merkmale bei einer frei wählbaren Dachform.



(Abb. 7 Skizze zur Definition der OK_{VG} und Gebäudehöhe)

Definition Gebäudehöhe

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen werden die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen in Metern über Normalnull festgesetzt. Es werden bewusst keine Gebäudehöhen in Abhängigkeit zum Gelände definiert, weil dies 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.

6.1.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an den Gebäudekanten der umgebenden Bebauung. Sie lassen das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzept zu, wobei hinsichtlich der konkreten Bauausführung Spielräume verbleiben. Es werden die Kanten der Kolpingstraße 2 und der Wormser Straße 26 aufgenommen. Die Baugrenzen im Bereich der Kolpingstraße 2 sind so gewählt, dass ein ähnliches Gebäude wieder auf dem Grundstück entstehen kann. Es wird somit aktiver Bestandschutz betrieben. Dabei sind die Baugrenzen etwas großzügiger im Vergleich zum Bestand festgesetzt, damit im Falle eines Gebäudeersatzes ein den aktuellen Bedürfnissen, z.B. hinsichtlich der Gebäudedämmung, angepasstes Gebäude entstehen kann. Für den rückwärtigen nördlichen Bereich wurden die geplanten Baugrenzen mit ähnlichen Abmessungen wie die Baugrenzen der Kolpingstraße 2 definiert. Damit kann ein ähnlich geartetes Gebäude auf dem rückwärtigen Grundstück entstehen.

6.1.4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 11 BauGB)

Festsetzung von Flächen für Stellplätze, Carports

Zur Wahrung eines städtebaulich geordneten Bildes sind entlang der Kolpingstraße ausschließlich nicht überdachte Stellplätze zulässig. Durch den Ausschluss von Hochbauten (Garagen und Carports) werden damit der optisch breitere Straßenraum und die Bestandssituation in der Kolpingstraße 2 gewahrt.

Im hinterliegenden Bereich werden Flächen auch für überdachte Stellplätze, festgesetzt. Garagen werden ausgeschlossen, da es sich hierbei um geschlossene bauliche Anlagen handelt, die keinerlei Durchsicht und Durchgang ermöglichen. Mit Garagen würde eine abschottende Wirkung zwischen der Erschließung (GFL-Fläche siehe 6.5) und der Spiel-/Gartenfläche einhergehen.

Festsetzung von Zufahrtsbereichen von Tiefgaragen

Es wurden im Zuge des Verfahrens zwei Varianten zur Umsetzung der Tiefgaragenzufahrt betrachtet: Variante 1 entlang der Wormser Straße an der Grundstücksgrenze zur Wormser Straße 26. Die zweite Variante entlang der Kolpingstraße zwischen dem südlichen Neubau und der Kolpingstraße 2. Die Variante 1 ist aus Lärmschutzgründen ungeeignet. In dieser Variante wäre eine 2 m hohe Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zur Wormser Straße 26 notwendig. Dies ist städtebaulich nicht gewollt und würde zudem eine schwierige Einsicht von der Zufahrtsrampe auf die Wormser Straße mit sich bringen. Dies könnte zu einer erhöhten Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer, insbesondere Fußgänger führen. Gerade mit Blick auf die Schülerverkehre aufgrund des benachbarten Berufsschulzentrums ist eine solche Konfliktsituation nicht akzeptabel.

Ohne erhöhtes Konfliktpotential kann hingegen eine Tiefgaragenzufahrt an der Kolpingstraße vorgesehen werden. Die Lage wird so festgesetzt, dass ein Mindestabstand zum Kreuzungsbereich eingehalten wird, sodass keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit zu befürchten sind. Es verbleibt ein ausreichend breiter Korridor, in dem sich eine Tiefgaragenzufahrt realisieren lässt.

6.1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 20 BauGB)

Ausschluss von nicht beschichteten Dacheindeckungen, Regenrinnen und Fallrohren aus Kupfer, Zink und Blei.

Zum Schutz der Schutzgüter Boden und Wasser und deren Ökosysteme sind nicht beschichtete Dacheindeckungen, Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Blei nicht zulässig. Durch Auswaschungen des Dachabflusswassers können (Schwer-) Metalle in den Boden bzw. das Grundwasser gelangen. Durch den Ausschluss nicht beschichteter Materialien wird ein Schadstoffeintrag vermieden.

Dachbegrünung von Flachdächern

Die Begrünung von Flachdächern trägt zur Regenwasserretention bei. Damit werden die Kanalisation und die Freiflächen entlastet. Es werden somit die negativen Auswirkungen von versiegelten Flächen verringert. Weiterhin wirkt sich die Begrünung der Flachdächer positiv auf das Stadtklima aus indem es eine weitere Aufheizung der Dachflächen reduziert, die Luft anfeuchtet und die Verdunstung von Wasser anliegt.

Mit der Festsetzung von Dachbegrünung gehen eine gestalterische Einschränkung der Bauherren und ein höherer technischer Aufwand einher, der allerdings bei Wohngebäuden als vertretbar angesehen wird. Aufgrund der erwarteten positiven Effekte wird der erhöhte Aufwand als angemessen eingeschätzt. Dachbegrünung wird in der Abwassersatzung der Stadt Weinheim begünstigt mit der Folge, dass eine niedrigere Niederschlagswassergebühr zu zahlen ist.

Überdeckung von Tiefgaragen

Um die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren und das Erscheinungsbild einer baulich nicht genutzten Fläche zu erhalten und diese eventuell als Freibereich zu nutzen, wird die Überdeckung der Tiefgarage mit einer Erdschicht von mindestens 50 cm festgesetzt. Diese Maßnahme trägt ebenfalls zur Regenwasserretention bei.

Mit dieser Festsetzung gehen ebenfalls ein erhöhter Aufwand und eine Einschränkung des Bauherrn einher. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass mit der Begrünung der Tiefgaragen gleichzeitig eine erhebliche Aufwertung der Freibereiche einhergeht. Zudem sind hier ebenfalls positive Effekte wie die Verbesserung des Kleinklimas und die erhöhte Regenwasserretention zu verzeichnen. Außerdem werden großflächig versiegelte Flächen vermieden, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken könnten.

6.1.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 21 BauGB)

Um die Erschließung des hinterliegenden Gebäudes im WA 2 zu sichern wird eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten dieses Flurstücks auf dem Bereich des WA 3 festgesetzt. Die zu belastende Fläche ist ausschließlich dem hinterliegenden Flurstück von Nutzen. Damit wird der Anschluss des Gebäudes im WA 2 an die öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt.

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

In der von WSW & Partner durchgeführten schallschutztechnischen Untersuchung wurden für Wohnnutzung beeinträchtigende Immissionen festgestellt. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die festgesetzten Maßnahmen erforderlich. Aufgrund der Gegebenheiten können keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden oder wären städtebaulich (Lärmschutzwand) unverhältnismäßig. Es werden daher passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude festgesetzt.

In der Planzeichnung werden zur Einhaltung des Lärmschutzes die aus der schallschutztechnischen Untersuchung ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Die Einhaltung der Anforderung ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen. Von den Anforderungen kann abgewichen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den der Lärmquelle abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Auf diese Weise werden unbeabsichtigte Härten vermieden.

Der Festsetzung liegt die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ zu Grunde. Diese Norm wurde zum 1. Januar 2018 vom Deutschen Institut für Normung zurückgezogen. Es wird an der DIN 4109-1 festgehalten, da sich durch die Anwendung keine Nachteile für die schutzwürdigen geplanten Nutzungen ergeben. Weiterhin wurde die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange vor dem Rückzug der Norm durchgeführt. Die Norm wird in der Stadtbibliothek und in der Stadtverwaltung der Stadt Weinheim zur Einsicht vorgehalten. Damit ist ein ordnungsgemäßer Vollzug der Festsetzung möglich.

6.2. Kennzeichnungen

6.2.1. Bodenverunreinigungen im Bereich B1

Auf dem Flst. Nr. 10022/1 wurde bei einer Untersuchung des Bodens Bodenverunreinigung mit PAK, Arsen und Sulfate nachgewiesen. Dies führt zu einer Einstufung eines Teils der Fläche als Z1.2 gemäß VwV Boden. Eine weitere Teilfläche des Bereichs wird als Z1.1 gemäß „Dihlmann“ eingestuft (siehe 1.4.7). Diese Einstufung verhindert die Wohnnutzung des Grundstücks. Die betroffenen Bodenmassen müssen zunächst entfernt werden. Aufgrund dieses Befunds wurde die betroffene Fläche im Bebauungsplan gekennzeichnet.

6.2.2. Bodenverunreinigungen im Bereich B2

Im WA 3 wurde im nördlichen Bereich (als B2 im Bebauungsplan bezeichnet) eine Überschreitung des PCB-Wertes für den Wirkungspfad Boden-Mensch festgestellt (siehe 1.4.7). Diese Überschreitung schließt vorerst eine Nutzung als Kinderspielfläche aus. Eine Wohnnutzung ist hingegen möglich. Aufgrund dieses Befunds wurde die betroffene Fläche im Bebauungsplan gekennzeichnet.

6.3. Hinweise

6.3.1. DIN-Normen

Mit der Bereitstellung von DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird und dem entsprechenden Hinweis, wird den rechtsstaatlichen Geboten der Verkündung von Rechtsnormen (BVerwG, B.v. 29.07.2010 – 4 BN 21.10; BVerwG, B. v. 18.08.2016 – 4 BN 24.16) Rechnung getragen.

6.3.2. Überflutungsflächen

Der Geltungsbereich/Teile des Geltungsbereichs liegen innerhalb der in den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten dargestellten Überflutungsflächen für extreme Hochwasser (HQ_{Extrem}), allerdings außerhalb der Überschwemmungsgebiete eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100). Damit ist die Ausweisung von Baugebieten in den betroffenen Flächen grundsätzlich möglich (§ 78 Abs. 1 WHG), besondere bauliche Vorkehrungen an Gebäuden sind nicht vorgeschrieben. Wegen der grundsätzlichen Überschwemmungsgefahr werden Betroffene – ohne rechtliche Verpflichtung – aufgefordert, auf eigene Veranlassung geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.



(Abb. 8 Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte,
blau: HQ_{Extrem} gefährdete Bereiche)

6.4. Örtliche Bauvorschriften

6.4.1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 BW LBO)

Rücksprung von Staffelgeschossen

Beidseitiger Rücksprung von Geschossen, die kein Vollgeschoss sind um 2,5 m

Hierdurch wird sichergestellt, dass das Staffelgeschoss vom öffentlichen Straßenraum aus nicht massiver wahrgenommen wird als beispielsweise ein gleich hohes Gebäude mit geneigtem Dach. Ein geringeres Maß als 2,5 m als Rücksprung von der Gebäudekante wird als nicht ausreichend angesehen, um die städtebauliche Wirkung eines gleich hohen Gebäudes mit geneigtem Dach zu erreichen. Bei einem Staffelgeschoss mit ca. 3 m Höhe entspricht der Rücksprung von 2,5 m ungefähr dem eines Satteldaches mit 45°. Geringere Rücksprünge entsprächen einem deutlich steileren und damit stärker in Erscheinung tretenden Dachs. Die Außenwand des

Staffelgeschosses würde, aufgrund des Blickwinkels aus Straßenniveau (bspw. vom öffentlichen Raum aus) ähnlich wie die Wand eines weiteren Vollgeschosses wirken.

Rücksprung von Geschossen im WA 1 und WA 3

Die Gebiete WA 1 und WA 3 haben zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine besonders prägende städtebauliche Wirkung. Daher werden die Rücksprünge für das WA 1 entlang der Wormser Straße und für das WA 3 entlang der Kolpingstraße festgelegt (siehe Planeintrag „Rücksprünge von Vollgeschossen“). Um die den städtebaulichen Charakter eines gedachten Satteldaches fortzuführen, wird auf der jeweils gegenüberliegenden Seite ebenfalls ein Rücksprung vorgesehen. Im WA 1 wird ein U-förmiges Gebäude entstehen. Im innenliegenden Teil des Gebäude-Us müssen keine Rücksprünge entstehen, da diese städtebaulich entbehrlich sind.

Dachneigung

Begründung Festsetzung im WA 1 und WA 2

Die maximale Dachneigung von 10° stellt einen Kompromiss aus gestalterischem Spielraum, einer maximalen Ausnutzung an Wohnfläche und einer an die Umgebung angepassten Gebäudehöhe dar. Aufgrund der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe wird mit einem flach geneigten Dach eine übermäßige Raumwirkung des Gebäudes verhindert. Die Festsetzung von einer Dachneigung von 10° korrespondiert mit der Festsetzung von Dachbegrünung (siehe 5.1.5). Damit wird im WA 1 und WA 2 eine Dachbegrünung für jedes Gebäude verpflichtend.

Begründung Festsetzung im WA 3

Die maximale Dachneigung von 25° wird zu Sicherung der Bestandssituation von dem dort vorhandenen Gebäude übernommen. Mit dieser Festsetzung wird die Entstehung eines ähnlichen Gebäudes, wie die Kolpingstraße 2 ermöglicht. Damit werden dem Eigentümer keine Entwicklungsmöglichkeiten genommen. Diese maximale Dachneigung wird aufgrund der umliegenden Bestandssituation noch als verträglich angenommen.

6.4.2. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 BW LBO)

Zur Sicherung der städtebaulichen Gestalt des Plangebiets wird die maximale Höhe von Einfriedungen auf 1,20 m festgesetzt. Ziel ist es, hohe Wände entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu verhindern und damit eine „Abschottung“ zu verhindern. Damit werden die Bildung von Angsträumen durch uneinsehbare Bereiche und ein abweisender Charakter verhindert.

6.4.3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 BW LBO)

Die Nachverdichtung von Wohnraum bringt auch einen höheren Bedarf an Parkplätzen mit sich. Aufgrund der Lage am Ortsrand und des vorhandenen ÖPNV-Angebots wird der in der LBO festgeschriebener Stellplatzschlüssel von 1 pro Wohneinheit nicht als ausreichend angesehen. Erfahrungen aus vergleichbaren Lagen in Weinheim zeigen, dass insbesondere bei größeren Wohnungen regelmäßig mindestens 2 PKW pro Wohneinheit vorhanden sind. Zur Unterbringung des eigenen Verkehrs und um die Umgebung von zusätzlichem Parkdruck zu schützen, wird der Stellplatzschlüssel wohnungsgrößenbezogen für Wohnung über 80 m² Wohnfläche auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Die Grenze von 80 m² ergibt sich aus den Erfahrungen der Stadt Weinheim aus den letzten Jahren. Ab dieser Größe kann regelmäßig von mindestens 3-Zimmer-Wohnungen ausgegangen werden. Diese Wohnungen eignen sich besonders für Familien oder Paare aus zumindest mittleren Einkom-

mensschichten. Da das Plangebiet nicht im Stadtzentrum oder direkt an einem Knotenpunkt des öffentlichen Personennahverkehrs liegt, besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass den Bewohnern/innen von Wohnungen dieser Größenordnung mindestens zwei Fahrzeuge zur Verfügung stehen. Für eine Stellplatzverpflichtung von über zwei Stellplätzen je Wohneinheit fehlt es an einer gesetzlichen Ermächtigung, sodass auf potentiell höhere Bedarfe nicht mit örtlichen Bauvorschriften reagiert werden kann.

6.4.4. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 BW LBO)

Grundsätzlich lassen sich ganze Gebäude mit einer gemeinsamen Antennenanlage versorgen. Mit einer zweiten Anlage können über das übliche Maß hinausgehende Empfangsmöglichkeiten geschaffen werden und damit beispielsweise ausländische Fernseher empfangen werden. Es sind maximal 2 Außenantennen pro Gebäude zulässig. Diese Festsetzung dient der Sicherung einer angemessenen städtebaulichen Gestalt im Plangebiet und schafft einen Ausgleich zwischen der Gestaltwertsicherung und dem individuellen Bedürfnis der Bewohner.

7. Städtebauliche Kennzahlen

Bruttobauland	ca. 0,39 ha
Nettobauland (Wohnen) gesamt	ca. 0,39 ha
Nettobauland (Wohnen) neu	ca. 0,27 ha

8. Verzeichnis der Gutachten

- Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg (Oktober 2016), Artenschutzrechtliche Voruntersuchung zum Vorhaben „Ehemalige Zulassungsstelle“ in Weinheim
- Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg (Juli 2017), Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung zum Vorhaben „Ehemalige Zulassungsstelle“ in Weinheim
- WSW & Partner GmbH, Planungsbüro für Umwelt, Städtebau, Architektur, Kaiserslautern (Mai 2017), Schallschutztechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 1/01-16 für den Bereich „Ehemalige Zulassungsstelle/Wormser Straße“
- Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH, Hirschberg (Juli 2017), Altlastenspezifische Bodenuntersuchung Flst.-Nr. 10022/1, 10022/2, 10022/5