



## **B E G R Ü N D U N G**

zu dem Bebauungsplan Nr. 1/02-16  
für den Bereich „Vierzheimer Straße/Fichtestraße“

Stand: 16.10.2020

Bearbeitung:



Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH  
Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>6</b>
1.1. Anlass der Planung .....	6
1.2. Ziele des Bebauungsplans .....	6
1.2.1. Rahmenplanung .....	7
1.2.2. Ergebnis Investorenauswahlverfahren/städtebauliche Konzepte .....	8
1.2.3. Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“ .....	11
1.2.4. Grundzüge der Planung .....	12
1.2.5. Erschließung .....	13
1.3. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs .....	13
1.4. Standortalternativen .....	14
1.5. Bestandsbeschreibung .....	15
1.5.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen .....	15
1.5.2. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung .....	15
1.5.3. Erschließung .....	18
1.5.4. Bodenverunreinigungen (Altlasten und Kampfmittelverdachtsfälle) .....	18
1.5.5. Flächenbilanz / Städtebauliche Werte .....	21
<b>2. Verfahren .....</b>	<b>22</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen .....</b>	<b>24</b>
3.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) .....	24
3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2013) .....	25
3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004) .....	26
3.4. Verbindliche Bauleitplanung .....	28
3.5. Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim .....	28
<b>4. Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>29</b>
4.1. Verkehr .....	29
4.2. Technische Infrastruktur .....	30
4.2.1. Regenwasserbewirtschaftung/Entwässerung .....	30
4.2.2. Brunnen .....	32
4.2.3. Transformator .....	32
<b>5. Umweltbelange .....</b>	<b>33</b>
5.1. Schutzgut Mensch .....	33
5.1.1. Erholung .....	33
5.1.2. Lärm .....	35
5.1.3. Staub .....	39
5.1.4. Geruch .....	43
5.2. Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt .....	57
5.2.1. Schutzgebiete und -objekte .....	57
5.2.2. Biotopstruktur .....	58

5.2.3.	Artenschutz .....	60
5.2.3.1.	Flora .....	60
5.2.3.2.	Fauna .....	61
5.2.4.	Schutzgut Biologische Vielfalt .....	66
5.3.	Schutzgut Boden .....	66
5.4.	Schutzgut Wasser .....	67
5.4.1.	Grundwasser/Wasserkreislauf .....	67
5.4.2.	Wasserschutzgebiete .....	68
5.4.3.	Gewässerschutz .....	68
5.4.4.	Hochwasserschutz .....	69
5.5.	Schutzgut Klima/Luft .....	71
5.6.	Schutzgut Landschaftsbild/Ortsgestalt .....	72
5.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter/Denkmalschutz .....	73
<b>6.</b>	<b>Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften .....</b>	<b>75</b>
6.1.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	75
6.1.1.	Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) .....	75
6.1.1.1.	Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) .....	75
6.1.1.2.	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) .....	76
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) .....	77
6.1.2.1.	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO) .....	77
6.1.2.2.	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) .....	78
6.1.2.3.	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) .....	79
6.1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB) .....	82
6.1.3.1.	Bauweise (§ 22 BauNVO) .....	82
6.1.3.2.	Baugrenzen (§ 23 BauNVO) .....	82
6.1.3.3.	Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m §§ 12 und 14 BauNVO) .....	82
6.1.4.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	83
6.1.5.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	85
6.1.5.1.	Öffentliche Verkehrsflächen .....	85
6.1.5.2.	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	85
6.1.5.3.	Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	85
6.1.5.4.	Tiefgaragenzufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	86
6.1.5.5.	Grundstückszufahrten für oberirdische Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	86
6.1.5.6.	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	86
6.1.6.	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	87
6.1.7.	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	87
6.1.8.	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB) .....	87

6.1.9.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	87
6.1.9.1.	Artenschutzmaßnahmen für Vögel.....	87
6.1.9.2.	Artenschutzmaßnahme für Fledermäuse .....	88
6.1.9.3.	Insektenschonende Außenbeleuchtung .....	88
6.1.9.4.	Dacheindeckungen .....	88
6.1.10.	Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) .....	88
6.1.10.1.	Begründung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage und Parkanlage-Uferrandbereich .....	88
6.1.10.2.	Grundstückseingrünung in dem urbanen Gebiet (MU 1 bis MU 5).....	89
6.1.10.3.	Grundstücksbegrünung in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 .....	89
6.1.10.4.	Begründung der Vorgärten in allgemeinen Wohngebiet WA 1 und urbanen Gebieten MU 1 – MU 5 .....	89
6.1.10.5.	Flächen für Anpflanzungen (PBF) .....	90
6.1.10.6.	Tiefgaragenbegrünung.....	90
6.1.10.7.	Extensive Dachbegrünung .....	90
6.1.10.8.	Anpflanzung von Straßenbäumen.....	90
6.1.11.	Flächen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....	91
6.1.11.1.	Erhaltung von Einzelbäumen .....	91
6.2.	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) .....	91
6.2.1.	Gestaltung von Gebäudekörpern und baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).....	91
6.2.1.1.	Dachform.....	91
6.2.1.2.	Staffelgeschosse (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) .....	92
6.2.2.	Grundstückseinfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) .....	92
6.2.3.	Standplätze für Abfallbehältnisse (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....	93
6.2.4.	Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 37 LBO Abs. 1 i.V.m § 74 Abs. 2 der LBO) .....	93
6.2.5.	Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO) .....	94
6.3.	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).....	94
6.4.	Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB .....	95
6.4.1.	Einzelkulturdenkmal .....	95
6.4.2.	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ <sub>extrem</sub> ), Flächen bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 6a BauGB).....	95
6.5.	Hinweise.....	96

6.5.1.	Notwasserbrunnen .....	96
6.5.2.	Bodenschutz und altlastenrechtliche Anforderungen .....	96
6.5.3.	Hinweis zum Schallschutz.....	97
6.5.4.	Kulturdenkmal Wüstung Katzweiler.....	97
6.5.1.	Pflanzempfehlung .....	97
6.5.2.	Höhenpunkte.....	97
6.5.3.	Unterirdische Leitungen .....	97
6.5.4.	DIN-Normen und Regelwerke .....	97
<b>7.</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten und fachlichen Stellungnahmen .....</b>	<b>99</b>

## 1. Allgemeines

### 1.1. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der vorgesehene Umzug des Pflege- und Betreuungszentrums der GRN Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH (GRN) von der Viernheimer Straße an den Standort der GRN-Klinik in Weinheim und die damit verbundene Möglichkeit, das innerstädtische Areal einer alternativen Nutzung und Neuordnung zuzuführen. Das GRN-Betreuungszentrum (ehem. Kreispflegeheim) wird aus funktionalen Gründen verlagert, geplant ist ein Neubau an der Röntgenstraße in direkter Nähe zur bestehenden GRN-Klinik.

Die Nachnutzung des GRN-Areals an der Viernheimer Straße ist wesentlicher Baustein bzw. eine wesentliche Impulsmaßnahme des Sanierungsgebietes "Westlich Hauptbahnhof". Durch den beabsichtigten Umzug des GRN-Betreuungszentrums wird innerhalb des Sanierungsgebiets eine Fläche von insgesamt ca. 47.000 m<sup>2</sup> frei, die für eine Nachnutzung zur Verfügung steht. Gleichzeitig bedeutet dies die Chance für Weinheim, ein neues, qualitativvolles urbanes Wohngebiet im Innenbereich, zudem in Nähe des Hauptbahnhofes, der Innenstadt sowie der Weschnitz, zu entwickeln.

Die Stadt und der Rhein-Neckar-Kreis bzw. die Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH (GRN) als Eigentümer der Fläche streben eine Entwicklung des Standorts zu einem hochwertigen, lebendigen und gemischten Quartier an.

2014 wurde die ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mit einer Planungsstudie beauftragt, um die Machbarkeit auf städtebaulicher, freiräumlicher, verkehrlicher und wirtschaftlicher Ebene anhand von drei Systementwürfen zu untersuchen.

Auf Grundlage einer Variantendiskussion und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des parallel durchgeführten Bürgerbeteiligungsprozesses konnte die Variante „Gründerzeit im Park“ mit großer Übereinstimmung als Vorzugsvariante definiert werden.

Anhand weiterer Erkenntnisse und Vorgaben, die sich u.a. aus der Einholung verschiedener Gutachten (u.a. Verkehrs- und Lärmgutachten) ergaben, wurde das Ergebnis der Machbarkeitsstudie in einem Rahmenplan überarbeitet. Der Rahmenplan war Grundlage für das durchgeführte Investorenauswahlverfahren mit städtebaulichem Wettbewerb. Die Entwürfe (siehe Kapitel 1.2.1) sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Areals und zur Umsetzung der in der Rahmenplanung und Sanierungsplanung formulierten Zielsetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### 1.2. Ziele des Bebauungsplans

Übergeordnetes Ziel der Planung ist die Entwicklung der Flächen des GRN-Betreuungszentrums (ehem. Kreispflegeheim) in ein gemischt genutztes, urbanes Wohnquartier mit eigener Identität.

Dabei finden insbesondere folgende weitere Zielsetzungen Berücksichtigung:

- Schaffung eines sozial gemischten Quartiers, insbesondere auch Schaffung von Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit niedrigeren Einkommen sowie eine Eigenschaft des Quartiers für alle Altersgruppen
- Schaffung von (öffentlichen) Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität und Angeboten für möglichst alle Bevölkerungsgruppen

- Erlebbarkeit der Weschnitz herstellen (Uferplatz)

Die aufgrund des Mangels an preisgünstigem Wohnraum in Weinheim allgemein geltenden Leitlinien zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum werden auch im vorliegenden Projekt angewandt. Da die meisten sozial orientierten Wohnangebote nur in Geschosswohnungsbauten wirtschaftlich ermöglicht werden können, soll der Anteil an Geschosswohnungsbauten im Plangebiet entsprechend hoch sein.

Dies entspricht auch dem allgemeinen Ziel einer flächensparenden Bauweise. Mit der Planung werden bereits genutzte innerstädtische Flächen umgenutzt, so dass einerseits der bestehende Wohnungsbedarf gedeckt werden kann und andererseits durch eine gewisse bauliche Dichte die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen verringert werden kann.

### 1.2.1. Rahmenplanung

Entwurfsidee des Systementwurfes „Gründerzeit am Park“ (Machbarkeitsstudie) ist eine Neubebauung des Areals unter Berücksichtigung und Erhalt der ortsbildprägenden Bestandsgebäude (gründerzeitliches Bettenhaus, Kapelle, denkmalgeschütztes Verwaltungsgebäude) sowie eines Teilbereichs der parkartigen Freiflächen im Osten des Geländes. Vor diesem Hintergrund orientiert sich die Quartiersmitte in den östlichen Grundstücksteil, so dass sich auch eine Vernetzung mit dem Adam-Karrillon-Haus ergibt. Die Parkfläche wird als öffentlicher Raum nach Norden bis zum Ufer der Weschnitz erweitert.

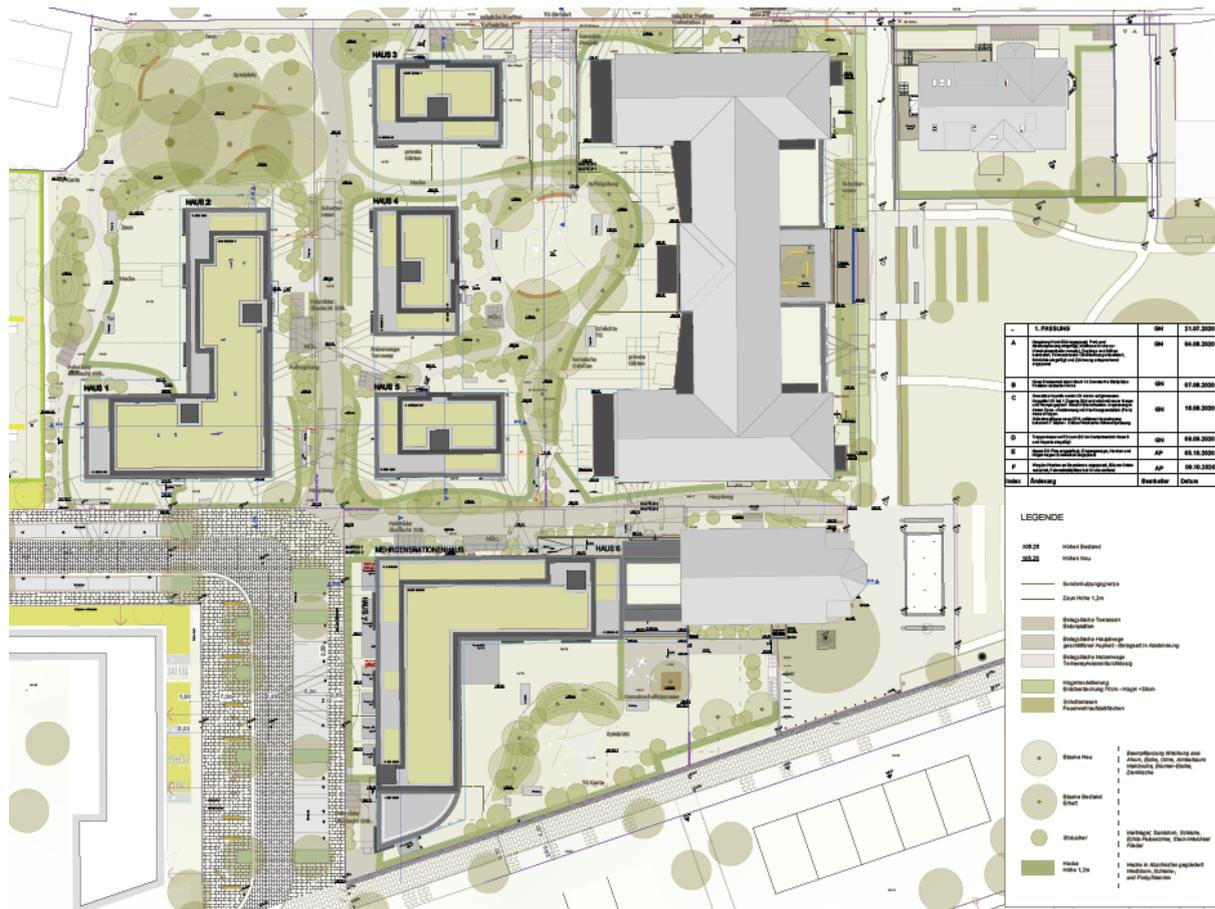
Die Bebauung besteht aus einer Mischung von Solitären, Zeilen und offenen Blockstrukturen, die die Bestandsgebäude ergänzen und eine möglichst hohe Bau- und Nutzungsvielfalt im Quartier ermöglichen. Kleinteilig parzellierte Baustrukturen am südlichen Rand schaffen einen Übergang zum bestehenden Wohnquartier.

Für die Baukörper werden zwei bis vier Vollgeschosse, ergänzt um Staffelgeschosse, vorgeschlagen. Damit orientieren sich die Gebäude im Besonderen an der Höhe des Hauptgebäudes des ehem. Kreispflegeheims und bleiben hinter dessen Traufhöhe zurück. Für die Neubauten werden Flachdächer vorgeschlagen, um insbesondere die Realisierung von Dachbegrünung zu ermöglichen.

Das Erschließungssystem für den motorisierten Individualverkehr erfolgt schleifenartig über die Fichtestraße an die Viernheimer Straße und die Wormser Straße und wird durch Fuß- und Radwegeverbindungen Richtung Weschnitz, zur Blücherstraße und zum Adam-Karrillon-Haus ergänzt.

Während die Grünfläche nördlich der Viernheimer Straße eher als aktiver Bereich mit Spiel- und Sportmöglichkeiten und Zugang zum Wasser geplant wird, soll der introvertiertere Parkbereich südlich der Viernheimer Straße als Ruhe- und Erholungsort gestaltet werden.





**Abbildung 2: Lageplan Baufeld 1** (Werkgemeinschaft HHK Architekten Gesellschaft mbH für die BDP Immobilienentwicklung GmbH)

Dadurch, dass die erforderlichen Stellplätze (bis auf 6 Stellplätze an der denkmalgeschützten Villa) alle in einer Tiefgarage untergebracht werden, besteht die Möglichkeit, den privaten Freibereich großzügig und parkähnlich zu gestalten. Die Freiflächen schaffen so attraktive Aufenthaltsbereiche in einem halböffentlichen Innenhof. Die Baumgruppe an der Viernheimer Straße bleibt zudem erhalten und wird in die parkähnliche Gestaltung der Freibereiche integriert.

## Baufeld 2

Das Baufeld 2 besteht aus Neubauten mit vier Vollgeschossen und Staffelgeschoss im Bereich des MU 2 und MU 1 sowie aus zweigeschossigen Reihenhäusern (plus Staffelgeschoss) im WA 1, das einen adäquaten Übergang zu den bestehenden Gebäuden in der Körner- und Blücherstraße bildet. Alle Neubauten, haben wie die Neubauten in Baufeld 1 ein Flachdach, so dass die verschiedenen Baufelder dennoch ein harmonisches Gesamtbild ergeben.

Es entstehen über die Baufelder hinaus drei räumlich zusammengehörige Nachbarschaften mit unterschiedlichen Charakteristika. Die drei winkel- und U-förmigen Baukörper im Norden setzen das Thema des Winkelbaus des benachbarten Baufeldes 1 fort.

Die zweite Nachbarschaft (MU 1), bildet eine offene Blockrandbebauung, die den Verkehrsraum fasst, aber dennoch eine Durchwegung durch den Blockinnenbereich er-

laubt. Durch einen Ausschnitt in den inneren Gebäudewinkeln wird die Tiefe der Gebäude reduziert, um so dennoch eine gute Belichtung der Wohnungen sicherzustellen. Am Stadtplatz sollen in den Erdgeschosszonen gewerbliche Einheiten entstehen.



**Abbildung 3: Lageplan Baufeld 2** (WWA Architekten Wöhr Heugenhauser Johansen Part mbB und LUZ Landschaftsarchitekten für die Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH)

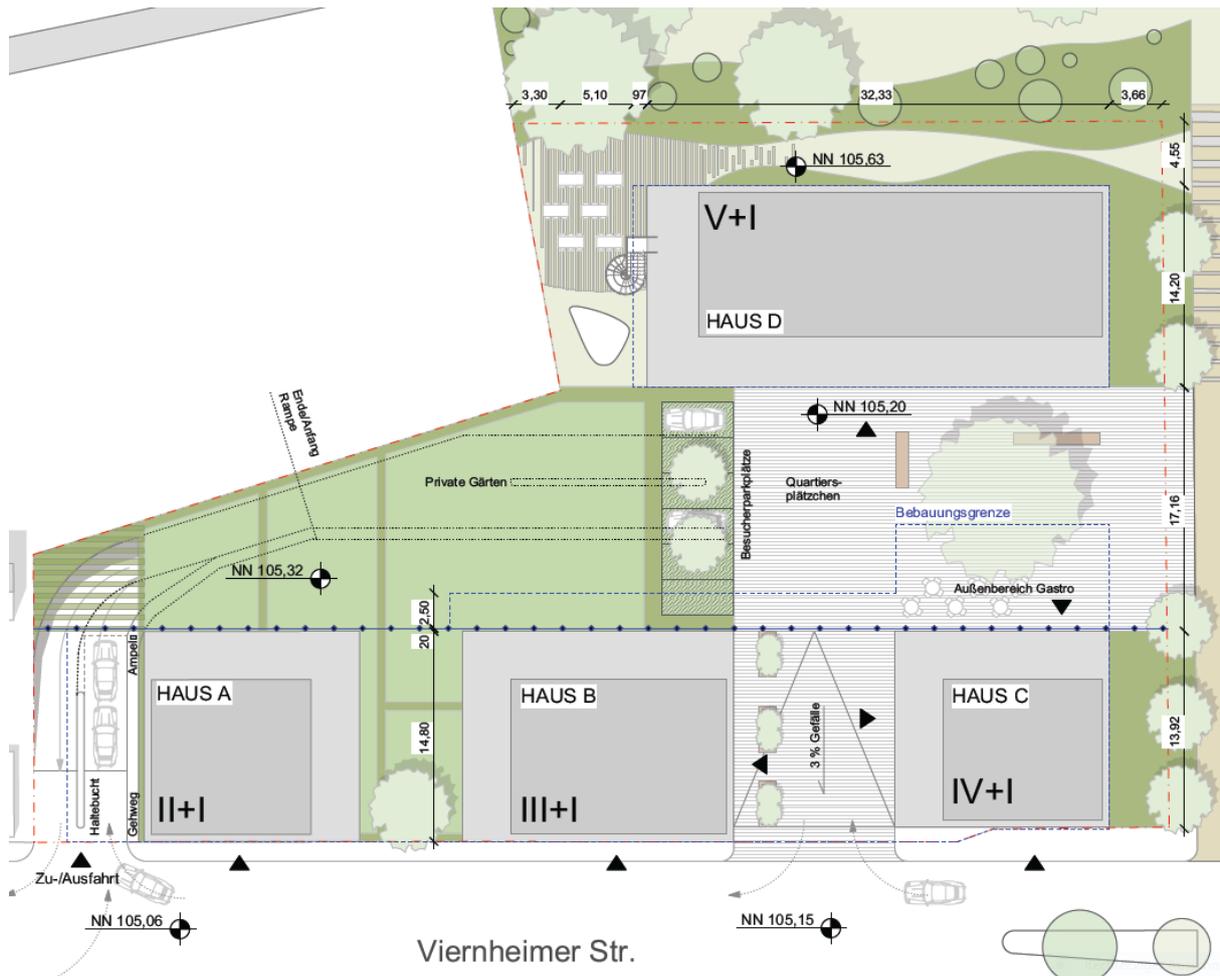
Die Stellplätze sind (auch für die Reihenhauszeilen) in Tiefgaragen untergebracht, wodurch die privaten Freiflächen von Stellplatzflächen entlastet werden und eine höhere Freiraumqualität entstehen kann.

### Baufeld 3:

Das Baufeld 3 befindet sich nördlich der Viernheimer Straße. Durch die abgestaffelte Geschossigkeit von im Westen zwei- über drei- bis zu dem viergeschossigen Gebäude wird zum einen ein angemessener Übergang von der bestehenden zweigeschossigen Bebauung an der Viernheimer Straße und zum anderen ein adäquates Gegenüber für das viergeschossige Bettenhaus aus der Gründerzeit geschaffen. Die Gebäude an der Viernheimer Straße führen im Wesentlichen die bestehende Wohnbebauung fort (MU 5 a), im nördlichen Gebäude (MU 5b) sollen gewerbliche Nutzungen entstehen. Durch die Aufweitung zwischen den Gebäuden an der Viernheimer Straße erhält auch dieser Baukörper eine Präsenz an der Straße.

In den Erdgeschosszonen sollen gewerbliche Nutzung wie z.B. Gastronomie vorgesehen werden.

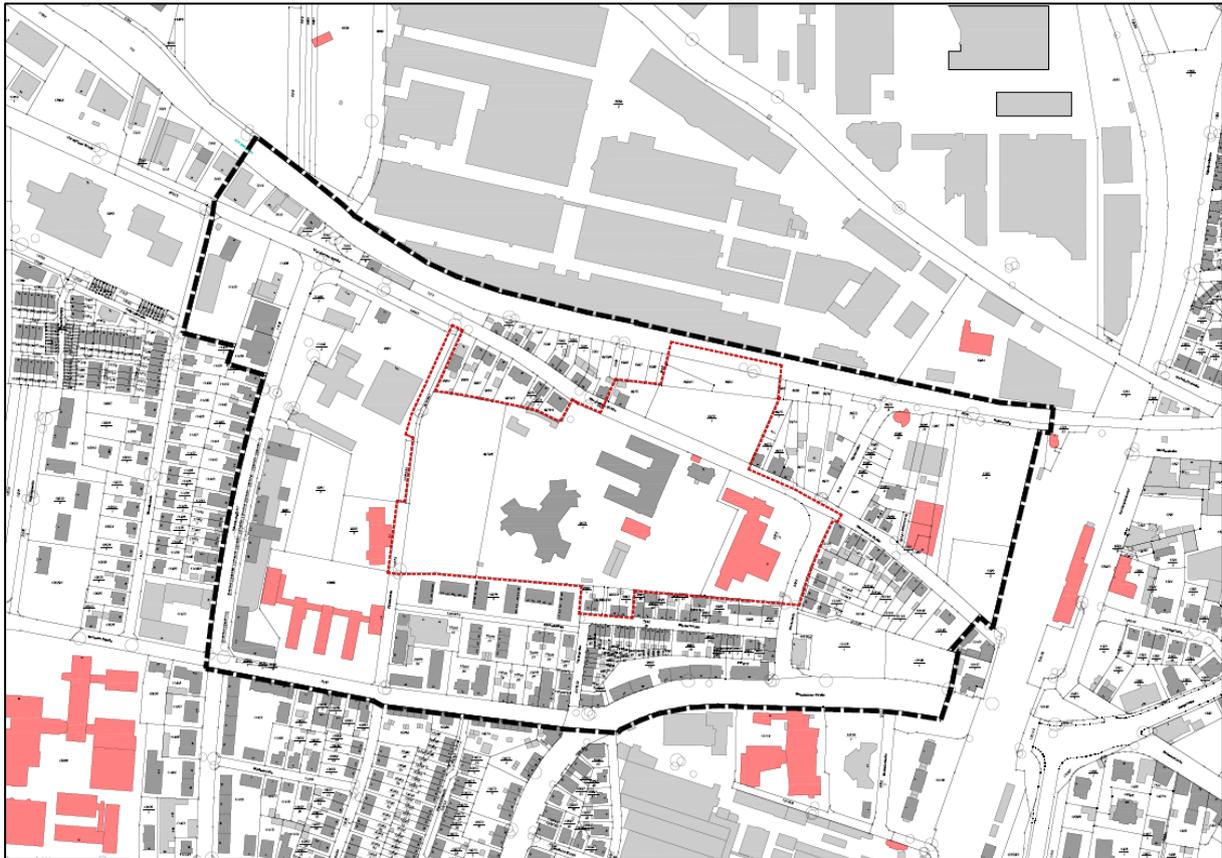
Wie auch in den beiden anderen Baufeldern werden die Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht.



**Abbildung 4: Lageplan Baufeld 3** (Studio SF Simon Fischer & Architekten GmbH für Tröndle Wohn- und Gewerbebau GmbH)

### 1.2.3. Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat am 19.03.2014 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Westlich Hauptbahnhof" beschlossen und eine entsprechende Sanierungssatzung erlassen. Das GRN-Areal ist das „Herzstück“ des Sanierungsgebietes.



**Abbildung 5: Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Westlich Hauptbahnhof“ (schwarz) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rot) (Kartengrundlage: Stadt Weinheim)**

Als Sanierungsziele wurden für den Bereich die Entwicklung eines lebendigen Wohnquartiers mit einem hohen Freiraumanteil und grünplanerischer Verknüpfung zur Weschnitz, entsprechend des städtebaulichen Entwicklungskonzepts zum Sanierungsgebiet "Westlich Hauptbahnhof" ausgewiesen. Zudem sollen im Quartier gemischte Wohnnutzung wie Mehrgenerationenwohnen berücksichtigt werden.

Die Sanierungsziele wurden nach der Durchführung des Planungsworkshops konkretisiert. So sollen das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude, das gründerzeitliche Bettenhaus und die Kapelle des Betreuungszentrums sowie der vorhandene Parkbereich im Osten des Areals in Teilbereichen erhalten werden. Eine Vernetzung der Grünbereiche mit der Weschnitz soll erfolgen. Die Geschossigkeit der künftigen Bebauung kann -mit Ausnahme der südlichen Gebäudezeile-, orientiert am zu erhaltenden gründerzeitlichen Bettenhaus viergeschossig erfolgen. Der ruhende Verkehr soll vorzugsweise in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Anbindung des Quartiers soll über die Fichtestraße erfolgen.

#### 1.2.4. Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung umfassen die Festsetzung eines urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO, im Süden des Plangebietes eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO und der, aus der Rahmenplanung entwickelten, baulichen Strukturen mittels Baufenster, maximaler Geschossigkeit/Höhenbegrenzung sowie der Verkehrs- und Freiraumstrukturen.

### 1.2.5. Erschließung

Das geplante Quartier wird über die Viernheimer Straße erschlossen, die in Teilbereichen Bestandteil des Geltungsbereichs ist. Eine weitere verkehrliche Erschließung erfolgt von Süden über die Fichtestraße.

Ergänzt wird dies durch Fuß- und Radwegeverbindungen, die zur Vernetzung des Quartiers mit den umliegenden Stadträumen beitragen.

### 1.3. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt westlich des Hauptbahnhofs der Stadt Weinheim an der Viernheimer Straße.

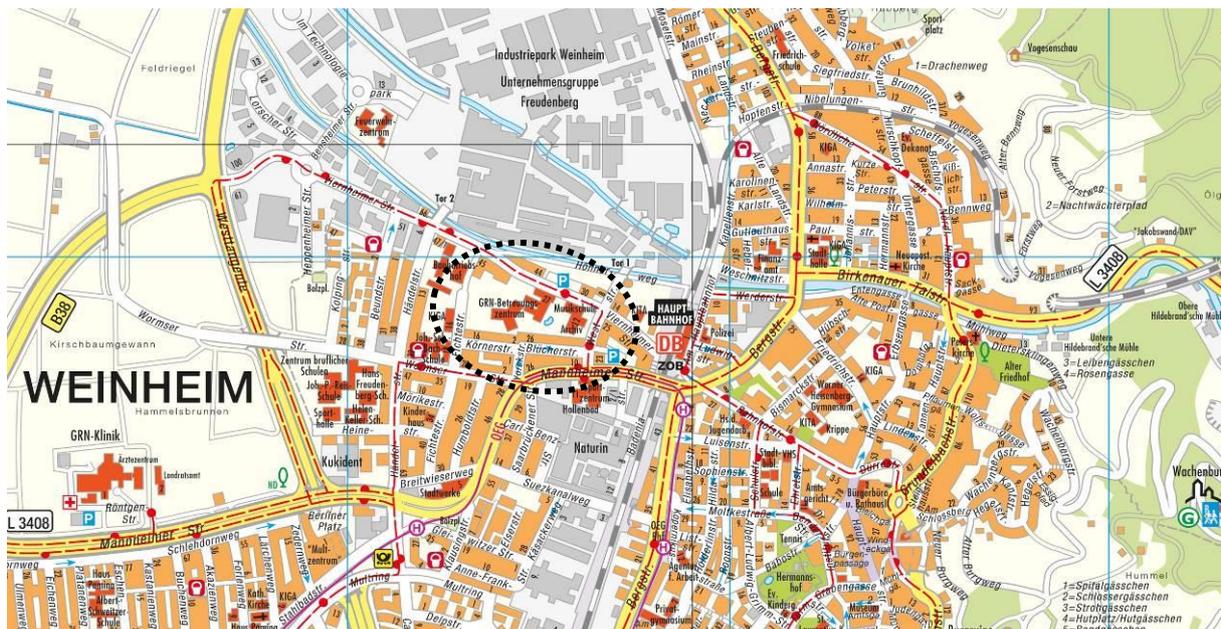


Abbildung 6: Lage des Plangebiets (Stadtplan: Stadt Weinheim)

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 61.900 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke:

ganz	teilweise
10076-41	9961
9978-5	8464-2
9978-1	10076
9978-2	9979
6975	10143-1
6975-1	8463
6984	6975-6
6984-1	719
9992-1	
9992-6	
9992-4	
9992-5	

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Wohnbebauung an der Körner- sowie der Blücherstraße (wobei vier dieser Grundstücke in das Plangebiet mit einbezogen sind),
- im Westen durch die Grundstücksflächen der Kindertagesstätte Pustebume (Fichtestraße 16) sowie des Bauhofs,
- im Norden durch die vorhandene Bebauung südlich der Viernheimer Straße, bzw. im Bereich, der über die Viernheimer Straße hinaus geht durch die Weschnitz sowie
- im Osten durch das Grundstück Viernheimer Straße 30 bzw. die Weststraße.

#### **1.4. Standortalternativen**

Für die Verwirklichung der städtebaulichen Zielstellungen, insbesondere der Entwicklung eines urbanen Quartiers stehen in Weinheim keine geeigneten Alternativflächen mit ähnlich guter Eignung zur Verfügung.

Zum einen existieren in Weinheim keine Konversionsflächen, die eine vergleichbare Entwicklung ohne Inanspruchnahme von bislang nicht bebauten Grundstücken ermöglichen würden. Darüber hinaus gibt es auch keine anderen Flächenalternativen mit einer für ein urbanes Quartier ähnlich guten Lage im Stadtgebiet, d.h. eingebettet in einen gewachsenen Siedlungskontext und in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof (Fern- und Nahverkehr der DB), zum zentralen Omnibusbahnhof und einer Haltestelle der Straßenbahnrundlinie Heidelberg – Mannheim – Weinheim, der Nähe zur Innenstadt, der Nähe zu Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen (z.B. Drei-Glocken-Center) sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z.B. Kitas „Pustebume“ und Freudenberg, Musikschule, VHS und Stadtjugendring).

Es bestehen darüber hinaus sehr gute verkehrliche Verknüpfungen in alle Richtungen für den Fuß- und Radverkehr, die durch das Wegenetz innerhalb des Plangebiets ergänzt werden sowie den motorisierten Verkehr, der über die Viernheimer Straße bzw. Weststraße direkt an das überörtliche Verkehrsnetz (B 38, B 3, L 3408 und weitergehend Autobahnkreuz Weinheim) angebunden ist. Darüber hinaus bestehen leistungsfähige Anschlusspunkte für die sonstige Infrastruktur.

Der Standort weist eine grundsätzlich sehr gute Eignung für die angestrebte Quartiersentwicklung auf, insbesondere bietet es sich für eine Ergänzung der bestehenden Wohnnutzungen an. In Anlehnung an bestehende Bautypologien, z.B. das ehemalige Bettenhaus oder die Bebauung entlang der Händelstraße kann eine kompakte Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen in den städtebaulichen Kontext integriert werden. Dies wiederum ist eine grundlegende Voraussetzung für die Herstellung preisgünstigen Wohnraums. Gleichzeitig können attraktive Grün- und Freiräumen angeboten und der kompakten Umgebungsbebauung gegenübergestellt werden, woraus sich für das gesamte Quartier ein qualitativvolles Lebensumfeld ergibt.

Mit der in einem urbanen Gebiet (MU) in besonderem Maße möglichen kleinräumigen Nutzungsmischung ergeben sich an dem Standort sehr gute Voraussetzungen für die Entstehung eines Quartiers nach dem Leitsatz kompakt – urban – grün, bzw. der kompakten Stadt der kurzen Wege.

## 1.5. Bestandsbeschreibung

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

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs befindet sich im Besitz des Rhein-Neckar-Kreises bzw. deren Tochtergesellschaft der GRN Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH. Darüber hinaus sind Flächen der Stadt Weinheim sowie untergeordnet Grundstücke, die sich im privaten Eigentum befinden, in das Plangebiet mit einbezogen.

Im Plangebiet befinden sich ein Notwasserbrunnen (siehe Planzeichnung) sowie eine bestehende Stromleitung entlang des südlichen Randes des GRN-Areals bzw. des Adam-Karrillon-Hauses. Soweit möglich wird diese Leitung innerhalb der öffentlichen Flächen verlegt. Weitere bestehende Leitungen verlaufen am westlichen Rand des Geltungsbereiches parallel zur Fichtestraße. An der nordöstlichen Ecke des Grundstückes des Karrillon-Hauses verläuft zudem eine Leitung der Telekom.

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

Der ca. 6,2 ha große Geltungsbereich liegt westlich der Weinheimer Innenstadt. Er wird über die Viernheimer Straße verkehrlich erschlossen, die im nördlichen Plangebiet verläuft. Die Weschnitz begrenzt das Areal im nördlichen Teilbereich.

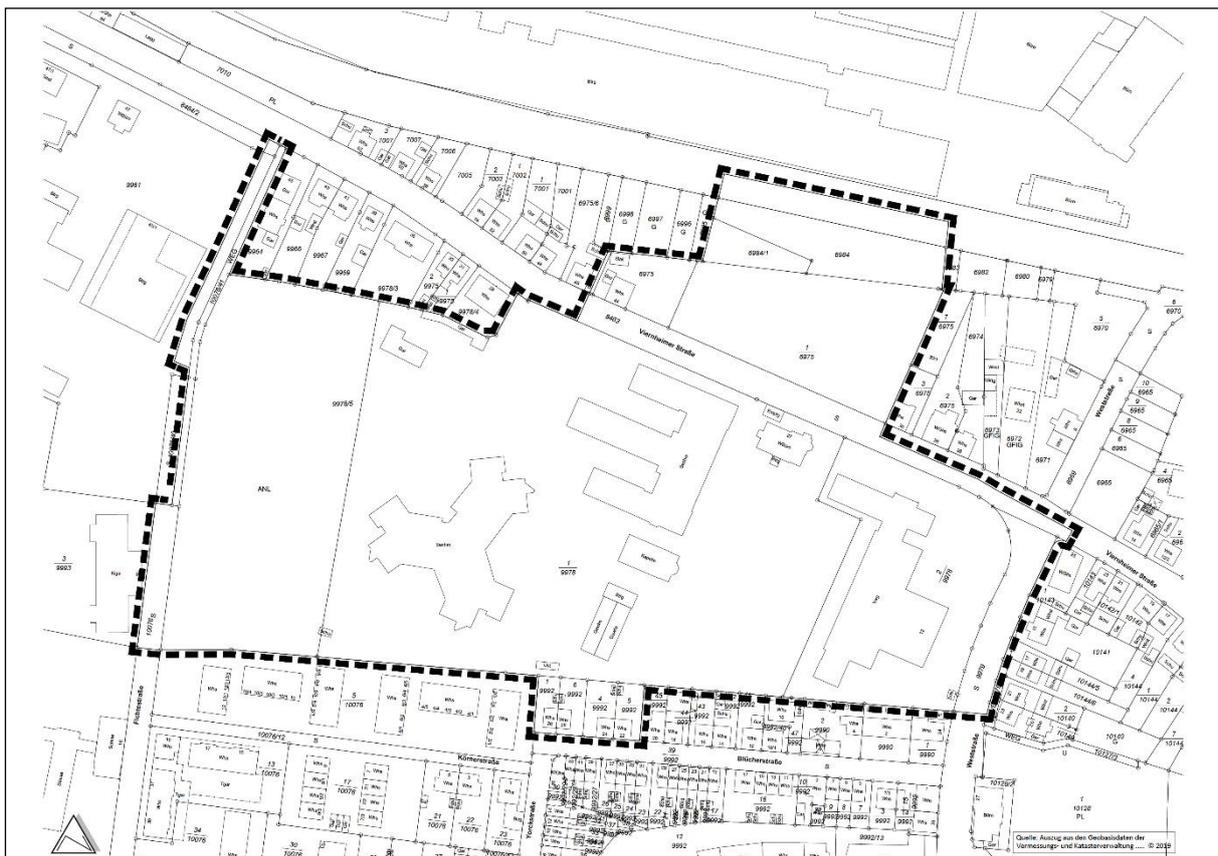


Abbildung 7: Katastralausschnitt (Stadt Weinheim) mit Geltungsbereich

Beim Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um das Areal des ehem. Kreispflegeheims, das mit dem geplanten Umzug an die Röntgenstraße den bisherigen Standort aufgeben wird. Als weitere Flächen werden Parkplatzflächen im Norden sowie das Grundstück des Adam-Karrillon-Hauses im Osten mit einbezogen.

Das Areal ist nahezu eben und in weiten Teilen bereits baulich genutzt. Der Teilbereich nördlich der Viernheimer Straße wird als Stellplatzanlage für die Mitarbeiter des Gesundheitszentrums sowie der Unternehmensgruppe Freudenberg genutzt. Die Flächen nördlich der Viernheimer Straße sind nahezu vollständig versiegelt, nur entlang der Viernheimer Straße befinden sich zwei Baumreihen.

In den Geltungsbereich nördlich der Viernheimer Straße eingeschlossen ist das Grundstück Viernheimer Straße 44, das mit einem 2-geschossigen Wohngebäude mit Satteldach bebaut ist. Zusätzlich wird ein Teil der „Alten Weschnitz“ inklusive Uferbereich in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Südlich der Viernheimer Straße umfasst der Geltungsbereich das GRN-Areal, das sich nach Westen bis zur Fichtestraße erstreckt, sowie das Adam-Karrillon-Haus an der Weststraße einschließt. Zudem wurden zwei Doppelhäuser an der Blücherstraße mit in den Geltungsbereich aufgenommen, zwischen denen eine öffentliche Wegeverbindung entstehen soll.



Blick auf das Verwaltungsgebäude und das Bettenhaus (Gründerzeit)



Bettenhaus (Gründerzeit)



Bettenhaus (80er Jahre)



Blick auf die Kapelle



Weschnitz



Parkplatz nördlicher der Viernheimer Straße mit Baumreihe



Baumgruppe an der Viernheimer Straße, westlich Bettenhaus



Obstbaumwiese im westlichen Plangebiet



Reihenhausbebauung an der Körnerstraße



Bebauung entlang der Blücherstraße



Adam-Karrillon-Haus



Bebauung an der Viernheimer Straße

**Abbildung 8: Fotos des Bestandes innerhalb des Geltungsbereiches und der Umgebung (ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mbH)**

Das GRN-Areal ist mit einem 4-geschossigen Bettenhaus (gründerzeitlicher Altbau), das 1885 errichtet und seitdem immer wieder saniert, umgebaut und erweitert wurde, einer Kapelle, einem 3-geschossigen, denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude von 1906/1907, einem weiteren 3-geschossigen Bettenhaus aus den 1980er Jahren sowie weiteren kleineren Wirtschaftsgebäuden bebaut. Das Gelände wird seit dem Entstehungsjahr 1885 als Kreispflegeheim genutzt.

Die Freiflächen sind parkähnlich gestaltet, auf dem Grundstück befindet sich umfangreicher Gehölzbestand sowie im Osten ein Folienteich.

Das Adam-Karrillon-Haus umfasst drei Geschosse und erhielt 2016 einen Anbau für das städtische Archiv. Das ehem. Schulgebäude umfasst aktuell die folgenden Nutzungen: Stadtarchiv, Musikschule, Volkshochschule sowie Jugendzentrum des Stadtjugendrings.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen bestehenden Doppelhäuser an der Blücherstraße sind zwei- bzw. eingeschossig.

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich nördlich und südlich der Viernheimer Straße Wohngebäude, die überwiegend 2-geschossig mit Dach ausgeführt sind. Diese sind zu unterschiedlichen Zeitpunkten ab den 1920er Jahren entstanden. Westlich des Geltungsbereichs schließen sich mit dem Areal des städtischen Bauhofs (ehemaliges Schlachthofgelände, das in den 1990er Jahren zum städtischen Bauhof umgenutzt wurde), der Kindertagesstätte Pustebume sowie der Johann-Sebastian-Bach-Schule öffentliche Nutzungen an.

Im Süden des Planareals grenzt wiederum Wohnnutzung an das Plangebiet an. Nördlich der Blücherstraße als Reihenhäuser und Doppelhäuser (überwiegend 2-geschossig mit Dach).

Östlich der Weststraße überwiegt ebenfalls Wohnnutzung (2-geschossig mit Dach). An der Ecke Weststraße/Mannheimer Straße ist die KiSS - Kinder Sportschule verortet, gegenüber befindet sich das Hallenbad Weinheim (HaWei).

Die Bereiche nordöstlich des Geltungsbereichs befinden sich im Übergang zum Industriepark und sind im Bestand durch großflächige Parkplatzflächen sowie einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe (Bebauung 2- bis 3-geschossig) geprägt.

Im Norden direkt an die Weschnitz anschließend befindet sich der Industriepark Freudenberg mit u.a. diversen produzierenden Industriebetrieben. Nächstgelegen zum Geltungsbereich befindet sich seit 1949 die Fa. nora systems GmbH (nora systems), die am Standort Vulkanisationsanlagen zur Herstellung von Bodenbelägen und Schuhkomponenten aus Kautschuk betreibt. Die Unternehmensgruppe Freudenberg hat sich

an diesem Standort „Zwischen den Dämmen“ ab der Jahrhundertwende mit dem ersten Gebäude (Gebäude der „Haarwäscherei“) direkt am Bahnhof angesiedelt und in den darauffolgenden Jahrzehnten auch in Richtung Westen, also im Bereich nördlich des Geltungsbereiches (heutiger Standort der Fa. nora systems) erweitert.

So hat sich nach der Errichtung des ehemaligen Kreispflegeheims und der ersten Wohngebäude entlang der Viernheimer Straße in der unmittelbaren Umgebung eine vielfältige Nutzungsstruktur bestehend aus Pflegeeinrichtungen, Wohnnutzungen sowie gewerblich und industriell genutzten Bereichen entwickelt. Diese unterschiedlichen Nutzungen bestehen seit Jahrzehnten nebeneinander, so dass sich eine eigene gewachsene Struktur entwickelt hat.

Bebauungspläne, die die Art der baulichen Nutzung festlegen, bestehen im Umfeld nicht.

### 1.5.3. Erschließung

Die derzeitige Erschließung des GRN-Betreuungszentrums erfolgt ausschließlich über die bestehenden Zufahrten an der Viernheimer Straße. Für die Nachnutzung des GRN-Areals ist eine weitergehende interne Erschließung erforderlich, die für den motorisierten Individualverkehr über eine Zufahrt im Norden von der Viernheimer Straße aus (über die derzeitige Fußwegeverbindung Fichtestraße) sowie einer Zufahrt im Süden über die Fichtestraße erfolgt. Zusätzlich gibt es von der Viernheimer Straße im Norden und von der Blücherstraße im Süden aus eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer.

Die Flächen nördlich der Viernheimer Straße werden ebenfalls über diese erschlossen. Das Areal der ehem. Karrillon-Schule hat Anschluss an die Viernheimer Straße sowie die Weststraße. Die im Süden des Geltungsbereichs einbezogene Wohnbebauung ist über die Blücherstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. In den genannten Verkehrsstrassen verlaufen auch alle wesentlichen leitungsgebundenen Infrastrukturen (Ver- und Entsorgung).

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Bushaltestellen GRN-Pflegezentrum (Viernheimer Straße), HaWei (Mannheimer Straße), Wormser Straße und Hohnerweg sowie die Straßenbahnhaltstelle Händelstraße (RNV-Linie 5) und den Hauptbahnhof Weinheim mit dem ZOB (ca. 500 m Luftlinie) gegeben.

Das Plangebiet ist – aufgrund der innerstädtischen Lage – somit sehr gut verkehrlich erschlossen.

### 1.5.4. Bodenverunreinigungen (Altlasten und Kampfmittelverdachtsfälle)

Das Planareal wurde im Vorfeld sowohl umwelt- und abfalltechnisch als auch geotechnisch untersucht. Aufbauend auf den bisherigen Untersuchungen wurde eine ergänzende Orientierende Untersuchung (Dr. Berg und Dr. Girmond, Juli 2018, ergänzt September 2018) durchgeführt. Für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze erfolgte eine flächendeckende Oberboden-Untersuchung (34 Teilflächen) der unversiegelten Bereiche. Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurde eine rasterförmige Untersuchung (82 Rammkernbohrungen) durchgeführt. Zusätzlich erfolgte eine abfalltechnische Einstufung des Auffüllmaterials anhand von Feststoffuntersuchungen. Die bereits vorliegende, Teilbereiche erfassende Historische Erhebung („HISTE“) wurde auf den gesamten Planungsbereich erweitert.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht erfolgte die Beurteilung der Analyseergebnisse im Hinblick auf die verschiedenen Wirkungspfade der BBodSchV.

### Wirkungspfad Boden – Mensch

Für den Wirkungspfad Boden - Mensch ist gemäß der BBodSchV im Oberboden für die Nutzungskategorie Wohngebiete (inkl. Hausgärten) keine Prüfwert-Überschreitungen zu beobachten. Die Werte wurden auch bei einer sensibleren Nutzung (hier: Kinderspielflächen) eingehalten. Es besteht demnach aktuell kein Handlungsbedarf. Für den Einzelparameter Benzo(a)pyren hat sich eine Änderung in der Beurteilung ergeben, die dazu führt, dass es in den Teilflächen 30, 32 bis 34 (entspricht den Teilflächen auf dem MU 4, Adam-Karrillon-Haus sowie dem WA 2, Bestandsgebäude an der Blücherstraße) zu Überschreitungen des Prüfwertes kommt, wodurch sich ein Handlungsbedarf ableitet. Die notwendigen Maßnahmen sind mit dem Gesundheitsamt und der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen. Für die Teilflächen 33 und 34 innerhalb des WA 2 hat aufgrund der Kontaminationssituation hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch unmittelbar ein Bodenaustausch (Sanierung/Dekontamination) in einer Tiefe von mind. 60 cm zu erfolgen. Siehe auch unter 6.3, Kennzeichnungen.

Für die Teilflächen 30 und 32 bestehen Prüfwertüberschreitungen für die Nutzungsformen Wohnen und Kinderspielflächen. Eine Überschreitung der Prüfwerte für Park- und Freizeitflächen besteht nicht. Für die heutige Nutzung besteht kein sofortiger Handlungsbedarf. Erst, wenn eine sensiblere Nutzung wie eine Wohnnutzung oder Kinderspielflächen, die durch die Festsetzung als urbanes Gebiet allgemein zulässig sind, vorgesehen werden. Durch die Kennzeichnung im Bebauungsplan wird eine Beachtung im Bauantragsverfahren sichergestellt.

Aufgrund der vorhandenen Auffüllungen im gesamten Geltungsbereich kann das Auftreten weiterer Bodenbelastungen auch außerhalb des gekennzeichneten Bereiches nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

### Wirkungspfad Boden – Grundwasser

Überschreitungen der jeweiligen Prüfwerte waren aktuell für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser bereichsweise für die Parameter Arsen, Chrom-VI und PAK zu beobachten. Bei den früheren Untersuchungen von 2016/2017 lagen auch Überschreitungen der Beurteilungswerte für Quecksilber und Cyanid gesamt vor. Aufgrund des großen Flurabstandes des Grundwassers und der die Auffüllungen unterlagerten bindigen Schichten besteht hier jedoch kein Handlungsbedarf. Die festgestellten Überschreitungen konnten im anstehenden Boden mit der aktuellen Untersuchung eingegrenzt werden.

Trotz des Hinweises aus der Sickerwasserprognose, dass bei der angetroffenen Maximalkonzentration für Chrom-VI am Ort der Beurteilung eine Prüfwertüberschreitung möglich sei, ist gem. Gutachter auch aufgrund des großen Flurabstandes (ca. 10 m bis 11 m) des Grundwassers und der mehrere Meter mächtigen bindigen Schichten keine negative Beeinflussung des Grundwassers zu besorgen. Es besteht gem. Gutachter kein Handlungsbedarf.

Aufgrund des bei dem Brand 2012 im süd-südöstlichen Gebäudeteil des ehem. Bettenhauses eingesetzten Löschschaums ist in diesem Bereich eine PFC-Belastung vorhanden. Die Überschreitung der Quotientensumme löst einen Handlungsbedarf bzgl. des Wirkungspfades Boden - Grundwasser aus. Die räumliche Verteilung des PFC ist durch eine separate Untersuchung in die Tiefe und Fläche einzugrenzen. Der Bereich wurde anhand der bestehenden Untersuchung, der vorliegenden Bilder des Brander-

eignisses sowie auf Basis des Abstimmungstermins vom 19.08.2020 großflächig abgegrenzt und im Bebauungsplan gekennzeichnet. Parallel wird im städtebaulichen Vertrag die Pflicht zur weitergehenden Untersuchung und der Abstimmung mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde sowie dem Gesundheitsamt aufgenommen.

Zudem wurde in den städtebaulichen Vertrag die Pflicht zur Untersuchung der Böden um den vorhandenen Öltank im Mitteltrakt des gründerzeitlichen Bettenhauses aufgenommen. Dieser Bereich konnte noch nicht untersucht werden, weshalb noch keine Aussagen zu möglichen Belastungen bekannt sind. Nach Rückbau der betreffenden Bereiche sind die Böden zu untersuchen, eventuell erforderliche Maßnahmen sind mit der Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.

### Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze

Hier besteht aufgrund der Überschreitung des Prüfwertes von Benzo(a)pyren (1 mg/kg) auf zwei Teilflächen (TF 33, TF 34, bestehende Wohngebäude in der Blüchertsraße, WA 2) ein unmittelbarer Handlungsbedarf. Der Bereich wurde im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs ist ein bedenkenloser Nutzpflanzenanbau nicht mehr möglich. Gemäß der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde und dem Gesundheitsamt besteht ein unmittelbarer Handlungsbedarf in Form einer Sanierung durch Bodenaustausch in einer Tiefe von mind. 60cm.

### Abfalltechnische Analyse der Auffüllungen

Die abfalltechnische Analyse der Auffüllungen ergab eine Einstufung in die Qualitätsstufen Z 0 bis Z 2 der VwV Boden. Aus abfalltechnischer Sicht besteht für die Auffüllung lokal bei Aushubmaßnahmen eine Entsorgungsrelevanz auf Grund erhöhter Schadstoffgehalte, vor allem der Parameter Schwermetalle und PAK sowie auf Basis der Untersuchung 2016/2017 auch Cyanid und Quecksilber (RKS 18, 18/1, 18-6 bzw. TF18, 21 und 23) gesamt. Bei einem Bodenaushub sollten die besonders auffälligen Partien innerhalb der Auffüllung (Rhyolith-Schotter und dunkel graubraune bis schwarze Bereiche mit Reststoffen wie Asche- und Schlacke-Schichten, blau-grüne Verfärbungen; Einbaukonfiguration Z 2 bzw. >Z 2) vom übrigen Aushubmaterial separiert, deklariert und fachgerecht entsorgt werden. In einer Probe der Auffüllung auf dem nördlichen Parkplatz wurde der Prüfwert der BBodSchV für Arsen von 50 mg/kg für Wohngebiete um 15 mg/kg, in einer Tiefe von 0-0,5m, überschritten (siehe Ergebnisse der umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung, April 2017 – Schneckenbohrung B5). Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit ist auch hier bei der derzeitigen Nutzung (Parkplatz) nicht zu besorgen. Die Bereiche der Überschreitung sind bei einer späteren Nutzung als urbanes Gebiet auszuheben. Bei Eingriffen in den Boden (Aushub) sind jedoch Maßnahmen zum Arbeitsschutz notwendig.

Die ergänzende Untersuchung hat einen orientierenden Charakter und gibt somit nur Hinweise auf eine abfalltechnische Einstufung. Bei Aushubmaßnahmen ist eine Entsorgungsanalytik durchzuführen und das Material in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu entsorgen. In belasteten Bereichen sind beim Bodenaushub im Hinblick auf den Arbeitsschutz die Auflagen der BG Bau zum Arbeiten in kontaminierten Bereichen einzuhalten.

Im Bebauungsplan erfolgt gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB eine Kennzeichnung der Flächen (im östlichen Bereich des WA 1), die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Kapitel 6.3).

### Kampfmittel

Für das GRN-Areal wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt. Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittelverdachtsflächen vor<sup>1</sup>.

Für den Bereich des angrenzenden Adam-Karrillion-Hauses (MU4 in der Planzeichnung) sowie dem Wa 2 (bereits bebauter Bereich in der Blücherstraße) wurde bisher keine Luftbildauswertung durchgeführt. Das Vorhandensein einer Kampfmittelverdachtsfläche kann demnach nicht grundlegend ausgeschlossen werden. Aufgrund der großflächigen Bebauung durch das Adam-Karrillon-Haus sowie der erst kürzlich erstellten Anbauten (Stadtarchiv) und Nebenanlagen und Stellplatzflächen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass auch hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Im Rahmen der Ausführungsarbeiten sind bei Bedarf ergänzende Luftbildauswertungen angezeigt.

### 1.5.5. Flächenbilanz / Städtebauliche Werte

<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches</b>	<b>ca. 61.882 m<sup>2</sup></b>
davon:	
<b>Bauflächen</b>	<b>ca. 41.437 m<sup>2</sup></b>
MU – urbanes Gebiet (GRZ 0,4)	ca. 23.291 m <sup>2</sup>
MU – urbanes Gebiet (GRZ 0,6)	ca. 10.245 m <sup>2</sup>
WA – Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)	ca. 7.901 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>ca. 7.714 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>ca. 12.104 m<sup>2</sup></b>
Verkehrsflächen	ca. 9.976 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 2.128 m <sup>2</sup>
<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>	<b>ca. 24 m<sup>2</sup></b>
<b>Wasserflächen</b>	<b>ca. 603 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 2: Städtebauliche Werte

<sup>1</sup> Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes beim Regierungspräsidium Stuttgart vom 18.09.2018

## 2. Verfahren

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)**

Der Bebauungsplan hat die Wiedernutzbarmachung und Entwicklung von Flächen in innerörtlicher Lage zum Ziel. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Anwendung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 BauGB ist möglich, sofern die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 70.000 m<sup>2</sup> beträgt und kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Auch dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn durch die Planung die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gem. § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im ca. 6,2 ha großen Geltungsbereich können ca. 18.623 m<sup>2</sup> Grundfläche (ca. 41.437 m<sup>2</sup> Baugebiet, GRZ 0,4 und 0,6) gem. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) realisiert werden. Die Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird somit unterschritten. Weitere Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang bestehen nicht. Perspektivisch sollen zwar innerhalb des Sanierungsgebietes "Westlich Hauptbahnhof" weitere Bebauungspläne aufgestellt werden, diese erfolgen aber in einem zeitlichen Abstand. Die möglichen weiteren Umstrukturierungsbereiche (z.B. auf dem Gelände der Johann-Sebastian-Bach-Schule) sind nicht nur zeitlich nachgeordnet, sie bilden auch als getrennte Vorhaben eine separate städtebauliche Maßnahme. Dies wird auch darin deutlich, dass für das GRN-Areal ein in sich schlüssiges Quartier mit eigener Identität geschaffen werden soll, für das ein separates Investorenauswahlverfahren mit städtebaulichem Wettbewerb stattgefunden hat.

Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird durch die Planung nicht begründet. Im Umfeld des Planareals befinden sich auch keine Natura 2000-Gebiete (FFH-/Vogelschutzgebiete), die beeinträchtigt werden könnten (siehe Kap. 5.2.1) bzw. keine Störfallbetriebe, die besondere Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen auslösen würden. Somit sind alle Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf die Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden, auch wird kein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten, bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig. Zudem können auch Bebauungspläne aufgestellt werden, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

§ 13a BauGB erlaubt grundsätzlich, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten und stattdessen die Öffentlichkeit frühzeitig über die Planung zu unterrichten.

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

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

#### **3.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)**

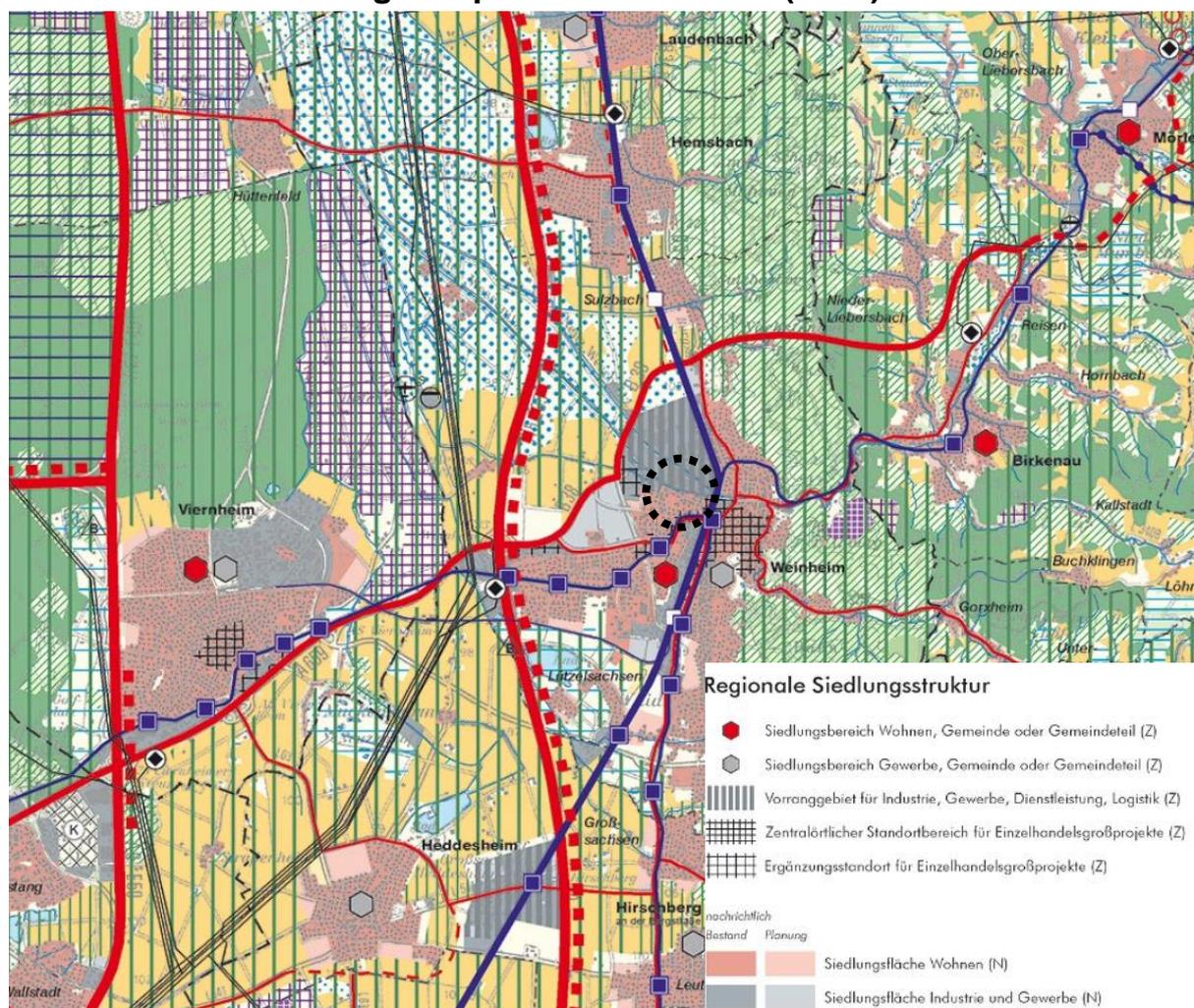
Die Stadt Weinheim liegt im baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar und wird im Landesentwicklungsplan dem engeren Verdichtungsraum der Oberzentren Heidelberg und Mannheim zugeordnet.

Verdichtungsräume sind durch eine stark überdurchschnittliche Siedlungsverdichtung und eine intensive innere Verflechtung geprägt. Es ist u. a. auf eine geordnete und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung hinzuwirken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen und die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel zu berücksichtigen. (LEP 2002, Kapitel 2.2)

Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben. Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten. (LEP 2002, Kapitel 3.2)

Die von der Stadt Weinheim geplante Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, das durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich gesichert wird, entspricht dem Leitbild der räumlichen Entwicklung, wie es der Landesentwicklungsplan formuliert. Insbesondere die Revitalisierung einer brach fallenden Siedlungsfläche, die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Zielstellung eines sozial durchmischten Quartiers folgen den Vorgaben des LEP. Das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB wird erfüllt.

### 3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2013)



**Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan mit Kennzeichnung des Plangebiets**

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar legt Weinheim als Mittelzentrum fest. Darüber hinaus wird Weinheim als Siedlungsbereich Wohnen und Siedlungsbereich Gewerbe ausgewiesen, das heißt, dass in Weinheim diesen beiden Nutzungen Raum auch über den Eigenbedarf hinaus gegeben werden soll.

Der Geltungsbereich ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Siedlungsfläche Wohnen, Bestand festgelegt. Nördlich der Weschnitz schließt der Industriepark Weinheim an, der im Regionalplan die Festlegung Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik sowie Siedlungsfläche Gewerbe, Bestand erhalten hat.

Zum Wohnungsbau allgemein führt der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar aus, dass in allen Teilräumen der Metropolregion Rhein-Neckar eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten sichergestellt und dabei eine soziale Mischung angestrebt werden soll. Die Wohnbauflächenentwicklung soll sich an flächensparenden Siedlungskonzepten orientieren, unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen sowie vorrangig in räumlicher Nähe zu den Haltestellen des regionalbedeutsamen ÖPNV konzentriert werden. Es sind in erster Linie verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand zu nutzen.

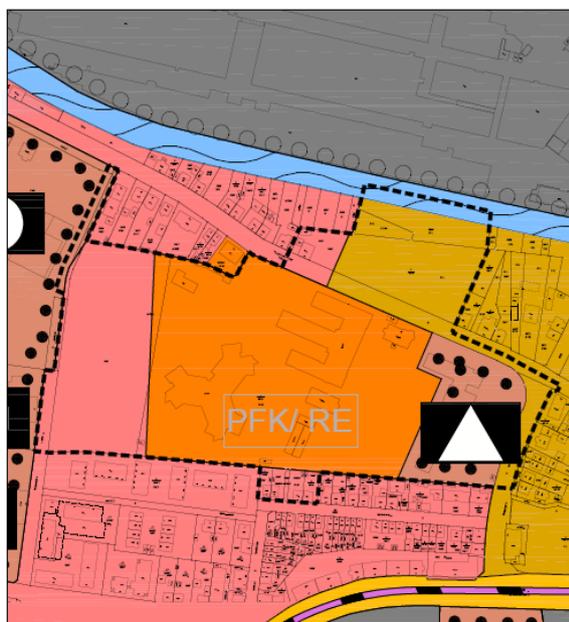


Viernheimer Straße sind – bis auf eine kleine Teilfläche - als gemischte Baufläche dargestellt, so auch die östlich anschließenden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Diese kleine Teilfläche hat, genauso wie die nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen, die Darstellung Wohnbaufläche. Nördlich der Weschnitz schließen gewerbliche Bauflächen (Industriepark Weinheim/Unternehmensgruppe Freudenberg) an.

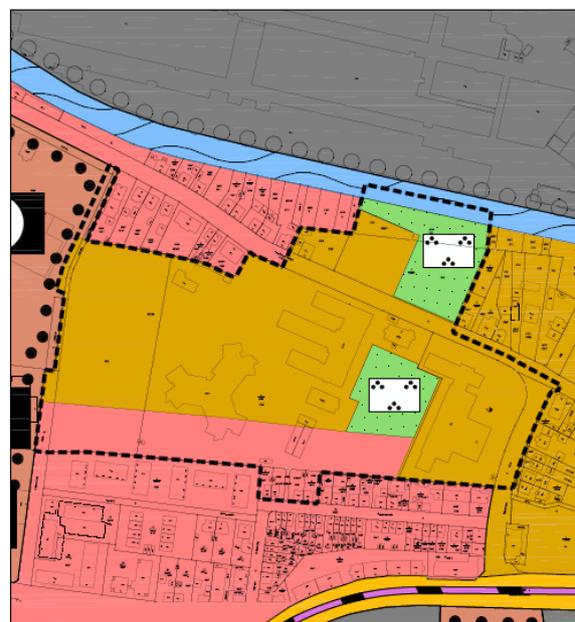
Der westliche Geltungsbereich, der die Frei- und Gartenflächen des GRN-Betreuungszentrums umfasst, ist ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Gleiches gilt für die in den Bebauungsplan einbezogenen Grundstücke an der Blücherstraße.

Westlich, außerhalb des Bebauungsplans, schließen wiederum Flächen für den Gemeinbedarf, Schule, Kindergarten/Kindertagesstätte sowie öffentliche Verwaltung, an. Im Süden befinden sich Wohnbauflächen.

Die beabsichtigte Nutzung des Planareals entspricht in Teilbereichen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung jedoch nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB angepasst.



Bisherige Darstellung (Maßstab 1:3.000)



Neue Darstellung (Maßstab 1:3.000)

## Legende

	Geltungsbereich der FNP-Änderung
	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Sonderbauflächen
	Gemeinbedarfsflächen
	Schule

	Geltungsbereich der FNP-Änderung
	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Parkanlagen
	Wasserflächen

**Abbildung 11: Darstellung im Flächennutzungsplan nach Durchführung der Berichtigung (ohne Maßstab)**

### 3.4. Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 013-alt für den Bereich „Westliche Stadterweiterung, Ortsstraßenprojekt westlich der Fichtestraße und des Käsackerwegs“ vom 10.01.1938.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1/02-16 überschneidet sich im westlichsten Bereich (im Wesentlichen Bereich der Fichtestraße) in geringem Umfang mit dem Bebauungsplan Nr. 013-alt. Innerhalb des Geltungsbereiches ersetzt der vorliegende Bebauungsplan den Plan 013-alt, der innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans 1/02-16 außer Kraft gesetzt werden soll.



Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Ortsstraßenprojekt westlich der Fichtestraße und des Käsackerwegs Nr. 013-alt mit Markierung des Bereiches, der durch den vorliegenden Bebauungsplan außer Kraft gesetzt werden soll

### 3.5. Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim

Gem. Einzelhandelskonzept für die Stadt Weinheim (29.09.2010) ist das Plangebiet nicht Teil eines Haupt-, Sonder- oder Nahversorgungszentrums.

## 4. Auswirkungen der Planung

### 4.1. Verkehr

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde 2016 ein Verkehrsgutachten erstellt, das die verkehrlichen Auswirkungen durch die vorhabenbedingten Verkehre der geplanten Nachnutzung des GRN-Areals untersucht und ergänzend dazu den bestehenden Durchgangsverkehr auf der Viernheimer Straße zwischen Weinheim Innenstadt und dem Autobahnzubringer analysiert (VKT Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH).

Betrachtet wurden zwei Szenarien: Szenario 1 geht von einer Entwicklung des GRN-Areals südlich der Viernheimer Straße aus, der Parkplatz nördlich der Viernheimer Straße bleibt erhalten. Szenario 2 geht von der – im vorliegenden Bebauungsplan weiterverfolgten – Gesamtentwicklung der Areale nördlich und südlich der Viernheimer Straße aus.

Da etwa 60 % des erwarteten Verkehrsaufkommens in Richtung Autobahn abfließt, wird die Anbindung an die Viernheimer Straße im Westen des Geltungsbereichs, ohne Durchbindung an die Fichtestraße, empfohlen.

Weiter wurden in der Verkehrsuntersuchung Maßnahmen zur Vermeidung von Durchgangsverkehr in der Viernheimer Straße untersucht und eine Vorplanung in verschiedenen Varianten erstellt.

Für die Leistungsfähigkeitsüberprüfung wurden die folgenden Knotenpunkte für den Nullfall 2030 und die Planfall 2030 (Szenario 1 und 2) betrachtet:

- Viernheimer Straße/Händlerstraße,
- Viernheimer Straße/Weststraße,
- B38/Viernheimer Straße/Westtangente,
- Händlerstraße/Wormser Straße,
- L3408 (Mannheimer Straße)/Weststraße,
- L3408 (Mannheimer Straße)/Wormser Straße sowie
- L3408 (Mannheimer Straße)/Händlerstraße.

Im Ergebnis der Untersuchung von 2015/2016 konnte für alle betrachteten Knotenpunkte mit Lichtsignalanlage im Planfall eine Qualitätsstufe D oder besser ermittelt werden. Sie sind somit ausreichend leistungsfähig.

Dies trifft jedoch nicht auf die beiden Knotenpunkte Viernheimer Straße/Händlerstraße bzw. Viernheimer Straße/Weststraße (bisher mit Recht-vor-Links-Regelung) zu. Der Knotenpunkt Viernheimer Straße/Händlerstraße kommt bereits im Nullfall 2030 auf die Qualitätsstufe F und ist somit überlastet, für den Knotenpunkt Viernheimer Straße/Weststraße wird die Qualitätsstufe E im Nullfall erreicht. Ein solches Leistungsdefizit kann jedoch durch die Stadt Weinheim nicht bestätigt werden. Aufgrund der Tatsache, dass beide Knotenpunkte einen Hauptrichtungsbezug aufweisen, ist zu erwarten, dass die tatsächliche Wartezeit entgegen der Berechnungen kürzer ist. Bei der Bewertung der alternativ betrachteten Knotenpunktformen (Kreisverkehre) wurde eine Qualitätsstufe C oder besser ermittelt, sowohl für den Nullfall als auch für die beiden Planfälle. Die alternativen Knotenpunktformen sind somit leistungsfähig.

Zwischenzeitlich wurde der Knotenpunkt Viernheimer Straße/Weststraße in einen Mini-Kreisverkehr umgewandelt.

Um entsprechende Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Vermeidung von Durchgangsverkehr sowie ausreichend breite Gehwege umsetzen zu können, wurden zusätzlich auf einem schmalen Streifen im Bereich der Viernheimer Straße öffentliche Verkehrsflächen auf dem GRN-Areal festgesetzt.

Im Jahr 2019 wurde die Verkehrsuntersuchung (Szenario 2) aufgrund von geänderten Parametern bezüglich der Einwohnerzahl und gewerblicher Nutzungen (unter der Annahme von einer Büronutzung) aktualisiert. Anstatt bisher von ausgegangenen 350 neuen Wohneinheiten (2016) wurde als Worst-Case-Ansatz auf dem GRN-Areal bis zu 420 Wohneinheiten und eine gewerbliche Nutzung mit 4.200 m<sup>2</sup> BGF als Büronutzung nördlich der Viernheimer Straße angesetzt. Diese Änderungen ergaben sich überwiegend aus den Ergebnissen des Investorenauswahlverfahrens. Für den Teilbereich nördlich der Viernheimer Straße lagen zum Untersuchungszeitraum noch keine Wettbewerbsergebnisse vor. Aufgrund dessen ist hier ein "Worst-Case-Ansatz" in die Berechnungen eingegangen. Nach derzeitigem Kenntnisstand unter Bezugnahme der konkreten städtebaulichen Entwürfe kann man davon ausgehen, dass die Worst-Case-Ansätze der Verkehrsuntersuchung unterschritten werden (Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten).

Im Ergebnis der aktualisierten Verkehrsuntersuchung (Szenario 2) durch das Büro VKT von 2019 konnte für alle Knotenpunkte eine ausreichende bis gute Leistungsfähigkeit (Qualitätsstufe D oder besser) bestätigt werden. Dies gilt nach wie vor nicht für die beiden, zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung mit „rechts vor links“ geregelten Knotenpunkte Viernheimer Straße/Händlerstraße und Viernheimer Straße/Weststraße. Da jedoch keine Hinweise auf eine tatsächliche Überlastung vorliegen, ist aus gutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass aufgrund der ungleich belasteten Zufahrten die tatsächlich anliegende Leistungsfähigkeit besser ist, als die gemäß Rechenmodell des Handbuchs für den Straßenverkehr (HBS) 2015 errechnete.

Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit sowie zur Steigerung der Verkehrssicherheit erachtet der Gutachter für beide Knotenpunkte die Umgestaltung in einen Kreisverkehr als sinnvoll.

## **4.2. Technische Infrastruktur**

### **4.2.1. Regenwasserbewirtschaftung/Entwässerung**

Auf Grundlage der Rahmenplanung "Gründerzeit am Park" wurden die Erfordernisse, die sich für die Entwässerung des Plangebietes ergeben, in einem Entwässerungskonzept untersucht. Aufgabe des Konzeptes war es auch, das bestehende Netz auf seine vorhandene Kapazität hin zu untersuchen und hiervon Maßnahmen bzw. Vorgaben für die weitere Planung abzuleiten.

Die vorhandene Entwässerungsinfrastruktur im Umfeld besteht aus einem leistungsfähigen Eikanal in der Viernheimer Straße sowie einer Anfangshaltung in der Fichtestraße. Im Falle eines Starkniederschlagsereignisses ist der Netzbereich oberhalb und unterhalb des Plangebietes bereits stark ausgelastet. Beide Stränge weisen ein gewisses Restpotential auf, gleichwohl wird jedoch deutlich, dass eine ungedrosselte Einleitung der Gesamtfläche (ca. 4 ha bzw. ca. 1,5 ha befestigte Fläche) an einer einzigen Stelle hydraulisch nicht möglich ist.

Unter Berücksichtigung des Plangebietes auf dem GRN-Areal und einer potentiellen weiteren Entwicklungsfläche auf einem bisherigen Parkplatzareal zwischen Bahngleis

und Viernheimer Straße, ergibt sich eine zusätzlich verträgliche Einleitmenge von rund 15 l/s-ha, die der Kanal in der Viernheimer Straße überstautfrei weiterleiten kann. Für das Kanalnetz in der Fichtestraße ergibt sich eine maximal verträgliche Einleitmenge von rund 25 l/s-ha. Diese Werte können als Vorgabe für zukünftige Entwässerungsplanungen herangezogen werden und berücksichtigen eine „Sicherheitsreserve“.

Die anstehenden Böden sind als schwach durchlässig bis sehr schwach durchlässig einzustufen. Gemäß Bodengutachten vom 24.02.2017 sind anthropogene Auffüllungen sowie Schluffe anzutreffen. Die zu erwartende Versickerungsleistung der oberflächennahen Sedimente, beschrieben über den kf-Wert, beläuft sich auf  $\leq 1 \cdot 10^{-5}$  m/s. Gemäß der Erkenntnisse des Bodengutachtens sind einfache Formen dezentraler Versickerungsmaßnahmen, wie insbesondere Flächen- oder Muldenversickerungen, im Plangebiet nicht realisierbar. Grund hierfür sind sowohl geringe Durchlässigkeitsbeiwerte der oberflächennahen Bodenschichten als auch die angetroffenen anthropogenen Auffüllungen, durch die nicht versickert werden darf. Zusätzlich wird der Einsatz solcher Maßnahmen durch die großflächig geplanten Tiefgaragen eingeschränkt.

Für das Plangebiet wurden drei Entwässerungsvarianten untersucht:

- Var. 1: alle Oberflächenabflüsse werden ohne Retentions- oder Versickerungsmaßnahmen dem Kanalnetz zugeleitet (Mischsystem),
- Var. 2: ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers wird zurückgehalten und die Abflüsse gedrosselt in das bestehende Kanalnetz eingeleitet (modifiziertes Mischsystem) sowie
- Var. 3: ein größtmöglicher Teil des nicht behandlungsbedürftigen bzw. nicht schädlich verunreinigten Regenwassers wird nicht dem örtlichen Kanalnetz zugeführt (Zentrales Mulden-Rigolen-System i.V.m. Retentionszisternen und Misch- bzw. Schutzwassernetz).

In der Bewertung der untersuchten Varianten werden für Variante 2 und 3 in Bezug auf die bautechnische Umsetzbarkeit Defizite festgestellt.

Entsprechend wird Variante 1, die aus hydrologischen Gesichtspunkten zunächst weniger attraktiv erscheint als Vorzugsvariante empfohlen. Ergänzt und hydrologisch aufgewertet werden kann diese Variante vor allem um Maßnahmen wie z.B. Gründächer. Gründächer werden im Bebauungsplan auf allen flachen und flach geneigten Dächern vorgesehen und tragen so zu einer deutlichen hydrologischen Aufwertung bei.

Die schmutzfrachttechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass sich aus den betrachteten Umstrukturierungsbereichen eine Entlastungsfracht ergibt, so dass sich in Folge der Umnutzung des GRN-Areals kein Handlungsbedarf ergibt.

Das Entwässerungskonzept wurde 2020 im Zuge des aktualisierten Bebauungsplans bzw. das Rahmenkonzept angepasst.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Studie von 2017 wurde 2020 die Entwässerungsvariante 1 (Mischsystem, Anschluss an das Bestandsnetz an 3 bis 4 Punkten) hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Umsetzbarkeit in Bezug auf den Entwurf des Bebauungsplans bewertet.

Die aktualisierten Simulationsergebnisse (Variante 1 „neu“) weisen darauf hin, dass, auf Grund der hohen hydraulischen Auslastung der Kanalisation in der Viernheimer Straße ein Anschluss zusätzlicher Flächen des GRN-Areals nach Möglichkeit nur in einem beschränkten Rahmen stattfinden sollte. Ebenso erscheint ein Anschluss weiter westlich, bedingt durch Topografie bzw. Rückstauenebene, weniger kritisch und wurde entsprechend berücksichtigt. Grundsätzlich erscheint die verbleibende hydraulische

Kapazität in der Viernheimer Straße, aufbauend auf den angepassten Simulationsergebnissen des GEPs, ausreichend, um zumindest einen Teil (ca. 45 %) der zusätzlich entstehenden Abflüsse des GRN-Areals aufnehmen zu können. Die übrigen Abflüsse, überwiegend aus der Südhälfte des Areals, können dank ausreichender hydraulischer Kapazitäten schadlos über die Fichtestraße abgeleitet werden. Aus diesem Grund sollte nach Möglichkeit ein großer Anteil der abflusswirksamen Flächen des neuen GRN-Areals in diese Richtung entwässern. Sollte die weitere Ausführungsplanung zu dem Ergebnis kommen, dass das Abwasser gedrosselt einzuleiten ist, ist dies bei den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen. Es wird auf die im Gutachten angegebenen maximalen Einleitemengen verwiesen (siehe oben).

#### 4.2.2. Brunnen

Im Geltungsbereich bestehen noch zwei Wasserwerksbrunnen des alten Wasserwerks Weinheim (um 1890/1900 errichtet) sowie ein mit dem Brunnen in Verbindung stehender gemauerter Tunnel mit einem Leitungssystem. Bei einem Brunnen handelt es sich um einen Notwasserbrunnen, der nach wie vor an das Notwasserwerk der Stadtwerke angeschlossen ist. Dieser ist zu erhalten und muss weiterhin jederzeit zugänglich bleiben. Die sonstigen Brunnen und Tunnel können im Zuge der geplanten Neuordnung zurückgebaut werden. Während der Baumaßnahmen für die Erschließungsanlagen ist darauf zu achten, dass der Notwasserbrunnen nicht beschädigt oder verunreinigt wird. Mögliche Beschädigungen oder Verunreinigungen sind zu beseitigen. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind mit den Stadtwerken Weinheim rechtzeitig vor dem Bau der Erschließungsanlagen abzustimmen. Eine ggf. erforderliche Verlegung der Leitungen ist mit den Stadtwerken Weinheim abzustimmen. Vor Beginn ist eine gemeinsame Bestandsaufnahme als Beweissicherung vorzunehmen.

Es ist in Abstimmung mit dem LRA Rhein- Neckar, Wasserrechtsamt ein Rückbaukonzept für die bereits aufgegebenen Brunnen zu erstellen.

#### 4.2.3. Transformator

Der im südlichen Geltungsbereich vorhandene Transformator wird im Zuge der Gesamtentwicklung verlegt. Zukünftig sind zwei Standorte geplant. Vorgesehen ist eine Fläche an der Viernheimer Straße sowie ein weiterer Standort im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen im Inneren des Quartiers. Die genaue Lage des Transformators im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan nicht genauer definiert.

## **5. Umweltbelange**

### **5.1. Schutzgut Mensch**

#### **5.1.1. Erholung**

Das Plangebiet besitzt für die derzeitigen Bewohner des GRN-Betreuungszentrums im Bereich der Gärten und Freiflächen, insbesondere im westlichen Bereich, eine hohe Bedeutung für die individuelle Erholungsnutzung. Das GRN-Betreuungszentrum wird jedoch am Standort aufgegeben und an die GRN-Klinik verlagert. Da die genannten Freiflächen bislang nicht öffentlich sind, haben sie für die Allgemeinheit keine Funktion.

Die komplett versiegelten Parkplatzflächen nördlich der Viernheimer Straße haben keine Bedeutung für die Erholungssuchenden. Die bestehende Wegeverbindung entlang der Weschnitz wird nur in geringem Maße für die Naherholung genutzt und besitzt aufgrund der Wegebreite und -gestaltung aktuell wenig Attraktivität.

Mit der Umstrukturierung des Plangebietes wird eine insgesamt ca. 0,78 ha große öffentliche Grünfläche festgesetzt, die zukünftig für die öffentliche Erholungsnutzung durch die zukünftigen Bewohner des Geltungsbereichs wie auch der umliegenden Wohnbevölkerung zur Verfügung steht. Die öffentliche Grünfläche kann aufgrund ihrer geplanten „Funktionen“ in einen südlichen und einen nördlichen Bereich geteilt werden. So stellt sich der nördliche Teil mit Aufenthaltsmöglichkeiten, wie Grillplätze oder Stufen am neugestalteten Weschnitzufer sowie diversen Spielangeboten für alle Generationen (Boulespielfeld, Wasserspielplatz oder Wiese für freies Spiel) als aktiver und eher „lauter“ Bereich dar. Im Gegensatz dazu weist der südliche Bereich einen ruhigen Parkcharakter auf und soll entsprechend vorrangig der ruhigen Erholung dienen.

Zudem werden zusätzliche Wegeverbindungen geschaffen, die zur Vernetzung dieser Flächen mit den umliegenden Wohnarealen beitragen.



Abbildung 13: Öffentlicher Park GRN-Gelände – Entwurf (Quelle: Götte Landschaftsarchitekten GmbH, 2019)

Im Ergebnis ergeben sich positive Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Planareals.

### 5.1.2. Lärm

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Schallquellen ein:

- der Straßenverkehr der umliegenden Straßen
- die Bahnstrecken 3601 und 4104 mit dem Hauptbahnhof Weinheim in ca. 300 m Entfernung in östlicher Richtung, die Straßenbahn-Linie 5,
- der Industriepark Freudenberg und
- der Bauhof der Stadt Weinheim in der Viernheimer Straße.

Dementsprechend wurden der Verkehrslärm im Plangebiet, die Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen, der Neubau der Straße innerhalb des Quartiers sowie der Gewerbelärm im Plangebiet aufgrund des in der direkten Umgebung vorhandenen Industrieparks Freudenberg und des vorhandenen Baubetriebshofs der Stadt Weinheim untersucht.

## Verkehrslärm im Plangebiet

### Beurteilungsgrößen

Der Bebauungsplan 1/02-16 für den Bereich „Viernheimer Straße / Fichtestraße“ sieht die Ausweisung von urbanen Gebieten und einem allgemeinen Wohngebiet vor. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) werden im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Orientierungswerte von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts genannt. Für das urbane Gebiet (MU) enthält die DIN 18005 keine Orientierungswerte. Die schalltechnischen Beurteilungsvorschriften (TA Lärm und 18. BImSchV), die urbane Gebiete berücksichtigen, stufen die Schutzwürdigkeit der urbanen Gebiete am Tag zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet und in der Nacht vergleichbar einem Mischgebiet ein. Ob eine entsprechende Einstufung auch hinsichtlich des Verkehrslärms möglich ist, ist derzeit nicht abschließend geklärt. Daher wurde eine Einstufung der Schutzwürdigkeit der urbanen Gebiete erforderlich.

Die DIN 18005 nennt für Kerngebiete, in denen sonstige Wohnungen nur nach Maßgabe des Bebauungsplans zulässig sind, Orientierungswerte von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Damit wird die Schutzwürdigkeit vergleichbar einem Gewerbegebiet eingestuft. Da ein urbanes Gebiet dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören, erscheint es sinnvoll, den urbanen Gebieten einen höheren Schutzstandard zuzuordnen, als dies in der DIN 18005 für Kerngebiete erfolgt. Gleichzeitig weisen die vom Gesetzgeber erlassenen Verordnungen und Verwaltungsvorschriften darauf hin, dass einem urbanen Gebiet am Tag höhere Geräuscheinwirkungen zuzumuten sind, als einem Mischgebiet.

Die „Städtebauliche Lärmfibel, Hinweise für die Bauleitplanung“, herausgegeben vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (Baden-Württemberg)<sup>2</sup> empfiehlt, analog zu den Beurteilungsvorschriften, die bereits urbane Gebiete berücksichtigen (TA Lärm, 18. BImSchV), die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) am Tag um

---

<sup>2</sup> Stand: November 2018.

3 dB(A) zu erhöhen und im Nachtzeitraum die Orientierungswerte für ein Mischgebiet zu belassen. Diese Einschätzung wird für das vorliegende schalltechnische Gutachten übernommen. Damit werden zur Beurteilung des einwirkenden Verkehrslärms in den urbanen Gebieten Orientierungswerte von 63 dB(A) am Tag (06:00-22:00 Uhr) und 50 dB(A) in der Nacht (22:00-06:00 Uhr) herangezogen.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gilt, nennt für Kerngebiete und Mischgebiete die folgenden Immissionsgrenzwerte: 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte können aus schalltechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht als Obergrenze der vom Ordnungsgeber als ohne Schallschutzmaßnahmen noch zumutbar eingestuften Belastung durch Verkehrslärm (in dem jeweiligen Gebiets-typus) angesehen werden. Da die o.g. Orientierungswerte tags und nachts unter diesen Werten liegen, kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der herangezogenen Orientierungswerte schädliche Umwelteinwirkungen in den urbanen Gebieten vermieden werden.

Außerdem führt das Beiblatt 1 zur DIN 18005 aus, dass der Belang des Schallschutzes bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen ist. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei einem Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Dazu wird ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können.

### Berechnungsergebnisse

Das schalltechnische Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen bei der Beurteilung der Verkehrslärmbelastungen:

Im Ergebnis ist festzustellen, dass **am Tag (06:00-22:00 Uhr)** bei freier Schallausbreitung im Plangebiet in dem allgemeinen Wohngebiet Beurteilungspegel zwischen 54 dB(A) und 57 dB(A) ermittelt. Der maßgebliche Orientierungswert von 55 dB(A) wird um bis zu 2 dB überschritten. Hauptlärmquellen stellen die Viernheimer Straße und die Weststraße dar. Auf einer Höhe von 2 m über Gelände wird der Orientierungswert im allgemeinen Wohngebiet eingehalten bzw. geringfügig entlang der Planstraße überschritten. Bei Berücksichtigung einer beispielhaften Bebauung wird im gesamten allgemeinen Wohngebiet der maßgebliche Orientierungswert am Tag eingehalten. In den urbanen Gebieten wird der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert von 63 dB(A) eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Lediglich im MU 4, in dem sich unter anderem die Musikschule Badische Bergstraße sowie das Stadtarchiv befinden, wird der Orientierungswert am Tag um bis zu 2 dB überschritten. Bei Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird auch hier der Orientierungswert eingehalten.

**In der Nacht (22:00-06:00 Uhr)** stellt sich die schalltechnische Situation deutlich kritischer dar. Der Schienenverkehrslärm wird pegelbestimmend. Bei freier Schallausbreitung werden die für die verschiedenen Gebietsarten maßgeblichen Orientierungswerte in weiten Teilen des Plangebiets überschritten. Lediglich auf einer Berechnungshöhe von 2 m kann teilweise in den urbanen Gebieten der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert von 50 dB(A) eingehalten werden. In dem allgemeinen Wohngebiet treten Beurteilungspegel zwischen 50 dB(A) und 53 dB(A) auf. In den urbanen Gebieten liegen die Beurteilungspegel zwischen 50 dB(A) und 60 dB(A) nächstgelegenen zu den Schienenstrecken. Bei Berücksichtigung einer beispielhaften Bebauung kann im

westlichen Teil des Plangebiets in den urbanen Gebieten weitgehend der Orientierungswert von 50 dB(A) eingehalten werden. An den kritischen Fassaden in den urbanen Gebieten werden Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) erreicht, das bedeutet eine Überschreitung von bis zu 7 dB(A). Im allgemeinen Wohngebiet wird der maßgebliche Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 6 dB überschritten.

### Bewertung und Schallschutzkonzept

Am Tag ist im Plangebiet eine mit den vorgesehenen Gebietsausweisungen verträgliche schalltechnische Situation gegeben. Die teilweise festgestellten Überschreitungen von bis zu 2 dB sind als geringfügig einzustufen. Bei einer Entwicklung des Plangebiets ist eine Einhaltung der Orientierungswerte zu erwarten. Daher wird es nicht erforderlich für schutzwürdige Nutzungen am Tag ein Schallschutzkonzept zu erarbeiten. Aufgrund der deutlich kritischeren Situation in der Nacht und der festgestellten Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte wird hinsichtlich des in der Nacht einwirkenden Verkehrslärms ein Schallschutzkonzept erforderlich.

Das Schallschutzkonzept sieht vor:

In der Planung ist bereits eine Nutzungsgliederung berücksichtigt, indem nächstgelegenen zu den Verkehrswegen weniger schutzbedürftige urbane Gebiete und nur im zukünftig abgeschirmten Bereich ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Am Tag wird auch in den urbanen Gebieten, insbesondere südlich der Viernheimer Straße, eine schalltechnische Situation erreicht, die der eines allgemeinen Wohngebiets entspricht. Somit wird im gesamten Plangebiet eine gute schalltechnische Situation erreicht. Die Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen ist aus schalltechnischer Sicht als gut zu bezeichnen. Eine Ausnahme hierzu stellen lediglich die unmittelbar an die Verkehrswege grenzenden Flächen dar.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden empfohlen. Da die relevanten Überschreitungen der Orientierungswerte nur in der Nacht auftreten, ist es ausreichend, die Maßnahmen für schutzbedürftige Räume mit Nachtschlaf, z.B. Schlaf- und Kinderzimmern sowie Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, festzusetzen. Die Festsetzungsvorschläge zum Verkehrslärmschutz umfassen die Vorgabe von Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden sowie den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in diesen Räumen. Die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt auf Basis der DIN 4109-1: „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018 und DIN 4109-2: „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ vom Januar 2018. Die dazu maßgeblichen Außenlärmpegel werden im Bebauungsplan dargestellt.

Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht werden.

In Bezug auf die **Zunahme der Verkehrsgeräusche an bestehenden Verkehrswegen** sowie den **Neubau einer öffentlichen Straße** kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Entwicklung des Plangebiets als mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen verträglich zu beurteilen ist und somit keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

## Gewerbelärm im Plangebiet

Das schalltechnische Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen bei der Beurteilung der Gewerbelärmbelastung:

Auf das Plangebiet wirken neben dem Verkehrslärm auch industrielle und gewerbliche Nutzungen in der Umgebung ein. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um den Industriepark Freudenberg, der nördlich der „Alten Weschnitz“ teilweise unmittelbar an das Plangebiet angrenzt und den Baubetriebshof der Stadt Weinheim in der Viernheimer Straße 47.

An der Schnittstelle zum Plangebiet bzw. zu vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen entlang der Viernheimer Straße liegen im Industriepark Freudenberg die nora systems GmbH sowie ein von verschiedenen Firmen genutztes Büro- und Verwaltungsgebäude mit Stellplätzen. Außerhalb des Industrieparks grenzen an das Plangebiet Parkplätze, die von verschiedenen Firmen im Industriepark Freudenberg genutzt werden. Die Ortsbesichtigung hat gezeigt, dass die Immissionen im Plangebiet durch die Betriebstätigkeiten der nora systems sowie der angrenzenden Stellplätze bestimmt werden. Die übrigen vorhandenen Nutzungen an der Schnittstelle zum Plangebiet sind aus schalltechnischer Sicht von untergeordneter Bedeutung und können mit pauschalen, flächenbezogenen Emissionsansätzen, die auch für die übrigen Flächen des Industrieparks in Ansatz gebracht werden, berücksichtigt werden.

Nach den Hinweisen auf die bestehenden Gewerbelärmimmissionen wurde kooperativ mit nora systems nach entsprechenden Lösungen gesucht. Daraufhin wurde von nora systems selbst ein Emissionskataster (schalltechnisches Gutachten zum Emissionskataster vom Juli 2018) mit dem Ziel erstellt, Maßnahmen für einen ausreichenden Lärmschutz an der bestehenden Wohnnutzung zu ermitteln. Dafür wurden die Betriebstätigkeiten der nora systems detailliert erfasst und untersucht. In dem Emissionskataster sind entsprechend den Angaben der nora systems bereits Entwicklungsspielräume für zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Die nora systems hat erklärt, die im Emissionskataster genannten Maßnahmen zur Minderung von Schallemissionen umzusetzen, dies aber teilweise vorerst zurückgestellt, bis sämtliche Begutachtungen im Rahmen des B-Plan-Verfahrens abgeschlossen sind. Für die Beurteilung der Schallemissionen im Geltungsbereich kann daher von der Umsetzung der ermittelten Maßnahmen ausgegangen werden. Die Fa. nora systems hat der Verwendung des Emissionskatasters als Grundlage für die Begutachtung des Gewerbelärms im Bebauungsverfahren zugestimmt.

Daneben wirkt von Westen der Baubetriebshof der Stadt Weinheim auf das Plangebiet ein. Zur Erfassung der Betriebstätigkeit fand eine Abstimmung mit dem Betriebsleiter des Baubetriebshofes statt.

Die Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen wurden ermittelt und in Verbindung mit dem Beiblatt 1 der DIN 18005 sowie der TA Lärm beurteilt.

**Am Tag (06:00-22:00 Uhr)** wird in den urbanen Gebieten der maßgebliche Immissionsrichtwert von 63 dB(A) eingehalten. Überwiegend wird sogar der deutlich niedrigere Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten. Die höchsten Geräuscheinwirkungen treten nächstgelegenen zum Baubetriebshof auf. Hier werden Pegel von bis 60 dB(A) bzw. 62 dB(A) nächstgelegenen zu dem angenommenen offenen Tor ermittelt. Die Unterschiede zwischen den Szenarien „Normalbetrieb“ und „Winterdienst“ sind sehr geringfügig und haben für die Beurteilung keine Bedeutung. Die Ergebnisse unter Berücksichtigung der beispielhaften Bebauung zeigen an den

Gebietsrändern vergleichbare Ergebnisse, im Gebietsinneren stellt sich die schalltechnische Situation aufgrund der Abschirmung der Gebäude noch günstiger dar.

In dem allgemeinen Wohngebiet wird der Immissionsrichtwert **am Tag (06:00-22:00 Uhr)** aufgrund der Betriebsvorgänge des Baubetriebshofs ausgeschöpft. Am Gebietsrand außerhalb der bebaubaren Fläche treten geringfügige Überschreitungen unter 0,5 dB auf, die für die Beurteilung nicht relevant sind.

Das Spitzenpegelkriterium wird sicher eingehalten. Die höchsten Spitzenpegel im Plangebiet liegen deutlich, mindestens 15 dB unter den zulässigen Werten.

**In der Nacht (22:00-06:00 Uhr, lauteste Nachtstunde)** stellt sich die schalltechnische Situation in den urbanen Gebieten deutlich ungünstiger dar als am Tag. An den nördlichen Plangebietsgrenzen wird der maßgebliche Immissionsrichtwert von 45 dB(A) ausgeschöpft bzw. nächstgelegenen zu nora systems um bis zu 3 dB(A) überschritten. Nächstgelegenen zum Parkplatz des Baubetriebshofs ergeben sich geringfügige Überschreitungen von unter 0,5 dB, die allerdings im Rahmen der durchgeführten Gesamtbetrachtung als zumutbar einzustufen sind, auch, da sie nur während des Winterdienstes auftreten. Mit zunehmendem Abstand wird der Immissionsrichtwert eingehalten. Die Ergebnisse unter Berücksichtigung der beispielhaften Bebauung zeigen an den Gebietsrändern vergleichbare Ergebnisse, im Gebietsinneren stellt sich die schalltechnische Situation aufgrund der Abschirmung der Gebäude noch günstiger dar.

In dem allgemeinen Wohngebiet wird der Immissionsrichtwert **in der Nacht (22:00-06:00 Uhr, lauteste Nachtstunde)** um mindestens 2 dB unterschritten.

Das Spitzenpegelkriterium wird sicher eingehalten. Die höchsten Spitzenpegel im Plangebiet treten in den urbanen Gebieten nächstgelegenen zum Baubetriebshof auf und liegen mit knapp 63 dB(A) noch 2 dB unter den zulässigen Werten.

In den urbanen Gebieten nördlich der Viernheimer Straße sind auf den Flächen mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts in der Nacht Wohnnutzungen auszuschließen bzw. sind die bebaubaren Flächen so zu reduzieren, dass eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts vermieden wird.

Diese Gliederung der Nutzungsstruktur für das MU 5 in MU 5a und MU 5b, in dem eine Wohnnutzung ausgeschlossen wird, ist demnach zwingend erforderlich (vgl. Kapitel 6.1.1.1)

Bei Umsetzung der o.g. Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Gewerbelärm verträgliche Entwicklung ermöglicht werden.

### 5.1.3. Staub

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Müller-BBM GmbH mit der Erstellung einer Staubprognose beauftragt. Hierbei wurden die Staubimmissionen im Plangebiet und in der näheren Umgebung durch ein lufthygienisches Gutachten beurteilt. Grundlage der Beurteilung der luftverunreinigenden Stoffe Schwebstaub (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) sowie Staubniederschlag ist die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft).

Gemäß TA Luft kann eine detaillierte Betrachtung von Staubemissionen unterbleiben bei

- a) geringen Emissionsmassenströmen (Bagatellmassenströme)
- b) einer geringen Vorbelastung
- c) bei irrelevanten Zusatzbelastungen

Aus dem Gutachten ergibt sich, dass von vier untersuchten staubemittierenden Anlagen bei dreien die Bagatellmassenströme nicht überschritten werden. Für diese Anlagen waren daher gemäß TA Luft keine weitergehenden Betrachtungen erforderlich.

Lediglich die Staubemissionen einer Anlage der nora systems GmbH überschreiten den Bagatellmassenstrom der TA Luft. Deshalb wurde für diesen die zu erwartenden Zusatzbelastungen durch den geänderten Betrieb ermittelt.

Gemäß TA Luft liegt eine nur irrelevante Zusatzbelastung vor, wenn

- die Emissionen von Staubbiederschlag unter  $10,5 \text{ mg}/(\text{m}^2 \cdot \text{d})$  liegen und
- sich die Emissionen von Schwebstaub ( $\text{PM}_{10}$ ) um nicht mehr als 3 % des zulässigen Jahresmittelwertes von  $40 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$  erhöhen (entspricht +  $1,2 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$ ).

### **Staubbiederschlag:**

Die nachfolgende Abbildung stellt die räumliche Verteilung der Zusatzbelastung durch Staubbiederschlag im Jahresmittel dar. Das Immissionsmaximum tritt auf dem Betriebsgelände selbst auf.

In dem gesamten Rechengebiet inkl. Untersuchungsbereich liegt die Zusatzbelastung durch Staubbiederschlag unter  $10,5 \text{ mg}/(\text{m}^2 \cdot \text{d})$ , also unter der Irrelevanzschwelle der TA Luft. Die Zusatzbelastungen sind somit irrelevant im Sinne der TA Luft. Eine Bestimmung weiterer Immissionskenngrößen ist daher nicht erforderlich.

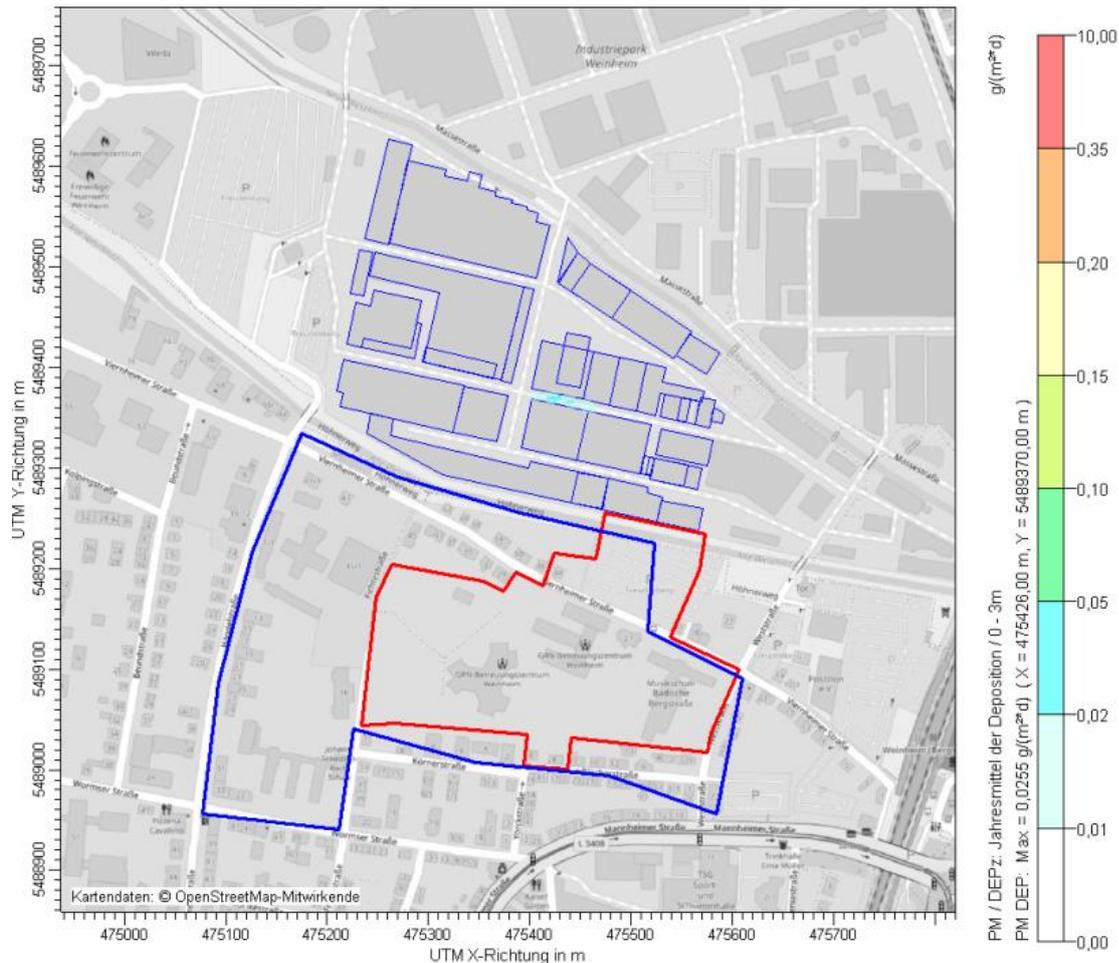
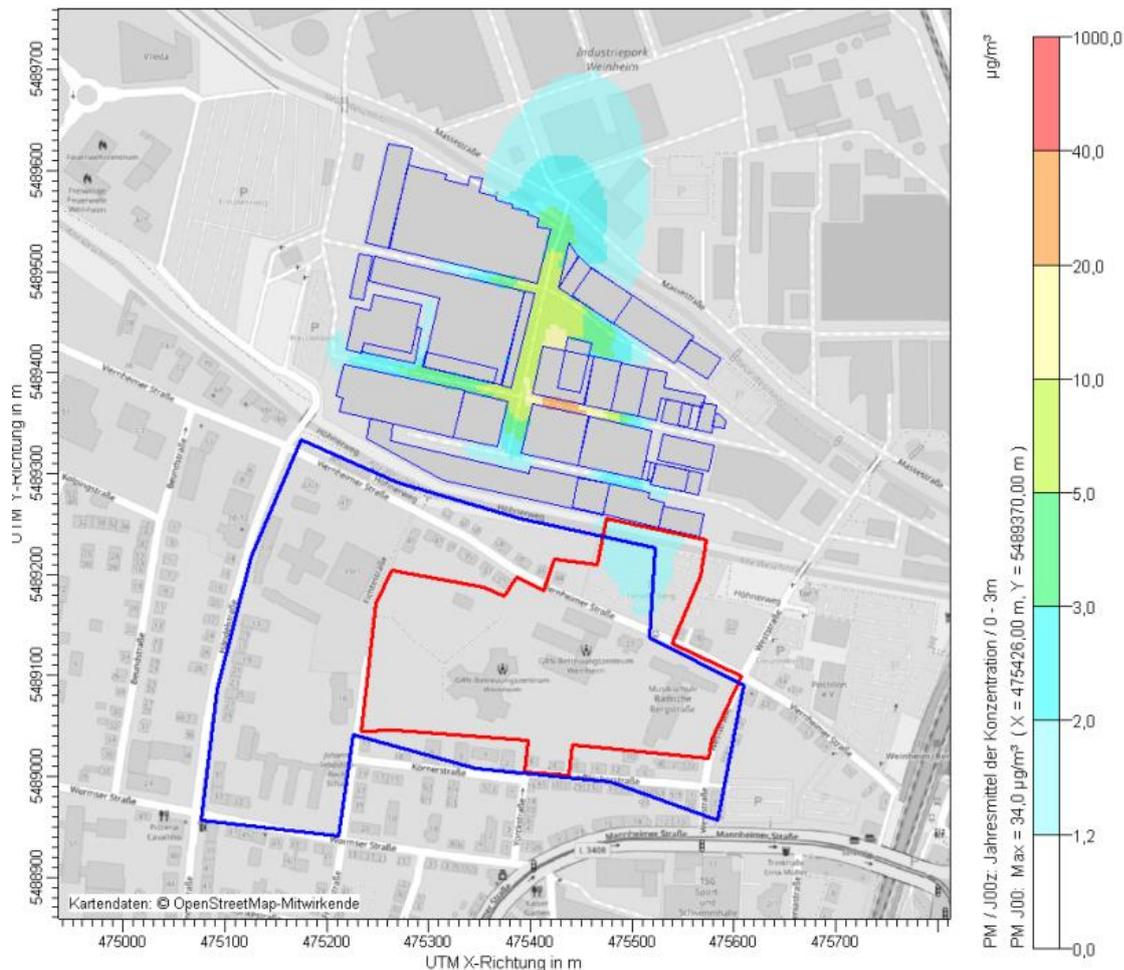


Abbildung 14: Zusatzbelastung durch Staubniederschlag im Jahresmittel (g/(m² x d)) (Quelle: Müller-BBM, 2019)

### Schwebestaub

Die nachfolgende Abbildung zeigt die räumliche Verteilung der **Zusatzbelastung** an Schwebstaub (PM<sub>10</sub>) im Jahresmittel. Das Immissionsmaximum tritt auf dem Betriebsgelände Freudenberg auf. Mit zunehmender Entfernung von den Quellen nimmt die Immissionszusatzbelastung rasch ab.



**Abbildung 15: Zusatzbelastung durch Schwebstaub PM<sub>10</sub> im Jahresmittel (µg/m<sup>3</sup>) (Quelle: Müller-BBM, 2019)**

Die Irrelevanzschwelle für Schwebstaub PM<sub>10</sub> gemäß TA Luft beträgt 3,0% des Immissionswertes von 40 µg/m<sup>3</sup> (entsprechend ca. 1,2 µg/m<sup>3</sup>). Auf farblich nicht hinterlegten Flächen ist die Zusatzbelastung irrelevant im Sinne der Nr. 4.2.2 TA Luft.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass im Untersuchungsbereich die Zusatzbelastung weitgehend unter 1,2 µg/m<sup>3</sup> liegt. In der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches wird das Irrelevanzkriterium mit einer Zusatzbelastung von max. 1,6 µg/m<sup>3</sup> nur geringfügig um 0,4 µg/m<sup>3</sup> überschritten.

In der Staubimmissionsprognose wurde deshalb für den Schwebstaub weitergehend die Gesamtbelastung (bestehend aus Vorbelastung und Zusatzbelastung aus dem südlichen Industriepark) betrachtet.

Zur Bestimmung der Vorbelastung wurden die Messdaten der zwei nächstgelegenen Stationen der LUBW (Mannheim-Nord und Heidelberg) herangezogen (Jahresmittelwerte und Überschreitungshäufigkeiten der Messstationen können im Gutachten eingesehen werden). Für die Umgebung des Untersuchungsbereichs sind die Messdaten beider Stationen als tendenziell überschätzend anzusehen, da bei der Station Mannheim-Nord bereits der Einfluss der umliegenden Industrie erfasst wird und keine hochbelastete Straßen wie bei der Station Heidelberg vorliegen.

Auf dieser Basis werden folgende Vorbelastungen bzgl. des Immissions-Jahreswertes angenommen:

- PM<sub>10</sub> 17 µg/m<sup>3</sup>
- PM<sub>2,5</sub> 12 µg/m<sup>3</sup>

Die **Schwebstaub**-Gesamtbelastung setzt sich zusammen aus der gutachterlich ermittelten Zusatzbelastung aus dem südlichen Industriepark von 1,6 µg/m<sup>3</sup> sowie der Vorbelastung, die auf Grundlage der Daten aus den beiden genannten Messstationen ermittelt wurden. Sie beträgt demnach

- für PM<sub>10</sub> 18,6 µg/m<sup>3</sup> und
- für PM<sub>2,5</sub> mit 13,6 µg/m<sup>3</sup>.

Die maßgeblichen Immissions-Jahreswerte von 40 µg/m<sup>3</sup> (PM<sub>10</sub>) bzw. von 25 µg/m<sup>3</sup> (PM<sub>2,5</sub>) werden deutlich unterschritten.

Gemäß TA Luft ist für Schwebestaub PM<sub>10</sub> zusätzlich zum Immissions-*Jahreswert* ein Immissions-*Tagesmittelwert* zu beachten. Dieser beträgt

- 50 µg/m<sup>3</sup> bei maximal 35 Überschreitungen pro Jahr

Aus der Fachliteratur ist zu entnehmen, dass dieser PM<sub>10</sub>-*Tagesmittelwert* eingehalten ist, wenn der PM<sub>10</sub>-*Jahresmittelwert* nicht mehr als 27 bis 30 µg/m<sup>3</sup> beträgt. Da dies hier deutlich der Fall ist, wird eine Unterschreitung der Immissionswerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit prognostiziert.

#### 5.1.4. Geruch

Wie im Kapitel 1.4.2. beschrieben ist, liegt der Geltungsbereich innerhalb einer gewachsenen Struktur aus unterschiedlichen Nutzungen. Dazu zählen das GRN-Betreuungszentrum (Pflegeheim mit geriatrischer Reha-Klinik), die Wohnbebauung entlang der Viernheimer Straße, verschiedene öffentliche Nutzungen sowie der nördlich des Geltungsbereiches direkt hinter der Alten Weschnitz befindliche Industriepark Freudenberg mit verschiedenen produzierenden Industriebetrieben.

Der nächstgelegene Industriebetrieb innerhalb des Industrieparks ist die Fa. nora systems, die u. a. durch Vulkanisationsprozesse hochwertige Bodenbeläge und Schuhkomponenten aus Kautschuk herstellt. Durch den Produktionsprozess werden Gerüche emittiert, die auf das Plangebiet einwirken. Zudem bestehen innerhalb des Industrieparks Freudenberg weitere Betriebe bzw. Anlagen die ebenfalls (Vulkanisations-) Gerüche emittieren. Neben diesen Betrieben bestehen weitere Anlagen im Umfeld des Geltungsbereiches, die olfaktorisch auf den Planungsbereich einwirken können. Potentielle weitere geruchsemittierende Anlagen sind der westlich an den Geltungsbereich angrenzende städtische Baubetriebshof (Lagerung von Straßenkehricht), die südöstlich des Geltungsbereichs angesiedelte Fa. Naturin-Viscofan (Herstellung von Wurstpellen), das an der Viernheimer Straße gelegene Restaurant, ein Kochstudio und eine Bäckerei in der Händelstraße sowie die auf dem GRN-Areal selbst vorkommende Quellen (GRN-eigene Wäscherei und diverse Tiergehege).

Auf Grund der angrenzenden Betriebe und Anlagen sowie Hinweisen auf potentielle Geruchseinwirkungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde ein Geruchsgutachten in Form einer Geruchsrasterbegehung durchgeführt. Dabei werden durch ge-

schulte Probanden die Geruchsstundenhäufigkeit gemessen.<sup>3</sup> Die einzelnen Geruchsarten wurden im Vorfeld der Rasterbegehung erfasst und können so von den Probanden während der Begehung zugeordnet werden.

### **Ergebnisse der Geruchsrasterbegehung (Bestandssituation)**

Zur Ermittlung der Geruchsbelastung im Bestand wurde im Zeitraum von 06.01.2018 bis 22.12.2018 eine Geruchsrasterbegehung nach den Vorgaben der DIN EN 16841-1 durchgeführt.

Die Ergebnisse der Begehung können wie folgt zusammengefasst werden:

Zur Beurteilung der Erheblichkeit von Geruchsimmissionen kann auf die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zurückgegriffen werden, denn sie enthält technische Normen, die auf Erkenntnissen und Erfahrungen von Sachverständigen beruhen und insoweit die Bedeutung von allgemeinen Erfahrungssätzen und antizipierten generellen Sachverständigengutachten haben. Die GIRL wurde in Baden-Württemberg mit dem Erlass vom 25.11.1994 eingeführt.

Eine Geruchsimmission ist nach dieser Richtlinie zu beurteilen, wenn sie nach ihrer Herkunft aus Anlagen erkennbar, d. h. abgrenzbar gegenüber Gerüchen aus dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrandbereich, der Vegetation, landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen oder ähnlichem ist. Gemäß Nr. 3.1 der GIRL sind i. d. R. von Anlagen herrührende Geruchsimmissionen dann als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung, die in nachfolgender Abbildung aufgeführten Immissionswerte überschreitet. Bei den Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden als Anteil an den Jahresstunden.

<b>Wohn- /Mischgebiete</b>	<b>Gewerbe- /Industriegebiete</b>	<b>Dorfgebiete</b>
<b>0,10</b>	<b>0,15</b>	<b>0,15</b>

**Abbildung 16: Immissionswerte für verschiedene Nutzungskategorien gemäß GIRL**

Die in der GIRL genannten Immissionswerte beziehen sich auf Wohnnutzungen innerhalb der jeweiligen Gebiete. Der Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete ist daher nicht für Büronutzungen maßgeblich. Beschäftigte anderer Betriebe haben dennoch einen Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist daher im Einzelfall festzulegen.

Die in der durchgeführten Geruchsrasterbegehung ermittelten Immissionswerte liegen zwischen 0,07 (Rasterfläche VIII, Bereich um das Adam-Karrillon-Haus) und 0,26 (Rasterfläche I, Bereich um den Baubetriebshof).

Die ermittelten Immissionswerte liegen auf den Rasterflächen entlang der Viernheimer Straße (I bis III) zwischen 0,19 im Bereich der bestehenden Wohnbebauung an der Viernheimer Straße bzw. im nördlichen GRN-Areal und 0,26 im Bereich des Be-

---

<sup>3</sup> Das genaue Messverfahren geht aus dem Bericht über die Durchführung einer Rastermessung zur Beurteilung der Geruchsimmissionen, MüllerBBM, vom 16.04.2019 hervor.

triebshofs. Auf der Fläche III (entspricht im Wesentlichen dem MU 5) wurde ein Immissionswert von 0,22 gemessen. Auf den Flächen des GRN-Areals südlich der Viernheimer Straße (Rasterflächen V und VI) kommt das Gutachten auf einen Wert von 0,10 bzw. 0,12. Entsprechend wird der Immissionswert der GIRL von 0,10 auf fast allen Flächen überschritten.

Die Werte entsprechend der Gesamtbelastung aller aufgenommen Geruchsarten ist in der Abbildung 17 ersichtlich.

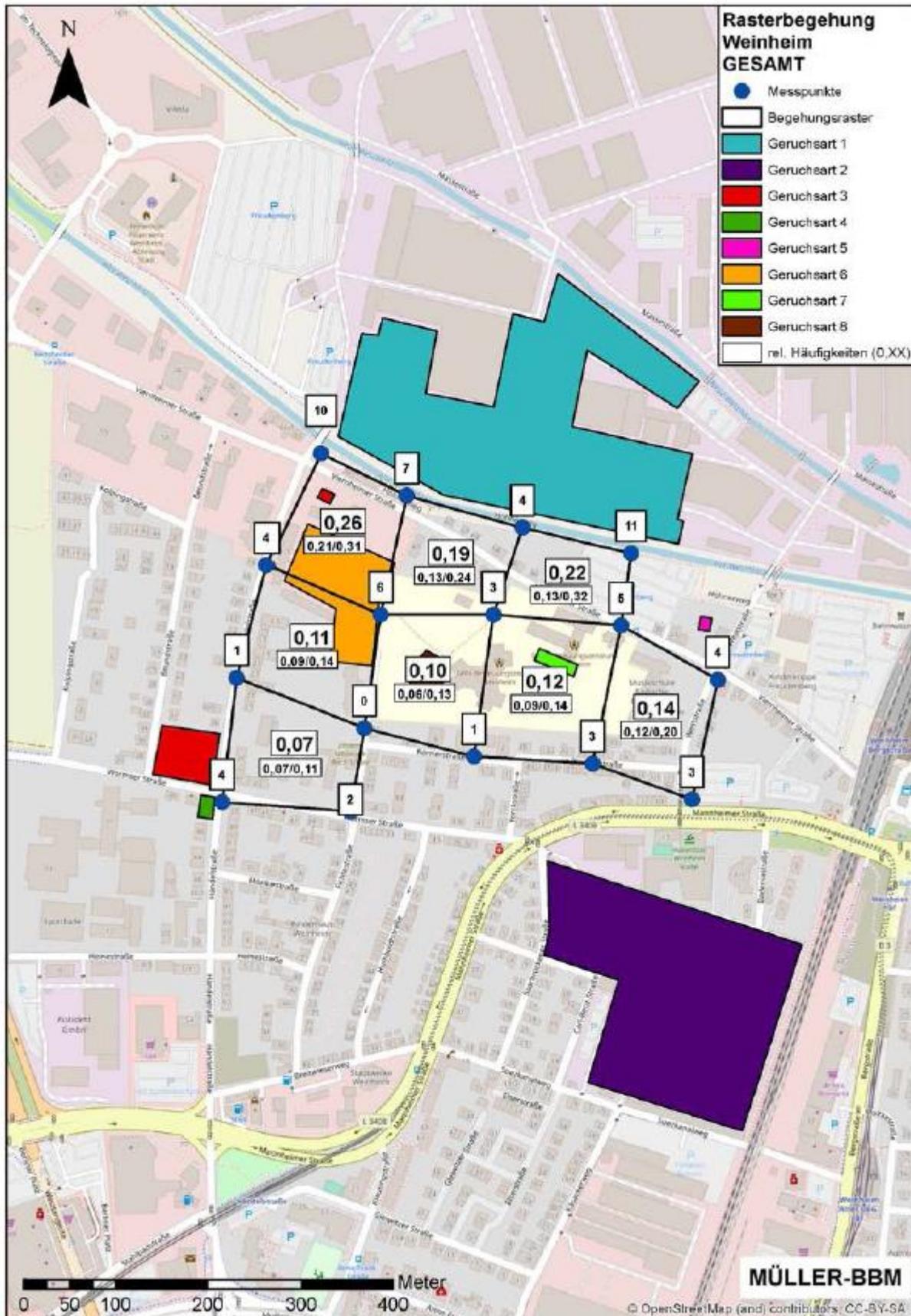


Abbildung 17: Gemessene Immissionswerte aller einwirkender Geruchsarten (Müller BBM)

Bei der Einzeldarstellung der Geruchsarten erkennt man, dass die Geruchsart „Vulkanisation“ (Betriebe auf dem Industriepark Freudenberg) den höchsten Anteil an den

gemessenen Geruchsstunden beiträgt. Alleine durch diese Geruchsart werden entlang der Viernheimer Straße Immissionswerte von 0,16 bis 0,21 erreicht und überschreiten so bereits die Immissionswerte der GIRL deutlich. Die Immissionswerte dieser Geruchsart auf dem südlichen GRN-Areal liegen bei 0,08 bzw. 0,11 (gemittelt für die Rasterfläche).

Die gemessenen Immissionswerte innerhalb des Geltungsbereiches liegen entlang der Viernheimer Straße (MU 5 und nördlicher Teilbereich MU 2) auf gleichem Niveau wie die Immissionswerte für die bereits bestehenden Wohngebäude außerhalb des Geltungsbereiches. Im Geltungsbereich weiter südlich (weite Teile des MU 2 (Bestandsgebäude und Neubauten), MU 3 (denkmalgeschütztes Verwaltungsgebäude), MU 1 (Neubauten) sowie MU 4 (Adam-Karrillon-Haus) liegt der gemessene Immissionswert unter den Werten, die für die Rasterzone mit den Bestandsgebäuden an der Viernheimer Straße gemessen wurden. Bei Betrachtung der gemittelten Immissionswerte der Rasterflächen ist davon auszugehen, dass es im südlichsten Geltungsbereich (vor allem in den festgesetzten Wohngebieten WA 1 (Neubauten) und WA 2 (bestehende Wohngebäude an der Blücherstraße) jedoch in Teilen zu keinen oder nur geringfügigen Immissionswertüberschreitungen kommt.

Die gemessenen Immissionswerte aus der Geruchsart „Vulkanisation“ sind in der Abbildung 18 ersichtlich. Daraus geht hervor, dass die immissionswertbestimmende Geruchsart der Vulkanisationsgeruch ist. Die anderen Geruchsarten wie die Gerüche der Fa. Naturin (Wurstpelle), des Bauhofes (Straßenkehrer) oder auch die ohnehin künftig entfallende Wäscherei wirken sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer maximalen relativen Geruchsstundenhäufigkeit von jeweils 0,01, im Falle des MU 4 (Adam-Karrillon-Haus) mit 0,04 aus. Alleine für die Geruchsart „Vulkanisation“ wurden innerhalb der Rasterflächen entlang der Viernheimer Straße (bestehende Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereiches sowie MU 5a, MU 5b sowie nördlichster Teilbereich des MU 2 (bestehendes Bettenhaus und ergänzende Neubauten)) Immissionswerte von 0,16 bis 0,21 für die Rasterfläche gemessen.

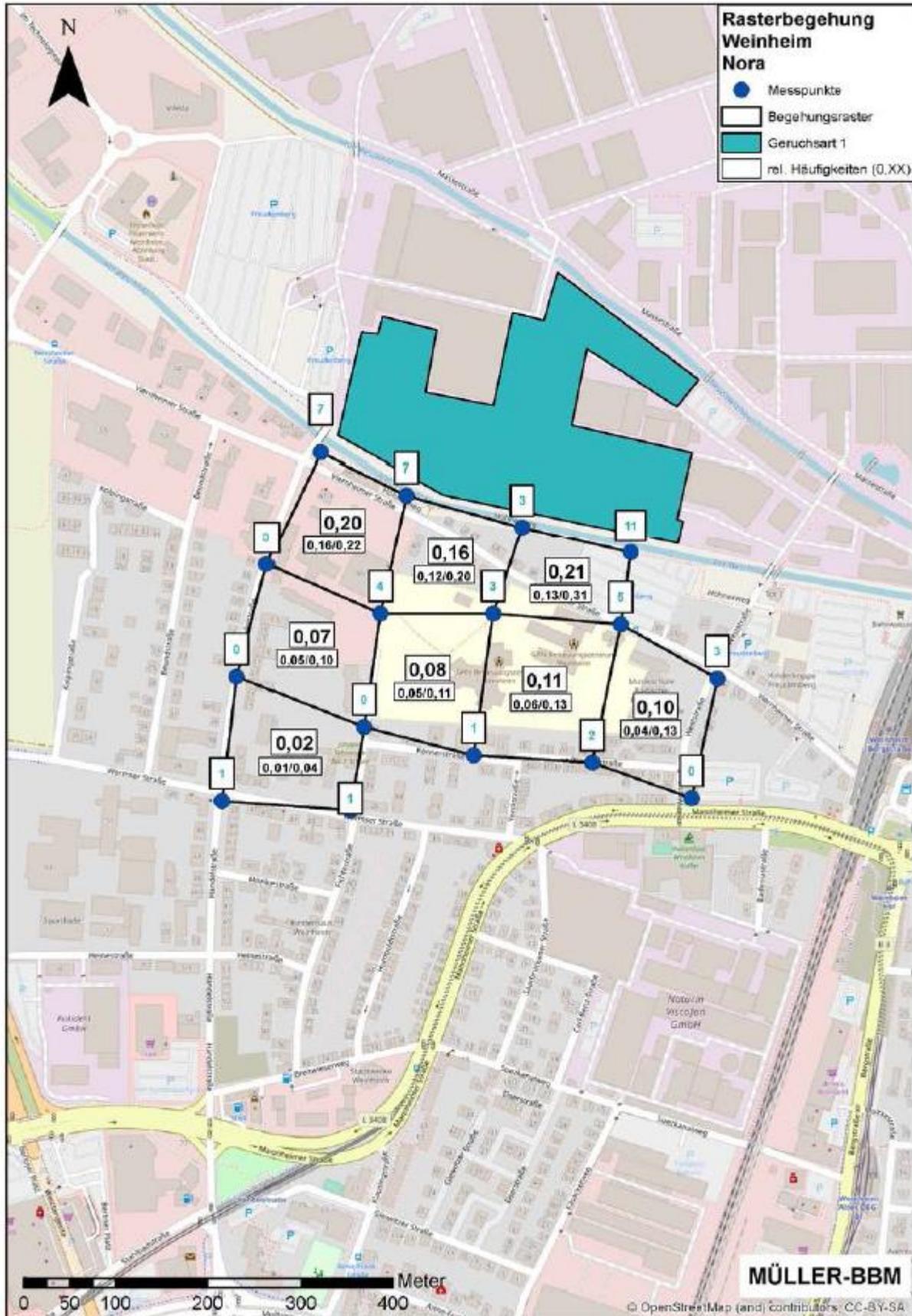


Abbildung 18: Gemessene Immissionswerte der Geruchsart „Vulkanisation“ (Müller BBM)

Gemäß dem Gutachten können die Ergebnisse der Messungen zwar im Hinblick auf die meteorologischen Bedingungen im durchgeführten einjährigen Messzeitraum als nicht repräsentativ angesehen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch in einem repräsentativen Jahr die zulässigen Immissionswerte von 0,10 und ggf. bis zu 0,15 zumindest auf einem Teil der maßgeblichen Rasterflächen (I bis III, also entlang der Viernheimer Straße) überschritten werden.

Die Betriebsauslastung des Hauptemittenten (nora systems GmbH) und des weiteren maßgeblichen Emittenten (Naturin Viscofan GmbH) lag bei ca. 70 % bzw. ca. 90 %. Aufgrund der Auslastungsreserven im Messzeitraum von 30 % bzw. 10 % können in einem Jahr mit maximaler Auslastung der Betriebe, insbesondere in Bezug auf die Geruchsart Vulkanisation, höhere Geruchsstundenhäufigkeiten möglich sein.

Aufgrund der nicht repräsentativen Windrichtungsverteilung innerhalb des einjährigen Begehungszeitraums und der Lage von nora systems nördlich des Geltungsbereichs, ist in einem durchschnittlichen Jahr eine von dem Ergebnis der Rasterbegehung abweichende Gesamtbelastung zu erwarten. Denn die Häufigkeiten von Winden aus nördlicher und östlicher Richtung lagen im Begehungszeitraum über den Durchschnittswerten, wohingegen Winde aus südlich bis südöstlicher Richtung unterdurchschnittlich oft vertreten waren. Daraus folgt, dass im Geltungsbereich windrichtungsabhängige Immissionen der Geruchsart Vulkanisation in einem durchschnittlichen Jahr geringer ausfallen können. Immissionen, die auf diffus im Nahbereich, d. h. z. B. über Fensteröffnungen und ggf. über dachnahe Quellen freigesetzte Emissionen zurückzuführen sind, sind hiervon jedoch unbeeinflusst. Aufgrund der Auslastungsreserve des Betriebes sind wiederum höhere Immissionen möglich.

Aufgrund der geringen Belastung durch den weiteren maßgeblichen Emittenten (Geruchsart Wurstpelle (Naturin): max. 0,04), der vergleichsweise geringen Abweichung der Windverhältnisse zu einem durchschnittlichen Jahr und der gleichzeitig hohen Betriebsauslastung im Untersuchungszeitraum, ist davon auszugehen, dass sich die nicht repräsentative Windrichtungsverteilung bzw. die Auslastungsreserve im Hinblick auf diesen Emittenten nicht oder nur geringfügig auf die beurteilungsrelevante Gesamtbelastung auswirkt.

Die für den Istzustand diskutierten Abweichungen aufgrund der nicht repräsentativen meteorologischen Bedingungen sowie der Auslastungsreserven der Betriebe gelten ebenfalls für den Planzustand. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1/02-16 "Viernheimer Straße/Fichtestraße" entfallen die Emittenten auf dem GRN-Areal (Wäscherei und Tierhaltung).

Die Immissionshäufigkeiten sind in den Planzuständen im Vergleich zum Istzustand nur geringfügig, d. h. maximal um 0,02 geringer. Im Planzustand ohne die Geruchsarten Wäscherei und Tiergehege ist bei allen Rasterflächen innerhalb des Geltungsbereiches in den Planzuständen die Bewertung im Vergleich zum Istzustand fast unverändert, die Werte gehen um maximal 0,01 zurück.

### **Maßgeblicher Immissionswert**

In Baden-Württemberg wurde die GIRL per Erlass am 25.11.1994 eingeführt. Obwohl es sich bei der GIRL nicht um ein rechtlich verbindliches Regelwerk handelt, kann sie zur Bewertung von Geruchsbelästigungen in der Bauleitplanung herangezogen werden. Sie enthält technische Normen, die auf Erkenntnissen und Erfahrungen von Sachverständigen beruhen und insoweit die Bedeutung von allgemeinen Erfahrungssätzen und antizipierten generellen Sachverständigengutachten haben. Sie stellt damit eine

sachgerechte, wenn auch nicht ausschließliche Erkenntnisquelle zur Feststellung der Zumutbarkeit von Geruchsimmissionen dar, die von immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen ausgehen. Dabei ist zu erkennen, dass die GIRL in der Praxis dennoch auch als „bindende Rechtsvorschrift“ angewendet wird. Die GIRL kann nicht nur bei der Vorhabenzulassung, sondern auch im Rahmen der Bauleitplanung zur Sicherung der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogen werden, wie in der ständigen Rechtsprechung bestätigt ist.

Bei den unter Nr. 3.1 der GIRL genannten Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden (Nr. 4 der GIRL). Eine Geruchsimmission ist in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung die angegebenen Immissionswerte IW überschreitet. Nach Tabelle 1 der GIRL (siehe Abb. 16) gilt für Wohn-/Mischgebiete ein Immissionswert von 0,10, für Gewerbe-/Industriegebiete ein Immissionswert von 0,15.

Für urbane Gebiete ist in der GIRL kein Immissionswert festgelegt. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist daher in Einzelfall festzulegen. Urbane Gebiete (MU) sind nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 eine Unterform (§ 6a) von Mischgebieten. Im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit des urbanen Gebiets gegenüber Immissionen ist allerdings festzustellen, dass jedenfalls für den Lärm ein deutlich geringeres Schutzniveau anzunehmen ist als bei Mischgebieten (MI) gemäß § 6 BauNVO. Denn die parallel zur Einführung des § 6a BauNVO angepasste TA Lärm legt als Richtwert für den Tageszeitraum im MU 63 dB(A) fest, während für ein MI 60 dB(A) gelten. Damit liegt das MU diesbezüglich näher am Schutzniveau eines Gewerbegebiets (65 dB(A)) als am MI. Es kann daher in Frage gestellt werden, ob für Geruchsbelastungen im MU zwingend von einem Immissionswert von 0,10 ausgegangen werden muss.

In der Rechtsprechung wurde vielfach betont, dass die GIRL nur ein Kriterium zur Bewertung von Geruchsimmissionen ist. So darf die Beurteilung von Geruchsimmissionen nicht in jedem Fall allein an den in der GIRL festgelegten Immissionswerten für die Geruchshäufigkeit orientiert werden. Zur Frage der Zumutbarkeit hat jeweils eine umfassende Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu erfolgen. So markieren die in Nr. 3.1 der GIRL festgelegten Werte nicht stets die Grenze zu schädlichen Umwelteinwirkungen. Insbesondere in denjenigen Fällen, in denen Nutzungen unterschiedlicher Störintensität und Schutzwürdigkeit aneinandergrenzen, bedarf es einer wechselseitigen Rücksichtnahme und dementsprechend einer „Mittelwert- oder Zwischenwertbildung“. Die durch schutzbedürftige Nutzungen zu duldenen Immissionen können insoweit nach Maßgabe der notwendigen planerischen Abwägung im Bebauungsplan behandelt werden.

Es handelt sich somit bei dem nach der GIRL zu beachtenden Immissionswert lediglich um einen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigenden Aspekt. Die GIRL-Immissionswerte stellen lediglich Orientierungswerte dar, die nicht immer zur Beurteilung der Erheblichkeit im Einzelfall ausreichend sind und daher einer Überprüfung im konkreten Einzelfall bedürfen.

Der Wortlaut der GIRL ist hierzu wie folgt:

„Nur diejenigen Geruchsbelästigungen sind als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne § 3 Abs. 1 BImSchG zu werten, die erheblich sind. Die Erheblichkeit ist keine absolut festliegende Größe, sie kann in Einzelfällen nur durch Abwägung der dann bedeutsamen Umstände festgestellt werden.“

Die absolute Grenze, die auch im Rahmen der Abwägung in der Bauleitplanung nicht überschritten werden darf, stellt die Unzumutbarkeit der Einwirkung dar, die in der Regel mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gleichgesetzt wird.

### **Würdigung der konkret vorliegenden Situation**

Die Geruchsrasterbegehung hat gezeigt, dass in Teilbereichen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in den umliegenden Bestandsbereichen entlang der Viernheimer Straße mit bis zu 0,26 eine deutliche Überschreitung des Immissionswertes der GIRL für Wohn- und Mischgebiete von 0,1 besteht.

Am deutlichsten sind diese Überschreitungen entlang der Viernheimer Straße, in der sich auch die bestehenden Wohngebäude befinden.

Wie unter 1.5.2 beschrieben, bestehen die im Geltungsbereich und dessen unmittelbaren Umgebung vorhandenen Nutzungen bereits seit Jahrzehnten. Das ehemalige Kreispflegeheim (heute GRN-Betreuungszentrum) besteht seit 1885, die ersten Wohnhäuser in der Viernheimer Straße wurden in den 1920er Jahren errichtet. Die Gebäude des ehemaligen Schlachthofes (heutiger Bauhof) wurden um 1898 errichtet, fast zeitgleich mit den ersten Gebäuden auf den Industriepark (Haarwäscherei um 1896 im Bereich des Hauptbahnhofes). Auf dem Gelände unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches auf dem Standort der heutigen Fa. nora systems waren jedenfalls Anfang der 1930er Jahre lediglich ein Gebäude vorhanden, auch wenn die Fläche bereits Teil des Industrieparks waren. 1949 begann die Herstellung von Kautschuk-Bodenbelägen im damaligen Freudenberg-Werk.

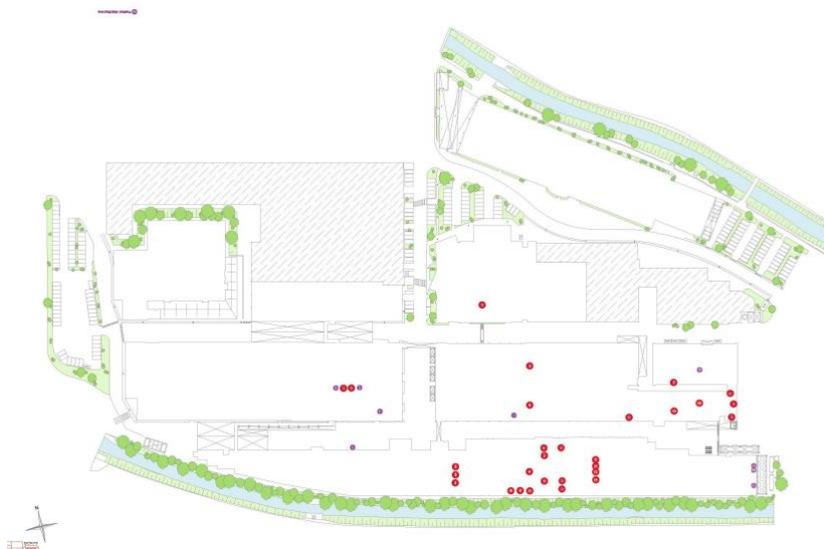
So bestehen schutzwürdige Nutzungen wie Wohngebäude und die Pflege- bzw. Kliniknutzung in einer räumlichen Nähe zu produzierenden Industriebetrieben. Es handelt sich dabei um eine seit über 70 Jahren bestehende gewachsene Gemengelage. Die Gerüche können folglich als ortsüblich definiert werden (s.u.).

Unabhängig vom Bebauungsplanaufstellungsverfahren bestehen die in der Rasterbegehung festgestellten Geruchsemissionen bereits seit Jahrzehnten an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebäude und Pflegeeinrichtung), wobei die Pflegeeinrichtungen, in denen gesundheitlich beeinträchtigte Menschen leben, eine gegenüber dem Wohnen noch höhere Sensibilität haben dürften. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/02-16 für den Bereich „Viernheimer Straße/Fichtestraße“ wird diese Situation weder ausgelöst noch verschärft. Durch den Bebauungsplan wird keine schutzwürdige Nutzung zugelassen, die näher als die bereits bestehende Wohnbebauung an den Industriepark heranrückt (siehe Abb. 20: rote Markierung: bestehende Wohnbebauung, orange: geplante Wohnnutzung, MU 5a). Eine Fortführung der bestehenden Wohnbebauung, wie sie der Bebauungsplan zulässt, ist zudem bereits heute nach § 34 BauGB zulässig.

Innerhalb des MU 5 wird eine Gliederung der Nutzungen so vorgesehen, dass im MU 5b, also dem Teilbereich der näher an den Industriepark heranrückt, ausschließlich nicht störepfindliche Nutzungen (Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke), die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen werden. Alle empfindlichen Nutzungen wie Wohnen oder Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke oder Beherbergungsgewerbe werden auf der Teilfläche des MU 5b ausgeschlossen. Somit rückt auch mit der überbaubaren Fläche des MU 5b keine störepfindliche Nutzung an den Industriepark heran. Die weniger störepfindliche Nutzung im MU 5b kann nach der Umsetzung als „Riegel“ zwischen

der industriellen Nutzung und dem urbanen Gebiet eher dazu beitragen, die Nutzungen zu entzerren.

Die konkrete Bebauung des MU 5 war Gegenstand eines Investorenauswahlverfahrens, bei dem unterschiedliche Entwürfe für dieses Gebiet in Form eines Wettbewerbs durch eine Jury bewertet wurden. In der Jury war auch ein Vertreter der Freudenberg Real Estate (FRE) vertreten. Die Auslobung wurde im Vorfeld ebenfalls mit der FRE einvernehmlich abgestimmt, insbesondere hinsichtlich der Fragen, bis in welche Tiefe eine Wohnbebauung erfolgen kann und welche Nutzungsarten auf den verbleibenden Grundstücksflächen denkbar sind.



**Abbildung 19: potentielle Geruchsquellen nördlich der Weschnitz (Quelle: MüllerBBM)**



**Abbildung 20: Vorhandene (rot) und geplante (orange) Wohnnutzung nördlich der Viernheimer Straße**

Südlich der Viernheimer Straße soll das bestehende Bettenhaus der Pflegeeinrichtung umgenutzt werden. Die geplante ergänzende Neubebauung an der Nordseite der

Viernheimer Straße wäre ebenfalls nach § 34 BauGB bereits zulässig, die weiteren geplanten Neubauten befinden sich weiter südlich.

So wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans die bestehende Immissionssituation nicht verschärft. Sowohl räumlich gesehen, da die neue schutzwürdige Nutzung nicht näher an die emittierenden Betriebe heranrücken, als auch vom Schutzgrad der Nutzungen her. Derzeit ist gemäß § 34 BauGB eine Wohnnutzung im Bereich der Viernheimer Straße entweder bereits genehmigt (Bestandsgebäude) oder zulässig. Südlich der Viernheimer Straße besteht zudem neben den Wohngebäuden das GRN-Betreuungszentrum, das als Pflege- und Klinikbetrieb einen sehr hohen Schutzanspruch sowie Störempfindlichkeit aufweist. Im Bebauungsplan ist gemäß der Zielstellung sowie der vorhandenen Ausprägung des Plangebietes die Ausweisung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO vorgesehen. Insofern wird das Konfliktpotential innerhalb des Geltungsbereiches weder ausgelöst noch verschärft, sondern lediglich vorgefunden und tendenziell eher gemindert.

Grundsätzlich ist gemäß der Kommentierung der einschlägigen Regelungen im BauGB sowie der Rechtsprechung die Verpflichtung, Beeinträchtigungen, die erstmals durch die Planung ausgelöst werden, zu vermeiden, größer als solche, die die Planung vorfindet. Daher kann die Berücksichtigung von Vorbelastungen an Immissionen eine durch die Planung bestätigte (noch zumutbare) Beeinträchtigung rechtfertigen.

In Gemengelagesituationen gilt ein Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

In Nr. 5 (Beurteilung im Einzelfall) der GIRL wird ausgeführt, dass zu berücksichtigen sei, dass die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet sein kann, die unter anderem dazu führen kann, dass die Belästigte oder der Belästigte in höherem Maße Geruchseinwirkungen hinnehmen muss. Dies wird besonders dann der Fall sein, soweit einer emittierenden Anlage Bestandsschutz zukommt. In diesem Fall können Belästigungen hinzunehmen sein, selbst wenn sie bei gleichartigen Immissionen in anderen Situationen als erheblich anzusehen wären.

Das bedeutet zum einen, dass die betroffenen Betriebe gehalten sind, verhältnismäßige Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Zum anderen sind die Flächen, auf die die Immissionen einwirken damit belastet, ein höheres Maß an Beeinträchtigungen hinnehmen zu müssen, als dies normalerweise der Fall ist.

In einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 27. Juni 2017 (BVerwG 4 C 3.16) heißt es:

„Bei der Bestimmung der Zumutbarkeit von Belästigungen sind etwaige Vorbelastungen schutzmindernd zu berücksichtigen, die eine schutzbedürftige Nutzung an einem Standort vorfindet, der durch eine schon vorhandene emittierende Nutzung vorgeprägt ist. Im Umfang der Vorbelastung sind Immissionen zumutbar, auch wenn sie sonst in einem vergleichbaren Gebiet nicht hinnehmbar wären. Soll in einem erheblich vorbelasteten Gebiet ein weiteres emittierendes Vorhaben zugelassen werden, ist das nach der Rechtsprechung des Senats jedenfalls dann möglich, wenn hierdurch die vorhandene Immissionssituation verbessert oder aber zumindest nicht verschlechtert wird, sofern die Vorbelastung die Grenze zur Gesundheitsgefahr noch nicht überschritten hat (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) und das - immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige - Vorhaben den Anforderungen des § 22 Abs. 1 BImSchG genügt.“

## **Bewertung der Immissionsbelastung durch die zuständige Immissionsschutzbehörde sowie die Unternehmensgruppe Freudenberg und nora systems GmbH**

Die vorliegenden Ergebnisse der Geruchsrasterbegehung, in der die Überschreitung der Immissionswerte der GIRL erfasst wurden, wurden im Vorfeld der formellen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Unteren Immissionsschutzbehörde (Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz beim Rhein-Neckar-Kreis) sowie der Unternehmensgruppe Freudenberg und der nora systems GmbH zur Kenntnis gegeben.

Darüber hinaus fand am 04.03.2020 ein Gespräch mit Vertretern der Unteren Immissionsschutzbehörde, der Unternehmensgruppe Freudenberg, der nora systems GmbH und der Stadt Weinheim statt, in dem über die Ergebnisse der Geruchsrasterbegehung und künftige Planungen und Maßnahmen gesprochen wurde.

In diesem Gespräch wurde festgestellt, dass die Bestandssituation eine über Jahrzehnte gewachsene Gemengelage ist. Gemäß den Aussagen der Unteren Immissionsschutzbehörde gibt es bisher keine relevanten Beschwerden aus der Nachbarschaft auf Grund von Geruchsbelästigungen. Die Geruchsbelastung sei aufgrund der langen Historie als ortsüblich anzusehen. Eine Gesundheitsgefahr sei nicht gegeben. Es bestehe somit keine Gefahrenlage aus der sich eine Sanierungspflicht für die emittierenden Betriebe ergeben könne. Für ein Einschreiten der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehe weder eine Notwendigkeit noch eine Grundlage, zumal die Unternehmen Freudenberg und nora systems GmbH derzeit bereits Möglichkeiten der Emissionsreduktion prüften.

Aus Anlass der im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens erstellten Geruchsrasterbegehung, deren Ergebnisse die Stadt zur Verfügung gestellt hatte, hat die Freudenberg Real Estate (FRE) eine gutachterliche Betrachtung in Auftrag gegeben. Hierbei sollen

- alle potentiellen Geruchsquellen (Vulkanisationsgeruch) katalogisiert werden
- die Ist-Situation der Geruchsbeiträge modelltechnisch nachgebildet werden, um
- auf dieser Basis Konzepte zu einer Verbesserung der Geruchssituation außerhalb des Industrieparks zu entwickeln.

Durch die Modellrechnung kann die Wirksamkeit verschiedener Maßnahmen durch eine Ausbreitungsberechnung geprüft werden. Die so gefundenen wirksamen Maßnahmen müssen dann auf ihre technische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit hin geprüft werden. Die wirkungsvollen, technisch und wirtschaftlich umsetzbaren Maßnahmen und somit die erwirkte Immissionsminderung sollen dann der Unteren Immissionsschutzbehörde vorgestellt werden. Wird die erreichte Minderung von der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht als ausreichend erachtet, werden weitere Maßnahmen auf eine Wirksamkeit und Umsetzbarkeit hin geprüft. Die Unternehmensgruppe Freudenberg ist somit in den Prozess einer Minderung der Geruchsimmissionen bereits eingestiegen und ist grundsätzlich bereit, die mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmten wirksamen, wirtschaftlich zumutbaren und technisch sinnvollen Maßnahmen umzusetzen. Es wird von den Beteiligten ein Zielzustand angestrebt, der unter Beibehaltung eines wirtschaftlichen Betriebes umgesetzt werden kann. Der Prüfprozess der einzelnen Maßnahmen dauert erfahrungsgemäß mehrere Monate. Von der Unternehmensgruppe Freudenberg und deren beauftragtem Gutachter wurde ein Zeitraum von vermutlich bis Ende 2020 geschätzt.

Dieses Vorgehen wurde mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt und war auch Gegenstand des Gesprächstermins am 04.03.2020. Darüber hinaus sieht die Untere Immissionsschutzbehörde kein weiteres Handlungserfordernis.

Die Grenzen der Zumutbarkeit von Geruchsmissionen sind dann anzunehmen, wenn sie mit gesunden Wohnverhältnissen nicht mehr in Einklang zu bringen sind. Davon ist nach Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde im vorliegenden Fall nicht auszugehen. Dies ist nachvollziehbar, da durch die einwirkenden Gerüche im Plangebiet z.B. keine Übelkeit ausgelöst wird, was gemäß GIRL ein Indiz für eine Gesundheitsgefährdung darstellt. Selbst aus den Pflegeeinrichtungen des Rhein-Neckar-Kreises auf dem GRN-Areal, in denen gesundheitlich beeinträchtigte Menschen leben, sind keine Beschwerden über die Geruchsbelastungen bekannt, insbesondere keine, die auf gesundheitliche Folgen oder erhebliche Beeinträchtigungen schließen lassen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Grundlage für die Konvertierung des heutigen GRN-Areals in ein, bezogen auf die Immissionen robusteres urbanes Gebiet, gebildet. Es ist deshalb davon auszugehen, dass nach Umsetzung der Planung auch weiterhin keine Gesundheitsgefahr für die innerhalb des Geltungsbereiches zulässigen Nutzungen bzw. künftigen Bewohner besteht. Im Zusammenhang mit der parallel von Seiten der Unternehmensgruppe Freudenberg und nora systems GmbH grundsätzlich beabsichtigten Minderung der Geruchsmissionen ist demnach tendenziell von einer Entspannung der Geruchsmissionslage auszugehen. Gegenüber der heutigen Situation, die bereits zu keiner unzumutbaren Immissionslage führt, wird also eine Verbesserung herbeigeführt.

### **Zusammenfassung und abwägende Beurteilung**

Im Ausgangszustand besteht seit Jahrzehnten eine Gemengelage, in der schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnen und die Pflege- und Reha-Einrichtungen des Rhein-Neckar-Kreises neben emittierenden Betrieben bestehen. Immissionslagen, die ein Eingreifen der Unteren Immissionsschutzbehörde bedingten, sind daraus bislang nicht entstanden. Die Untere Immissionsschutzbehörde stuft die bestehenden und gutachterlich festgestellten Geruchsbelastungen als ortsüblich ein. Es steht nicht in Frage, dass, trotz der überschrittenen Immissionswerte der GIRL, gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Die Grenzwerte der GIRL sind nicht schematisch anzuwenden. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Besonderheiten des jeweiligen Plangebiets und seiner Umgebung, insbesondere auch im Hinblick auf bestehende Vorbelastungen, zu berücksichtigen. In der Abwägung sind neben der Vorsorge vor Immissionen auch andere Belange zu berücksichtigen, z.B. der gesetzliche Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und primär die Revitalisierung von Siedlungsflächen zur Befriedigung der Nachfrage nach Baugebietsflächen zu betreiben („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).

In der Rechtsprechung ist weiterhin anerkannt, dass der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG primär bei der Neubepanung bislang unbebauter Flächen zur Anwendung kommen muss, während für die Überplanung bestehender Siedlungsbereiche keine strikte Anwendungspflicht besteht. Sofern keine Unzuträglichkeiten zwischen Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen bestehen, kann das Nebeneinander – so wie bisher vorhanden – in einen Bebauungsplan übernommen werden.

Das heißt, es besteht keine Pflicht, im Rahmen der Bauleitplanung bestehende Immissionslagen zu sanieren. Allerdings darf die Bauleitplanung nicht dazu führen, dass unzumutbare Konflikte entstehen oder bestehende kritische Immissionslagen weiter verschärft werden. Beides ist vorliegend nicht der Fall.

Der vorliegende Bebauungsplan führt mit der Konvertierung des GRN-Areals dazu, dass an Stelle der bislang sehr sensiblen Pflege- und Reha-Einrichtungen, in denen gesundheitlich beeinträchtigte Personen leben, die robustere Nutzung eines urbanen Gebiets (MU) tritt. Auf Seiten der Schutzbedürftigkeit resultiert daraus eher eine Entspannung der Immissionslage. Auch auf Seiten der Emissionen ist eher mit einer Verbesserung zu rechnen, da die betreffenden Unternehmen im Industriepark eine Prüfung zur Emissionsreduktion angestrengt haben und ihre grundsätzliche Bereitschaft erklärt haben, Maßnahmen umzusetzen soweit sie wirtschaftlich zumutbar und technisch sinnvoll sind.

Insbesondere im Übergangsbereich an der Viernheimer Straße werden dennoch die Immissionswerte der GIRL deutlich überschritten. Angesichts der zumindest ebenso hohen Belastungen an den bestehenden Wohngebäuden und der – gemäß der Unteren Immissionsschutzbehörde – Ortsüblichkeit dieser Geruchsbelastung wird dies jedoch als zumutbar erachtet. Sowohl emissionsseitig als auch immissionsseitig gilt auch weiterhin das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme.

In der GIRL selbst wie auch in der Rechtsprechung wird festgestellt, dass sich die Grenze zur Erheblichkeit einer Geruchsbelastung nicht allein aus den Immissionswerten ergeben, sondern auch aus der jeweiligen Situation, z.B. im Hinblick auf die Ortsüblichkeit und Gemengelagen. Für schädliche Auswirkungen werden keinerlei verbindliche Immissionswerte festgelegt. In der Begründung und den Auslegungshinweisen zur GIRL vom 29.02.2008 wird darauf hingewiesen, dass eine Gesundheitsgefahr durch Gerüche in der Regel nicht vorkommt. Unter bestimmten Voraussetzungen können gemäß GIRL für Wohnnutzungen auch bei einer Geruchsstundenhäufigkeit von 0,25 schädliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Aufgrund der seit Jahrzehnten bestehenden gemäß Unterer Immissionsschutzbehörde ortsüblichen Immissionslage, sowie den in der GIRL dargelegten Erwägungen, ob bzw. ab wann überhaupt eine schädliche Auswirkung von Geruchsmissionen in Betracht kommt, ist es gerechtfertigt und vertretbar, die gutachterlich festgestellten Immissionen weiterhin in Kauf zu nehmen.

Alternative Handlungsoptionen wurden zwar geprüft, aber nach der Abwägung sämtlicher Belange verworfen.

### 1. Verzicht auf die Revitalisierung des GRN-Areals und Entwicklung eines urbanen Quartiers an anderer Stelle

Wie in Kap. 1.4. dargestellt wird, bestehen im Stadtgebiet von Weinheim keine sinnvollen Standortalternativen für die Entwicklung eines urbanen Quartiers. Insbesondere stehen keine Konversionsflächen zur Verfügung, die eine vergleichbare Entwicklung ohne Inanspruchnahme von bislang nicht bebauten Grundstücken ermöglichen würden. Auch gibt es keine Flächenalternativen mit vergleichbar guten Standortfaktoren (z.B. Lage zur Innenstadt, Verkehrsanbindung) oder ähnliche guten Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ (z.B. fußläufige Erreichbarkeit von Hauptbahnhof und ZOB, Innenstadt, öffentlichen Einrichtungen).

### 2. Festsetzung einer weniger stöempfindlichen Nutzung für das GRN-Areal

Um eine höhere Verträglichkeit gegenüber den Emissionen aus dem Industriepark zu gewährleisten, wäre die Festsetzung eines gegenüber dem vorgesehenen MU weniger stöempfindlichen Baugebiets denkbar. Konkret kämen dazu nur die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) oder Industriegebiets (GI) in Frage, denen im Hinblick auf

Geruchs- und Lärmimmissionen gemäß den einschlägigen Regelwerken regelmäßig höhere Belastungen zugemutet werden können. Allerdings sind in diesen Baugebieten auch stärker emittierende Betriebe und Anlagen zulässig, die ihrerseits zu Immissionskonflikten führen können. Da an das GRN-Areal im Norden, Westen und Süden Wohngebiete angrenzen, entspräche die Entwicklung eines Gewerbegebiets an dieser Stelle nicht dem Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Auch den der Bebauungsplanung zu Grunde liegenden städtebaulichen Zielstellungen könnte auf diese Weise nicht entsprochen werden.

### 3. Minderung der Immissionsbelastungen durch großflächige Überplanung der Gemengelage

Eine Überplanung der über Jahrzehnte gewachsenen Gemengelage mit dem Ziel, neue Nutzungszuordnungen vorzunehmen, bestehende Emissionen (z.B. im Industriepark zu reduzieren) oder Schutzbedürftigkeiten (z.B. in den Wohngebieten) zu mindern würde erhebliche Eingriffe in die Bestandssituationen erfordern. Die Planung würde jedenfalls teilweise zu tiefgreifenden Eingriffen in grundlegende Rechte wie z.B. Eigentumsrechten, führen. Eine Umsetzung der Planung wäre, aufgrund bestehenden Bestandsschutzes, dennoch ungewiss.

Wie in Kap. 1.2.3 dargestellt ist, dient der Bebauungsplan zur Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsziele wie insbesondere, den im Sanierungsgebiet stattfindenden Transformationsprozess erfolgreich zu gestalten, den großen Bedarf an Wohnungen, auch für kleine und mittlere Einkommen, zu decken, Innentwicklungspotentiale zu nutzen und ein kleinräumig durchmischtes Innenstadtquartier in der Nähe des Hauptbahnhofs entstehen zu lassen. Nicht zuletzt diese gewichtigen Zielstellungen im öffentlichen Interesse rechtfertigen es, die gegenüber den Idealwerten der GIRL, erheblich höheren Immissionswerte aus der Bestandssituation auch zukünftig in Kauf zu nehmen.

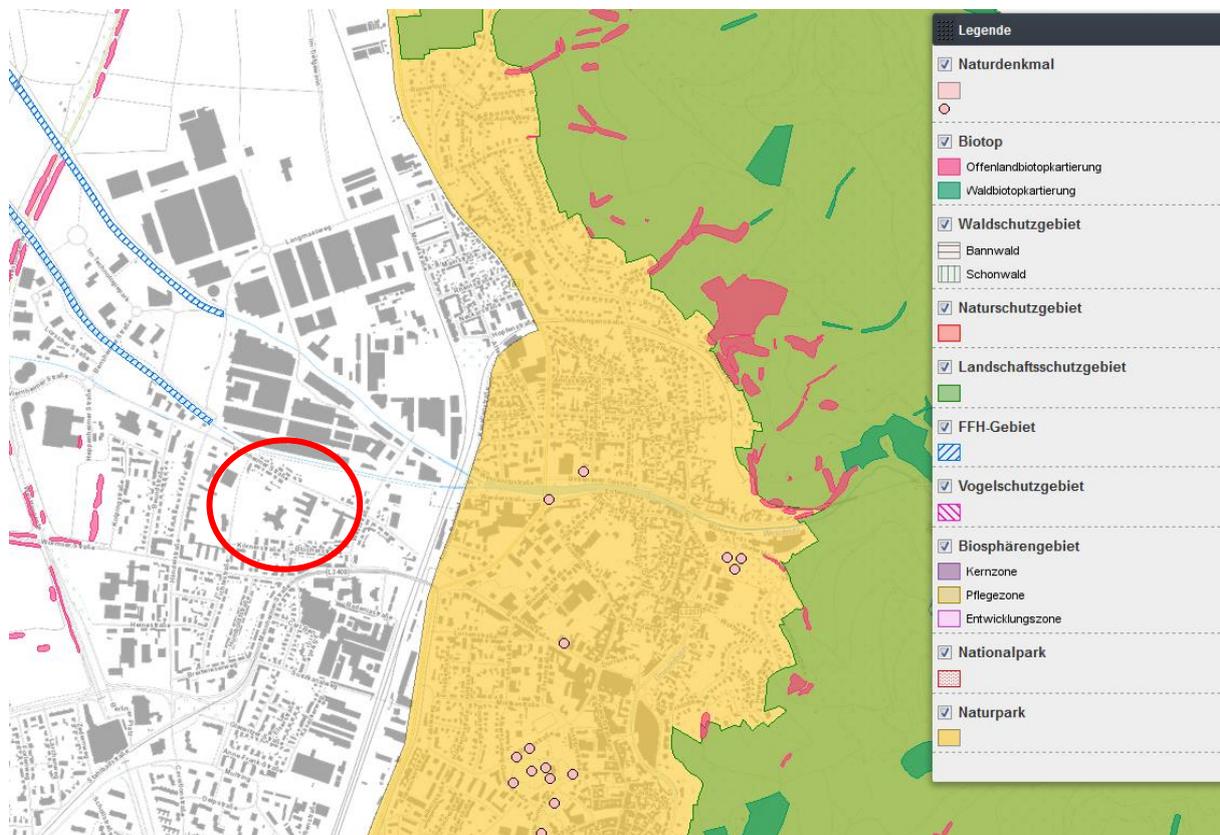
## **5.2. Schutzgut Biotop, Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt**

### **5.2.1. Schutzgebiete und -objekte**

Der Geltungsbereich selbst umfasst keine Schutzgebiete oder -objekte. Der Gewässerlauf der Alten Weschnitz, der in den Geltungsbereich aufgenommen wurde, wird weiter gewässerabwärts zum Bestandteil eines FFH-Gebiets (siehe Abb. 21: gestrichelter Bereich).

Das rund 714 ha umfassende FFH-Gebiet Nr. 6417-341 „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“ erstreckt sich vorrangig nördlich der Stadt Weinheim abseits der Siedlungskörper und umfasst v.a. Wald- und Offenlandbereiche östlich des Siedlungsbandes entlang der B 3. Damit liegt es zum allergrößten Teil weit abseits eines möglichen Einflussbereichs der vorliegenden Bauleitplanung. Einzige Ausnahme hiervon bilden zwei kanalisierte Abschnitte der Alten und Neuen Weschnitz, die nordwestlich des Geltungsbereichs an den Siedlungsbereich von Weinheim heranreichen. Zwischen dem zum FFH-Gebiet zählenden Abschnitt der Alten Weschnitz und dem Geltungsbereich besteht eine Entfernung von über 300 m, zum geschützten Abschnitt der Neuen Weschnitz sind es sogar 500 m. Aufgrund der räumlichen Distanz, der dazwischengelegenen Siedlungs- bzw. ausgedehnten Gewerbeflächen und bedingt durch den nicht gegebenen bzw. absolut vernachlässigbaren Einfluss des Siedlungsprojektes auf die Alte Weschnitz, können Wirkungszusammenhänge des Plangebiets mit

dem Natura 2000-Gebiet ausgeschlossen werden. Insbesondere erfolgt keine Beeinflussung der Erhaltungsziele für den hierbei relevanten Lebensraumtyp (3260) Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranuncion fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion* (Fließgewässer mit flutender Wasservegetation).



**Abbildung 21: Übersicht Schutzgebiete und –objekte (Quelle: Geoportal Baden-Württemberg: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>)**

Jenseits der Bahnlinie im Osten liegt in ca. 320 m Entfernung der Naturpark „Neckartal-Odenwald“ und in ca. 1.100 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“. Auswirkungen auf diese beiden Schutzgebiete sind aufgrund der großen Entfernungen nicht zu erwarten.

### 5.2.2. Biotopstruktur

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 33 LNaSchG BW sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht getroffen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist gegenüber dem Bestand eine umfassende Überbauung bzw. Versiegelung bislang baulich nicht genutzter Flächen innerhalb des Plangebietes zulässig. Damit geht innerhalb des Geltungsbereichs ein großflächiger Verlust der bislang vorhandenen Nutzungsformen und damit auch der Biotopstrukturen einher. Hiervon sind v.a. parkähnliche Flächen (ca. 1,6 ha) sowie die extensiv genutzten Wiesen mit den Obstbaumbeständen (ca. 0,74 ha) und den randlichen Heckenstrukturen (ca. 0,3 ha) betroffen.

Die grundsätzliche Veränderung der Biotopstruktur wirkt sich unmittelbar auf die Lebensraumsituation der heute im Geltungsbereich vorkommenden Tiere und Pflanzen aus.



**Abbildung 22: Bestandsplan (Götte Landschaftsarchitekten)**

Bedingt durch die innerstädtische Lage und der aktuellen Nutzung ist das Gebiet stark anthropogen überprägt.

Die Obstbäume, die Gehölzstrukturen sowie der teils eindrucksvolle Baumbestand in der Parkanlage werden zum Großteil nicht erhalten.

Den Eingriffen gegenüber stehen weiterhin nachfolgende Begrünungsmaßnahmen:

- Baumpflanzungen im Bereich von Straßenverkehrsflächen
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen einschl. extensiver Dachbegrünung und intensiver Tiefgaragenbegrünung
- Neugestaltung des Ufers der Alten Weschnitz (siehe nördlicher Geltungsbereich)
- Anlage öffentlicher Grünflächen (Park)
- Erhalt von sechs Linden (MU 2) und weiterer wertgebender Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche

Damit entstehen neue, z.T. sekundäre Lebensraumstrukturen, die zumindest von weniger störempfindlichen bzw. von an den Siedlungsbereich angepassten Arten besiedelt werden können. Dadurch wird die Eingriffserheblichkeit in die Biotopstruktur stark abgemindert, insgesamt ist der Eingriff aber dennoch als erheblich zu werten.

Die vorgesehenen Maßnahmen (naturnahe Ausgestaltung Weschnitz, extensive Dachbegrünung und intensive Tiefgaragenbegrünung, Durchgrünung der Freiflächen und Baumpflanzungen im Straßenraum und öffentlichen sowie privaten Freiflächen) stellen durchaus ein ökologisch wirksames Grünvolumen her, sind jedoch hinsichtlich ihres Umfangs nicht ausreichend, um eine vollständige Kompensation des Lebensraumverlustes innerhalb des Geltungsbereiches gewährleisten zu können.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist eine vollständige Kompensation des Lebensraumverlustes nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten, bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig. Vor dem Hintergrund eines ressourcen- und flächenschonenden Umgangs mit Natur und Landschaft leistet die Wiedernutzbarmachung des Areals einen großen Beitrag zur Innenentwicklung, da durch die Entwicklung der Brachfläche eine Inanspruchnahme von bisher unbebauten Außenbereichsflächen vermieden werden kann.

### 5.2.3. Artenschutz

Im Hinblick auf die im Vorhabengebiet möglichen Vorkommen geschützter Arten wurde im Vorfeld der förmlichen Verfahrenseinleitung während der Vegetationsperiode 2015 bereits Untersuchungen zum Tier- und Pflanzenvorkommen der floristischen und faunistischen Bestandserfassung sowie eine Bewertung der Artenvorkommen einschl. Schutzstatus und Gefährdung (Artenschutzrechtliche Bestandsüberprüfung Flora und Fauna -Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt am Main, Januar 2016) durchgeführt. Aufbauend auf die Ergebnisse der Bestandserfassung, wurde im März 2020 eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ zum Bebauungsplan Nr. 1/02-16 „Viernheimer Straße /Fichtestraße“ erarbeitet, welche die artenschutzrechtliche Relevanz bei Umsetzung der Planung näher betrachtet und -sofern erforderlich- entsprechende Artenschutzmaßnahmen benennt. Zudem wurde für einen etwa 7 m<sup>2</sup> großen Folienteich auf dem Grundstück der Blücherstraße 24 im August 2020 eine ergänzende gutachterliche Nachkontrolle durch das Fachbüro Faunistik und Ökologie durchgeführt. Hierbei wurde der Teich insbesondere auf besonders geschützte Arten überprüft und notwendige Maßnahmen abgeleitet.

#### 5.2.3.1. Flora

Zur Beurteilung der Pflanzenwelt wurde bereits im Juni 2015 eine floristische Erhebung des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Das Biotoptypenspektrum umfasst in erster Linie das parkartige Gelände des GRN-Betreuungszentrums mit umfangreichen Gehölzbestand und mehr oder weniger intensiv genutzten Rasenflächen sowie den Parkplatz nördlich der Viernheimer Straße mit Baumbestand und Begleitgrün.

Die floristische Artenausstattung ist als artenreich einzustufen und typisch für derartige städtisch geprägte Lebensräume. Charakteristisch ist der hohe Anteil an Neophyten, der bei ca. 30 % liegt. Darunter befinden sich zahlreiche nicht einheimische Gehölzarten, die bei der Anlage des Parkgeländes gepflanzt wurden. Da sich die Vegetation aus allgemein häufigen und weit verbreiteten Arten mit wenig spezialisierten Standortansprüchen sowie nicht heimischen und nicht standortgerechten Arten zusammensetzt, ergibt sich hieraus eine eher geringe Eingriffserheblichkeit. Eine Ausnahme bilden die zahlreichen Obstbäume im Westen des Plangebietes, diese bilden durchaus einen wertgebenden Bestand und der Wegfall erhöht die Eingriffserheblichkeit.

Gesetzlich geschützte sowie nach den Roten Listen gefährdete Arten wurden nicht nachgewiesen. Das Vorkommen der Europäischen Eibe und der Gewöhnlichen Akelei ist dabei nicht zu werten, da es sich um ein gepflanztes Vorkommen im Parkbereich handelt.

Durch die Planung werden bestehende, stark anthropogen geprägte Vegetationsflächen baulich genutzt, ein nicht unerheblicher Anteil des Plangebiets wird zudem als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zusätzlich entstehen z.T. sogar großflächige Biotope, die zwar stark anthropogen geprägt sind, aber dennoch einen Vegetationsstandort bieten (v.a. extensive Dachbegrünung und intensive Tiefgaragenbegrünung) und somit die Ansiedlung von neuen, an die Nutzungsformen angepassten Arten ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund werden die Auswirkungen auf die Flora insgesamt als eher gering bewertet. Somit stehen auch zukünftig gärtnerisch gepflegte Frei- und Grünflächen zur Verfügung.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Jahr 2020 ergab sich aufgrund des Fehlens entsprechender europarechtlich geschützter Pflanzenarten (kein Vorkommen/Nachweis von in Anhang IV b gelisteten Pflanzen) für die Flora keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

### **5.2.3.2. Fauna**

Die Zielstellung einer Umnutzung des GRN-Betreuungszentrums besteht schon längere Zeit, entsprechend wurde im Vorfeld der förmlichen Verfahrenseinleitung während der Vegetationsperiode 2015 bereits Untersuchungen zum Tier- und Pflanzenvorkommen durchgeführt („Artenschutzrechtliche Bestandsüberprüfung Flora und Fauna“ -Götte Landschaftsarchitekten GmbH, 2016). Für die Erfassung des Arteninventars von Fledermäusen wurden in den Abend- bzw. Nachtstunden zwei Begehungen mit Ultraschalldetektoren am 21. Mai und 5. Juni durchgeführt. Die Geländeerhebungen zur Vogelwelt erfolgten im Rahmen von drei flächendeckenden Begehungen von April bis Juni, am 17. April, 26. Mai sowie am 5. Juni 2015. Ziel der vogelkundlichen Erhebungen war die Ermittlung der Avifauna zur Brutzeit, wobei Beobachtungen von Durchzüglern und Gästen mitberücksichtigt wurden. Bei diesen Begehungen wurde auch intensiv nach den Tiergruppen Amphibien und Reptilien Ausschau gehalten. Die Erfassung der Insekten erfolgte am 21. Mai, 15. Juli und 27. August, wobei der Schwerpunkt der Erfassung auf den Tagfaltern, Libellen und Heuschrecken lag. Bei der ersten Begehung der Fläche am 8. April 2015 wurde eine Baumhöhlenerfassung durchgeführt, um alle Bäume, die besonders geschützten Arten als Quartier oder Brutplatz dienen könnten, zu erfassen. Zusätzlich fand am 03. August 2020 noch eine Überprüfung eines kleinen Folienteiches auf dem Grundstück Blücherstraße 24 auf seine Tierwelt, v.a. auf besonders geschützte Arten statt.

#### Amphibien und Reptilien

Bei der Suche nach Amphibien wurden insgesamt drei Arten gefunden. Der große Folienteich in der GRN-Parkanlage wurde lediglich vom Teichfrosch (*Pelophylax esculentus*) besiedelt. Die innerstädtische Lage und die relative naturferne des Gewässers lässt keine bedeutenden Amphibienvorkommen erwarten. Das Vorkommen der Teichfrösche ist möglicherweise auf die Nähe zur nördlich verlaufenden Weschnitz zurück zu führen. In dem kleinen und naturnah ausgebildeten Folienteich im Hausgarten Blücherstraße 24 wurden hingegen neben dem Teichfrosch auch der Teichmolch (*Lissoletriton vulgaris*) und der Feuersalamander (*Salamandra salamandra*) nachgewiesen.

Darüber hinaus befanden sich im großen Teich auf dem GRN-Gelände zwei Rotwan- gen-Schmuckschildkröten (*Trachemys scripta elegans*) aus der Gruppe der Reptilien. Hierbei handelt es sich um eine ursprünglich aus Nordamerika stammende Art, die bei uns häufig als Haustier gehalten, aber regelmäßig auch in die Natur ausgesetzt wird. Sie sind im Freiland unerwünscht, da sie einheimische Tiere verdrängen können. Einheimische Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden, insbesondere die ge- zielte Suche nach Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) verlief ergebnislos.

Seltene oder hochgradig gefährdete Arten fehlen im Untersuchungsgebiet. Der Teich- frosch ist nach den Roten Listen Baden-Württembergs in der Kategorie D „Daten defi- zitär“ und in der Roten Liste Deutschlands als „ungefährdet“ eingestuft. Der Feuersa- lamander wird in der Roten Liste Baden-Württemberg als gefährdet und in der Roten Liste Deutschland jedoch als ungefährdet gelistet. Auch der Teichmolch gilt nach der Roten Liste Deutschland als ungefährdet, in der Roten Liste Baden-Württemberg wird er allerdings auf der Vorwarnliste geführt. Aus Naturschutzsicht wird den Vorkommen keine besondere Bedeutung beigemessen (keine Anhang IV-Art der FFH-RL). Da die Folienteiche beseitigt werden sollen, wird empfohlen die Tiere oder deren Entwick- lungsstadien vor Beginn der Baumaßnahmen abzufangen und in geeignete Ersatzbi- otope umzusiedeln (kein CEF-Maßnahmenerfordernis).

Die gezielte Suche nach Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) verlief ergebnislos.

Für Reptilien besteht mangels potentieller Lebensräume im Geltungsbereich keine Eingriffsrelevanz. Die Schmuckschildkröte wird nicht als wertbestimmende Art einge- stuft, da diese Tiere immer wieder ausgesetzt werden und im Freiland unerwünscht sind, da sie einheimische Tiere verdrängen können.

### Insekten

Insgesamt wurden zwölf Tagfalterarten festgestellt. Die meisten der Tiere wurden im westlichen Teilbereich mit den Wiesen- und Gartenbauflächen festgestellt. Eher selten wurden einzelne Exemplare in den anderen, gärtnerisch intensiver gepflegten Anlagen beobachtet. Gefährdete Arten wurden nicht beobachtet, jedoch sind zwei der Arten durch das BNatSchG besonders geschützt, da sie in der Bundesartenschutzverord- nung aufgeführt werden. Es handelt sich dabei um das Kleine Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*) und den Hauhechelbläuling (*Polyommatus icarus*).

Entsprechend der relativ naturfernen Ausprägung des Parkeiches (Folienabdichtung, Springbrunnen) wurden nur wenige Libellenarten beobachtet. Bei den sechs festge- stellten Arten handelt es sich ausschließlich um häufige und weit verbreitete Arten, wie sie an jedem Gartenteich auftreten können. In dem kleineren Folienteich wurden meh- rere Larven von Kleinlibellen festgestellt, die in ihrem Entwicklungsstadium aber nicht näher bestimmt werden konnten.

Auch die Heuschreckenfauna ist mit sechs Vertretern artenarm und diese gehören zu den allgemein verbreiteten und häufigen Arten. Zusätzlich wurde die besonders ge- schützte Hornisse (*Vespa crabro*) und die Blaue Holzbiene (*Xylocopa violacea*) bei Nahrungsflügen beobachtet. Die Blaue Holzbiene steht in Baden-Württemberg auf der Vorwarnliste zur Roten Liste und gilt bundesweit als ungefährdet, zumal sie in den letzten Jahren offenbar häufiger wird. Beide Arten fliegen bei der Nahrungssuche weit umher; die Nistplätze sind nicht bekannt.

Insgesamt handelt es sich bei den nachgewiesenen Tierarten fast ausschließlich um häufige, weit verbreitete und derzeit nicht akut gefährdete Arten, die in den untersuch-

ten Artengruppen nicht zu den wertbestimmenden Tieren zählen. Das Fehlen von gefährdeten, streng geschützten und seltenen Arten ist vor allem auf die Lage im innerstädtischen Bereich und dem Fehlen naturnaher Bereiche zurückzuführen.

Da fast ausschließlich häufige, weit verbreitete und derzeit nicht akut gefährdete Arten nachgewiesen werden konnten, ist den Insekten nur eine geringe Bedeutung beizumessen. Baumhöhlen

Es wurden vier Bäume mit Baumhöhlen ermittelt: Zwei Stammfußhöhlen ohne Habitat-eignung (Baumgruppe südlich der Viernheimer Straße) sowie zwei Bäume mit Spechthöhlen im westlichen Plangebiet, für die keine aktuelle Nutzung festgestellt wurde.

#### Fledermäuse

Von den 20 in Baden-Württemberg vorkommenden Fledermausarten (siehe Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz Baden-Württemberg e. V., [www.agf-bw.de](http://www.agf-bw.de), Zugriff 10.05.2019) wurden 2015 im Untersuchungsgebiet lediglich die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) nachgewiesen. In der Roten Liste Deutschlands sind beide Arten als ungefährdet eingestuft. In der Roten Liste Baden-Württembergs ist die Zwergfledermaus als gefährdet und die Rauhautfledermaus als gefährdete wandernde Tierart aufgeführt. Die Rauhautfledermaus wurde als Nahrungsgast am Teich registriert. Ungleich häufiger wurde die Zwergfledermaus auf dem gesamten Gelände registriert. Ein Schwerpunkt des Vorkommens war der Teich, wo die Tiere beim Insektenfang zu beobachten waren. Sie wurden aber auch zwischen den Gebäuden, in der Grünanlage und im Bereich der Viernheimer Straße und des Parkplatzes registriert. Aufgrund hoher Frequentierung an einem Bestandsgebäude (ehem. Bettenhaus) ist davon auszugehen, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches Quartiere befinden.

#### Maßnahmen zur Vermeidung eines Auslösens von Verbotstatbeständen und zur Förderung der beiden Fledermausarten:

- Vor Beginn der Durchführung von Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sind Gebäude (insbesondere bei den Gebäuden der Viernheimer Straße 27 - GRN-Betreuungszentrum) auf mögliche Quartiere von Fledermäusen durch eine qualifizierte Fachkraft zu kontrollieren.
- Grundsätzlich dürfen Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Vor Beginn von Baumfällarbeiten sind Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren unabhängig von der Jahreszeit auf ein Vorkommen von Zwerg- oder Rauhautfledermäusen hin zu untersuchen (z.B. durch Einsatz einer Höhlenkamera). Dies gilt auch im Falle ggf. notwendiger Rodungsarbeiten während der übrigen Monate.
- Bei positivem Nachweis eines Baum- und/oder Gebäudequartiers sind in Abstimmung mit der UNB vor Durchführung von Arbeiten an Gebäuden bzw. Abrissarbeiten sowie Baumfällungen vorlaufend geeignete Maßnahmen zu ergreifen:
  - Nicht besetzte tatsächliche und potenzielle Quartiere sind vorlaufend vor einem möglichen Besatz zu verschließen.
  - Sofern Fledermäuse in Baumhöhlen bzw. in oder an Gebäuden angetroffen werden, sind die Quartiere so zu verschließen, dass ein Verlassen des Quartiers jederzeit, ein späterer Einflug jedoch nicht mehr möglich ist.

- Falls ein vorlaufender Verschluss von Quartieren nicht durchgeführt werden kann und eine Überprüfung erst unmittelbar vor Durchführung der Fäll- oder Baumaßnahmen durchgeführt wird, muss eine ggf. erforderliche Tierrettung und Umsiedlung von Fledermäusen durch einen fachkundigen Biologen sichergestellt werden.
- Baumaßnahmen im Aktivitätsbereich von Fledermäusen sind in der Ruhephase der Tiere bzw. tagsüber durchzuführen, so dass eine Beeinträchtigung während der Jagd bzw. bei Transferflügen ausgeschlossen werden kann.

Sofern entsprechende Nachweise geführt werden, kann durch einfache bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich ein zusätzliches Quartiersangebot in und an Gebäuden oder durch das Aufhängen von Fledermauskästen an geeigneter Stelle gesichert werden. Dadurch können Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten und des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ausgeschlossen werden.

Unabhängig davon, ob Nachweise von Quartieren gefunden werden, sind bei der Neubebauung bzw. beim Umbau künstliche Quartiere für Fledermäuse einzuplanen und anzubringen (siehe textliche Festsetzungen).

Die nachfolgenden artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen werden durch eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag gesichert:

#### Vorlaufende Maßnahmen zur Vermeidung eines Auslösens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG der vorkommenden Zwerg- und Rauhauffledermaus:

- Vor Beginn der Abbruch, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sind für beide Arten geeignete Fledermausquartiere (Einbausteine/Fledermauskästen) an weiterhin bestehenden Gebäuden wie den ehemaligen Hauptgebäuden an der Viernheimer Straße 27 einzubauen (CEF-Maßnahmenerfordernis). Dies zielt auf einen Erhalt bzw. eine Förderung von Fledermäusen im Geltungsbereich ab.

Zusammengefasst kann aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die beiden Fledermausarten Zwergfledermaus und Rauhauffledermaus festgestellt werden, dass im Zuge der Planumsetzung erhebliche Eingriffe, welche mit Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötung), Nr. 2 (Störung) und Nr. 3 (Schädigung von Lebensstätten) BNatSchG unter Berücksichtigung von vorlaufend durchgeführten CEF-Maßnahmen sowie bestimmten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten sind. Für den Tatbestand der Schädigung von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) wird für die Zwerg- und die Rauhauffledermaus aufgrund der Durchführung vorlaufender CEF-Maßnahmen (Aufhängen von Ersatzquartieren an Bestandsgebäuden) eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang ausgeschlossen.

#### Vögel

Im Zuge der Faunaerfassung wurden 24 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, was für den innerstädtischen Bereich als eine artenreiche Vogelfauna betrachtet werden kann. Bis auf zwei Gastvogelarten (Eichelhäher und Graureiher) wurden alle nachgewiesenen Vögel als Brutvögel eingestuft. Als eine nach dem BNatSchG streng geschützte Art trat der Grünspecht mit einem Brutpaar im westlichen Teilbereich im Obstgarten auf. Akut gefährdete Arten der Roten Listen fehlen im Untersuchungsgebiet. Drei Arten (Gartenrotschwanz, Haussperling, Mauersegler) sind auf der Vorwarnliste zur Roten Liste der Vögel Baden-Württembergs aufgeführt. Der Haussperling

steht auch auf der Vorwarnliste zur bundesdeutschen Roten Liste. Die Türkentaube, die ursprünglich auch auf der Vorwarnliste zur Roten Liste der Vögel Baden-Württembergs aufgeführt wurde, wird nach aktuellem Stand (RL 2016) nun als ungefährdet eingestuft.

#### Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen und Einschränkungen sowie der Sicherung der ökologischen Funktion für europäische Vogelarten:

- Grundsätzlich dürfen Baumfällarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Dies bedingt eine effektive Vermeidung der Störung von Vogelbruten. Gleiches gilt für die Rodung gehölzbestandener Bereiche.
- Bei Baufeldräumungen während der Vogelbrutzeit sind die zu beseitigenden Bestände und Strukturen auf ein Vorkommen der national geschützten Arten bzw. Rote Liste-Arten zu untersuchen.
- Sollten Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen während der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, sind die Gebäude auf eine Besiedlung mit gebäudebrütenden Vogelarten hin zu kontrollieren. Unabhängig von der Jahreszeit sind betroffene Gebäude auf regelmäßig genutzte Brutstätten zu überprüfen, da diese, unabhängig von einer aktuellen Nutzung, als Lebensstätte geschützt sind.
- Bei positivem Befund sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde auf Vorhabenebene geeignete Maßnahmen zum Schutz und zur Förderung der jeweils nachgewiesenen Art zu treffen.
- Für die gebäudebrütenden Arten Haussperling und Mauersegler wird empfohlen, bei Neubauten künstliche Nisthilfen für die beiden Arten oder andere wertgebende Arten (wie z.B. die Mehlschwalbe) einzuplanen bzw. anzubringen. Dies zielt auf den Erhalt bzw. die Förderung der Arten im Geltungsbereich ab, die Maßnahmen sind jedoch artenschutzrechtlich nicht zwingend (kein CEF-Maßnahmenerfordernis, siehe textliche Festsetzungen).

Durch diese Maßnahmen kann das Brutplatzangebot für die im Geltungsbereich nachgewiesenen Vogelarten erhalten bzw. sogar verbessert werden. Hierdurch können Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen von Fortpflanzungsstätten und des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ausgeschlossen werden.

Die nachfolgenden artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen werden durch eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag gesichert:

#### Vorlaufende Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen und Einschränkungen sowie der Sicherung der ökologischen Funktion für den Haussperling und Mauersegler:

- Vor Beginn der Abbruch, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sind für den Haussperling zwei Koloniekästen an einem weiterhin bestehenden Gebäude wie den ehemaligen Hauptgebäuden an der Viernheimer Straße 27 zu installieren.
- Vor Beginn der Abbruch, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sind für den Mauersegler vier künstliche Nisthilfen an einem weiterhin bestehenden Gebäude wie den ehemaligen Hauptgebäuden an der Viernheimer Straße 27 zu installieren.

### Vorlaufende Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen und Einschränkungen sowie der Sicherung der ökologischen Funktion für den Gartenrotschwanz und den Grünspecht:

- Vor Beginn der Abbruch, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sind für den Gartenrotschwanz und den Grünspecht auf einer geeigneten, externen Fläche in der Gemarkung Weinheim vorlaufende Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Hierfür sind für die Höhlenbrüter insgesamt mind. sechs artspezifische Nisthilfen aufzuhängen.

Nach Durchführung der artbezogenen Einzelprüfungen (saP) kann festgestellt werden, dass auch bezüglich der besonders relevanten Vogelarten Gartenrotschwanz, Grünspecht, Haussperling und Mauersegler durch die Planumsetzung kein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 (Zugriffsverbote) BNatSchG verbunden sein wird, da unter Berücksichtigung der vorgesehenen vorlaufenden CEF-Maßnahmen sowie Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Förderung der jeweiligen Arten (vgl. textliche Festsetzungen):

- a) ein signifikant erhöhtes Tötungs- oder Verletzungsrisiko nicht eintritt,
- b) ein Nachstellen und Fangen wild lebender Tiere sowie die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nicht stattfindet,
- c) die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Bei Berücksichtigung und Erfüllung der definierten Schutzmaßnahmen wird insgesamt mit eher geringen Auswirkungen für die Fauna gerechnet. Insbesondere kann hierdurch ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

#### **5.2.4. Schutzgut Biologische Vielfalt**

Im Rahmen der Vorhabenrealisierung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten. Mit der Projektumsetzung geht kein für Weinheim spezifischer oder einmaliger Artenbestand oder Lebensraumverlust einher. Dies gilt umso mehr auf überörtlicher Ebene.

#### **5.3. Schutzgut Boden**

Die Planung verursacht aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und des steigenden Versiegelungsgrades einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden. Als Eingriffe in das Bodenpotential sind grundsätzlich alle Maßnahmen anzusehen, die zu einer Veränderung der Bodenoberfläche und zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktionen) führen. Die Ausweisung der Wohn- und urbanen Gebiete ist mit einer deutlich höheren Versiegelung und dichteren Bebauung im Vergleich zur Bestandsnutzung verbunden. Der geotechnische Bericht legt sehr ausführlich dar, dass der vorliegende Boden stark anthropogen überprägt und verändert wurde. So liegen keine natürlich gewachsenen Böden im Geltungsbereich vor (Schwarz&Weber, 2017).

Bei Durchführung der Planung werden die Bodenfunktionen voraussichtlich im gesamten Gebiet durch

- Überbauung und Versiegelung,

- Bodenverdichtung,
- Verlagerung von Böden,
- Veränderung der Bodenstruktur (Horizontdurchmischung) und
- Mögliche Stoffeinträge

weitgehend verloren gehen.

Baubedingter Erdaushub und Bodenabtrag sowie die i.d.R. mit Baumaßnahmen verbundene Ableitung von Niederschlagswasser wirken sich grundsätzlich zusätzlich direkt und auch in größerer Tiefe als Veränderung der Struktur, Dichte, Schichtung und Zusammensetzung des Bodenaufbaus aus. Eventuell eindringende Stoffe einerseits sowie die weitgehende Unterbrechung natürlicher Luft-Boden-Wasser-Austauschvorgänge andererseits führen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens. Damit gehen nachhaltige Störungen der Bodenfunktionen einher.

Weiterhin gehen Böden infolge von Flächenversiegelungen als Basiskomponente für pflanzliche und tierische Lebewesen sowie als Speicherraum für Stoffe und Wasser ebenso verloren, wie auch deren Filter-, Puffer- und Transportfunktionen.

Insgesamt ist bei Umsetzung der Planung von einem Versiegelungsgrad im Geltungsbereich von ca. 77 % auszugehen.

Aktuell kann die Bedeutung des Bodens für den Naturhaushalt trotz des geringen Versiegelungsgrades von knapp 50 % aufgrund der Schadstoffbelastungen in den vor kommenden Auffüllungen insgesamt nur als gering bewertet werden. Demnach sind die baubedingten Eingriffe in den Boden aufgrund der sehr geringen Natürlichkeit des Bodens und der räumlichen Gegebenheiten im Planungsgebiet zu relativieren.

Außerdem wurden durch die Untersuchungen des Hydrologischen Büros Dr. Berg und Dr. Girmond (2018) bzgl. der verschiedenen Wirkungspfande vom Boden (Mensch, Nutzpflanze, Grundwasser) Handlungsbedarfe festgestellt (siehe unter 6.3 Kennzeichnungen). Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Baumaßnahmen für die ausgedehnten Tiefgaragenflächen umfangreiche Erdaushubmaßnahmen erforderlich sind. Hier kann der Empfehlung von Dr. Berg und Dr. Girmond entsprechend nachgekommen werden und die entsprechend auffälligen Partien vom übrigen Aushubmaterial „separiert, deklariert und fachgerecht“ entsorgt werden. Somit könnte in den betroffenen Bereichen eine gewisse Verbesserung der Bodensituation erlangt werden.

## **5.4. Schutzgut Wasser**

### **5.4.1. Grundwasser/Wasserkreislauf**

Mit Umsetzung der Planung, einschließlich der erforderlichen Zuwegungen und Stellplatzanlagen geht eine Überbauung von bislang zum Teil unbebauten aber partiell teilversiegelten Flächen (Wege, Höfe usw.) einher. Der Wasserkreislauf im Bereich der bereits versiegelten bzw. bebauten Flächen ist bereits beeinträchtigt, so dass sich zusätzliche Störungen der natürlichen Regelmechanismen des Wasserkreislaufes, wie z.B. Versickerung und Verdunstung, vorrangig auf die neu beanspruchten Flächen fokussiert.

Mit der Umsetzung der Planung nimmt der Versiegelungsgrad von ca. 47 % auf ca. 77% zu. Somit reduziert sich der Anteil offener versickerungs- und speicherfähigen Bodenflächen im Geltungsbereich. Da die Böden im Plangebiet insgesamt als schwach bis sehr schwach durchlässig einzustufen sind, ist eine Versickerung des

Regenwassers nur mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. Mulden-Rigolen-Systemen) möglich. Der Verlust unversiegelter Flächen wird durch die Festsetzung umfangreicher Pflichten zur extensiven Dachbegrünung sowie intensiv begrünter Überdeckung von Tiefgargen, die aufkommendes Niederschlagswasser zeitweise zurückhalten, jedenfalls weitgehend kompensiert.

Nach dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (2017) liegt der Grundwasserstand während der Vegetationsperiode vorherrschend tiefer als 2 m u. Fl. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist gering (LGRB, 2015). Demnach ist dem Standort eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzungen zuzuordnen. Die Untersuchungen für den geotechnischen Bericht von Schwarz & Weber, 2017, weisen allerdings auf einen Grundwasserspiegel zwischen 93,9 und 95,0 m üNN hin, dieser liegt etwa 9 bis 10 m unter Geländeoberkante.

#### 5.4.2. **Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Solche sind auch im näheren Umfeld nicht vorhanden.

#### 5.4.3. **Gewässerschutz**

Die Alte Weschnitz (ein Gewässer 1. Ordnung) verläuft teilweise innerhalb des Geltungsbereiches. Hier stellt sich die Weschnitz als begradigtes und naturfernes Gewässer mit der Gewässergüteklasse II (mäßig belastet) dar (LUBW, 2004). Durch die geplante Umgestaltung der Flächen südlich der Weschnitz von einer derzeit als Parkplatz genutzten Fläche zu einer öffentlichen Grünfläche sowie die geplante naturnahe Umgestaltung des Uferbereiches, ist mit einer deutlichen Aufwertung des Fließgewässers innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen. Weiterhin befinden sich zwei künstlich angelegte Folienteiche im Geltungsbereich. Der größere der beiden wurde in der Parkanlage des GRN-Betreuungszentrums zentral angelegt und stellt sich als Ziergewässer dar. Das zweite, ungleich kleinere Stillgewässer in einem Hausgarten an der Blücherstraße, wurde so angelegt, dass er eine relativ naturnahe Ausprägung aufweist. Für den Wasserhaushalt sind beide Teiche ohne weitere Bedeutung.

Für die Erlebarkeit der Alten Weschnitz, das heißt für die Veränderung des Gewässerbett und der Ufer sowie für die geplanten beschriebenen Zugänge, muss eine gesonderte wasserrechtliche Gestattung rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt - Wasserrechtsamt- beantragt werden.

Entlang der Alten Weschnitz wird nach § 29 WG ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m im Innenbereich eingehalten. Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserrechtlich erforderlich sind, verboten. Gemäß Abstimmung zur Renaturierung der Alten Weschnitz mit Vertretern des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis (Wasserrechtsamt) sowie des RP Karlsruhe (Landesbetrieb Gewässer, Betrieb und Unterhaltung) am 12.04.2017 gelten die geplanten Treppensitzstufen und der Wasserspielplatz als „standortgebunden“, so dass diese innerhalb des Gewässerrandstreifens zulässig sind. Gegen die vorgestellte Planung gab es darüber hinaus keine Einwendungen, sofern das Wasser für den Spielplatz nicht aus dem Fließgewässer entnommen oder in dieses eingeleitet wird. Die Gewässerunterhaltung des Südufers mit den Sitzstufen wird nach Ausführung der Baumaßnahme nicht mehr durch den Landesbetrieb durchgeführt. Hier wird parallel eine Vereinbarung privatrechtlicher Art mit der Stadt zur Unterhaltung des Uferstreifens getroffen.



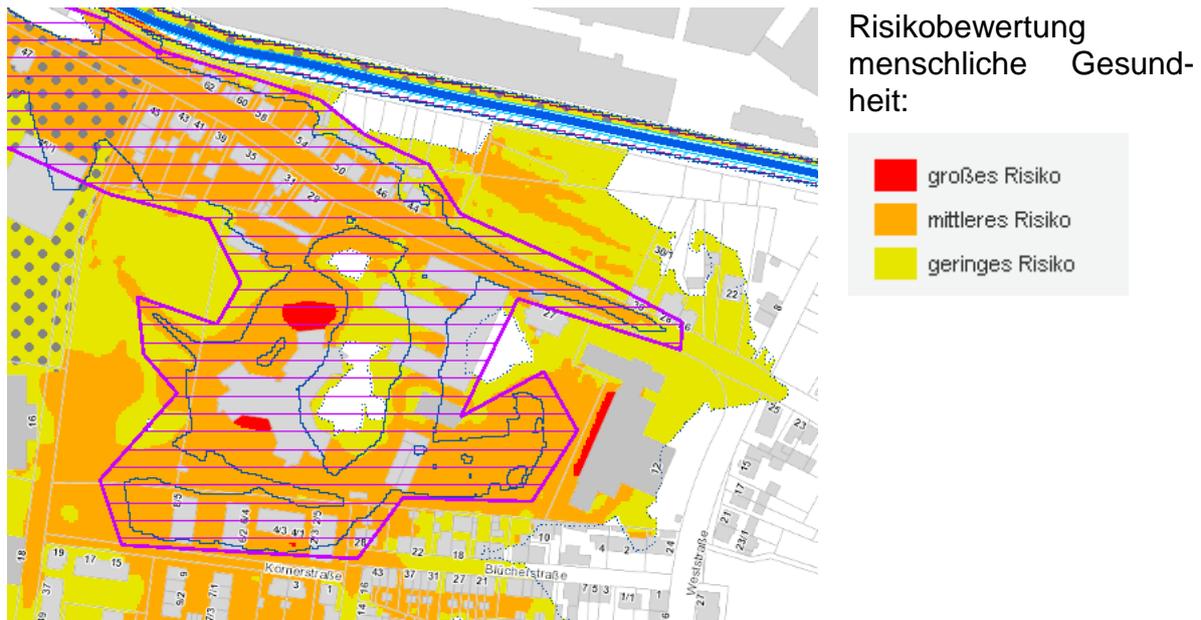
Abbildung 23: Ausschnitt aus dem Parkflächenentwurf (Quelle: Götte Landschaftsarchitekten GmbH, 2019)

#### 5.4.4. Hochwasserschutz

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten von Baden-Württemberg befinden sich Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb eines Bereichs, der im Falle eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ<sub>100</sub>) überflutet werden würde. Die HQ<sub>100</sub>-Fläche entspricht gem. § 65 ff Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) den gesetzlichen Überschwemmungsgebieten.

Ein Abgleich zwischen den Berechnungen, die den Hochwassergefahrenkarten zugrunde liegen, und der vorhandenen Situation (vgl. Stellungnahme zur Abgrenzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes entlang der Weschnitz in Weinheim, Ruiz Rodriguez Zeisler Blank GbR, Ingenieurgesellschaft für Wasserbau und Wasserwirtschaft, Wiesbaden, November 2015) hat gezeigt, dass eine bestehende Verwallung nicht berücksichtigt worden ist. Unter Berücksichtigung dieser Verwallung kommt es im Falle eines 100-jährigen Hochwasserereignisses im Geltungsbereich zu keinen Überflutungen. In der durch die Landesanstalt für Umwelt und Messen Baden-Württemberg (LUBW) online verfügbaren Kartierung der maßgeblichen Überschwemmungsbereiche wurde aufgrund dieser fachgutachterlichen Erkenntnisse für den fraglichen Bereich der Vermerk „mögliche Änderung/Fortschreibung“ aufgenommen.

Die für Überschwemmungsbereiche im Sinne des § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geltenden Einschränkungen im Hinblick auf die Ausweisung von Neubaugebieten (§ 78 WHG) kommen aufgrund der festgestellten Sachlage nicht zur Anwendung. Entsprechend geht durch die Realisierung der Planung auch kein Retentionsraum verloren, der auszugleichen wäre.

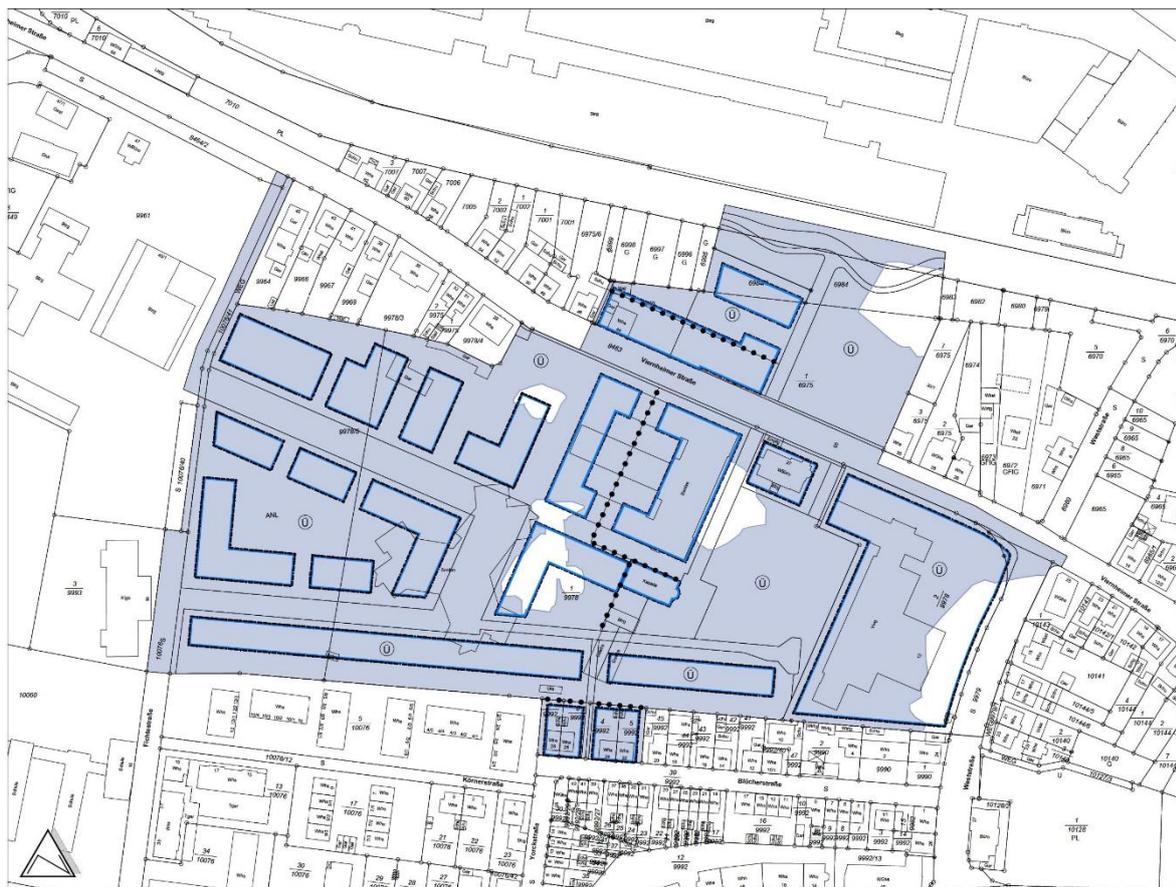


**Abbildung 24: Hochwasserrisikobewertungskarte (Quelle: LUBW unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>, Zugriff 20.08.2018).**

Für ein Extremhochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) besteht in Teilen des Geltungsbereiches ein Risiko (siehe Abbildung 24). Derzeit wird für das bestehende Gelände (Abgrabungen im Bereich der Kellerschächte außen vor gelassen) die Überflutungstiefe mit maximal bis zu 1,5 m angegeben<sup>4</sup>. Es ist davon auszugehen, dass eine Evakuierung im Bedarfsfall möglich ist.

Ein Retentionsausgleich wird bei einem  $HQ_{\text{extrem}}$  nicht gefordert. Eine Neuausweisung des Bebauungsplangebiets ist nach § 78 WHG zulässig. Zudem ist darauf zu verweisen, dass im Falle einer Überflutung eine Überflutungstiefe von überwiegend 1,5 m zu erwarten ist. Damit darf angenommen werden, dass durch eine mögliche Überflutung zwar Sachschäden aber keine Personenschäden zu erwarten sind, da angenommen werden kann, dass eine rechtzeitige Evakuierung möglich ist. Zudem können sich Grundstückseigentümer gegen Schäden am Gebäude, die durch eine Überflutung sowie durch auftretendes Druckwasser verursacht werden, durch geeignete Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten absichern. Grundsätzlich sollen Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Mit Aufnahme der nachrichtlichen Übernahmen unter Pkt. D 18 wird auf Ebene des Bebauungsplanes auf die Überflutungsflächen und geeignete Maßnahmen, die im Zuge der Umsetzung der Planung ergriffen werden können, hingewiesen.

<sup>4</sup> Daten- und Kartendienst der LUBW, Stand April 2020



**Abbildung 25: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) des Landes Baden-Württemberg für HQ<sub>extrem</sub> überlagert mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans (eigene Darstellung FIRU mbH)**

Insgesamt sind keine erheblichen Negativwirkungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

## 5.5. Schutzgut Klima/Luft

Durch die geplante Mischnutzung aus Wohn- und urbanen Gebieten und der damit verbundenen Erweiterung der Flächenversiegelung ergeben sich Veränderungen bezüglich der kleinklimatischen Situation im Geltungsbereich. Hierbei kommt insbesondere der Verlust der weitläufigen Grünflächen im Süden und Westen des Plangebiets zum Tragen. Durch die geplante Bebauung entsteht im gesamten Geltungsbereich ein Stadt-Klimatop mit starker Aufheizung am Tag und geringer nächtlicher Abkühlung, geringer Luftfeuchtigkeit und einer baukörperbedingten Windfeldstörung.

Geplante klimawirksame Begrünungsmaßnahmen stehen den Eingriffen positiv gegenüber. So belaufen sich beispielsweise die extensive Dachbegrünung und die intensive Tiefgaragenbegrünung auf ca. 38 % der Gesamtfläche des Planungsgebiets. Insgesamt liegt der geplante Begrünungsanteil des Gebiets bei ca. 62 % der Gesamtfläche.

Durch die Grundstücksbegrünung, in Verbindung mit der Vorgabe extensiver Dachbegrünung, intensiver Tiefgaragenbegrünung und der Baumanpflanzungen, sowohl im Straßenraum als auch in den öffentlichen und privaten Freiflächen, wird ein ökologisch und v.a. klimawirksames Grünvolumen planungsrechtlich abgesichert. Im Vergleich zur heutigen Situation ist somit mit keiner erheblichen Verschlechterung der kleinklimatischen Situation zu rechnen.

Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die Wirkungen eventueller Lufttemperaturzunahmen über befestigten Oberflächen im Wesentlichen auf den Geltungsbereich beschränkt bleiben. Bereits im nördlich angrenzenden Siedlungsbereich dürfte eine Temperaturerhöhung auch an windschwachen Sommertagen kaum spürbar sein. Auch für die Ortslage von Weinheim werden bei Vorhabenumsetzung keine relevanten thermischen Auswirkungen angenommen.

Die lufthygienische Situation wird im Gebiet durch Einträge der Stadt Weinheim sowie durch die Lage im Großraum Mannheim beeinflusst. Da der Bebauungsplan hinsichtlich der zulässigen Nutzungen keine emittierenden Anlagen vorsieht, ergibt sich aus der eigentlichen gemischten Nutzung zunächst keine besondere Emissionsträchtigkeit. Durch den Einsatz moderner und energieeffizienter Gebäudetechnik (entsprechend der 2016 auch für Nichtwohngebäude erneut verschärften EnEV) reduzieren sich die relevanten und vorhabenbedingten Belastungen auf den Bereich Verkehr (Zuliefer- und Mitarbeiterverkehr). Durch die planerische Umsetzung der Wohn- und urbanen Gebiete kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit zu zusätzlichen Belastungen der Luft. Aufgrund der bestehenden Grundbelastung und der im Verhältnis geringfügigen Zunahme des Kfz-Verkehrs ist jedoch von keiner besonderen Erheblichkeit für die lufthygienische Situation auszugehen. Dies gilt insbesondere für die Parameter Stickstoffdioxid und Feinstaub als wesentliche Schadstoffkomponenten.

## **5.6. Schutzgut Landschaftsbild/Ortsgestalt**

Insgesamt präsentiert sich der Geltungsbereich als typischer, in Teilen grüngerprägter Siedlungsbereich. In Bezug auf die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bzw. Natürlichkeit ist er jedoch ohne besondere Wertigkeit.

Mit der Gebietsentwicklung erfolgt eine Nachverdichtung des innerstädtischen Bereiches. Die prägenden Freiflächen werden durch die Umsetzung der Bauleitplanung teilweise verloren gehen (z. B. Obstbaumwiese). Eine Teilfläche des bestehenden Parks im Osten wird jedoch erhalten und umgestaltet bzw. in Richtung Weschnitz auf den Bereich der heutigen Parkplatzflächen erweitert. Mit dieser Neugestaltung des Parks und des Uferbereiches der Weschnitz sowie durch die Eingrünung der Bebauung (extensive Dachbegrünung, intensive Tiefgaragenbegrünung, Baumpflanzungen im Straßenraum, Baum- und Strauchanpflanzungen in privaten und öffentlichen Freiflächen) und der Bereitstellung ausreichend dimensionierter, begrünter Freiflächen im öffentlichen und privaten Raum zur Erholung im Wohn- und Arbeitsumfeld (Straßen, Plätze, öffentliche und private Grünflächen) findet eine optische Aufwertung des Gebietes statt. Auch das unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bleibt mit neuer Nutzung erhalten. Ansonsten werden sich die Neubauten des Wohngebietes und des urbanen Gebietes in die umliegende Bebauung eingliedern.

Insgesamt ist durch das Planungsvorhaben von einer Veränderung des bisherigen Ortsbildes auszugehen. Hierbei orientiert sich der planungsrechtliche Rahmen für die entstehenden Neubauten am umliegenden Bestand und wurde im Investorenauswahlverfahren an Hand eines Umgebungsmodells bewertet. Zudem beinhaltet der Geltungsbereich einen hohen Anteil an öffentlichen Grünflächen. Somit fügt sich die Gebietsentwicklung nach Umsetzung harmonisch in das Gesamtbild der Stadt Weinheim ein.

## **5.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter/Denkmalerschutz**

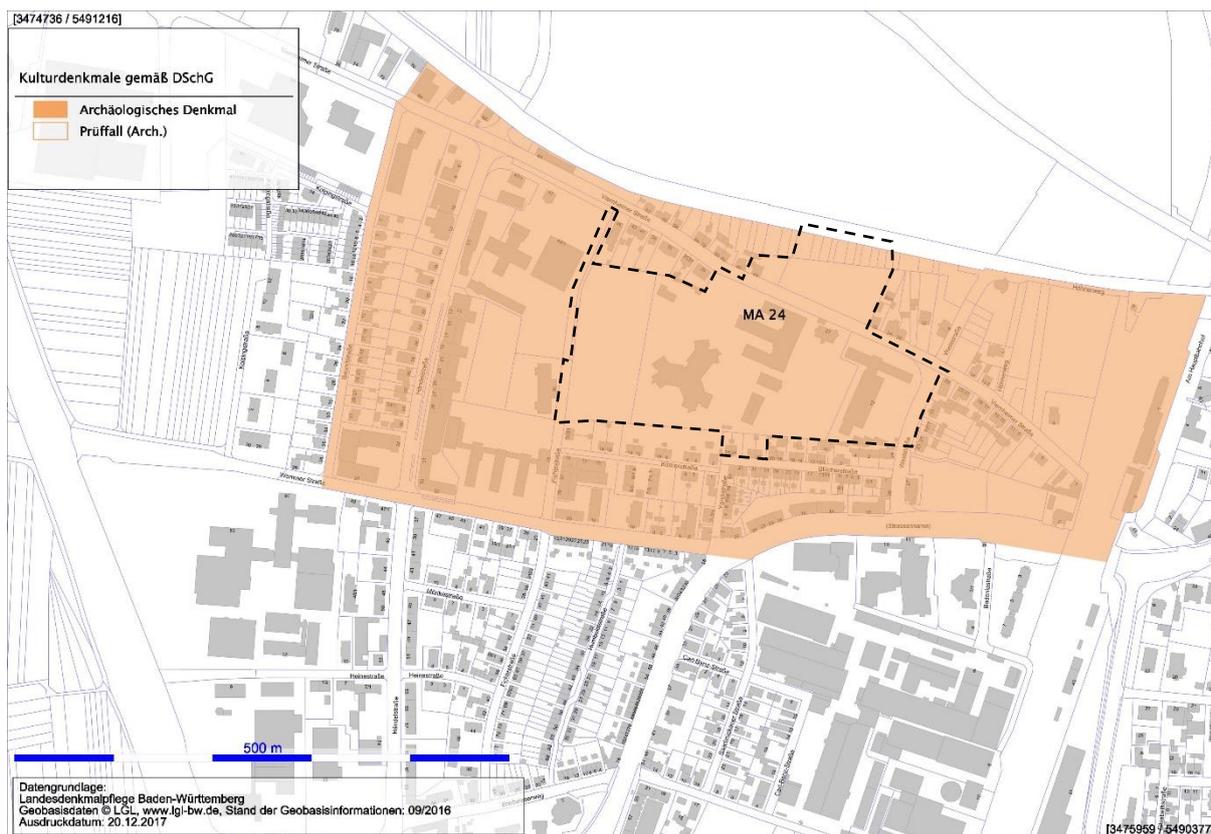
### Denkmalschutz:

Im Geltungsbereich befindet sich das ehemalige Verwaltungsgebäude des Kreispflegeheims (Viernheimer Straße 27), das als eingetragenes Kulturdenkmal dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg unterliegt (§ 2 DSchG). Die Unter-Schutz-Stellung erfolgte aus künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen. Das Gebäude wurde 1906/1907 als separates Gebäude für die Verwaltung des Kreispflegeheims errichtet, der Architekt ist nicht namentlich bekannt. Das Gebäude ist dem ausgehenden Historismus zuzuordnen und zeigt, vor allem im Inneren, Merkmale des Jugendstils.

Der Erhalt und Nachnutzung wird durch die Planung berücksichtigt. Negative Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

### Archäologischer Denkmalschutz:

Auf Weinheimer Gemarkung scheinen im frühen Mittelalter mehrere Siedlungsstellen bestanden zu haben. Es wird vermutet, dass ein im nördlich an die alte Weschnitz liegendes Industriegebiet in Freudenberg festgestelltes Reihengräberfeld einer Siedlung in der seit 1381 genannten Flur "Katzweiler" zuzuordnen ist. Auch der Geltungsbereich liegt im Bereich der vermuteten Wüstung Katzweiler (KD nach § 2 DSchG). Die späte und spärliche Überlieferung des Flurnamens gebieten jedoch Vorsicht. Möglicherweise handelte es sich nur um eine kleine Gruppe von Höfen, wohl aus der Zeit um 800. Zu diesen Fragen können nur die archäologischen Reste nähere Auskunft geben, denen daher erhöhte Bedeutung zukommt. Deshalb ist die vermutete Wüstung als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG geschützt. Die Erhaltung steht aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen im öffentlichen Interesse. Infolgedessen bedürfen Baumaßnahmen im gesamten Planungsbereich einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG) hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.



**Abbildung 26: Ausschnitt Kulturdenkmale gem. DSchG; Quelle: Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg**

Weitere Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich und seinem unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

## **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)**

##### **6.1.1.1. Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)**

Das Plangebiet wird, entsprechend seiner zentralen Lage an der Schnittstelle zwischen bestehender Wohnnutzung und gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen (Industriepark Weinheim) sowie der Bestandsbebauung im Geltungsbereich und dessen Umfeld in wesentlichen Bereichen als urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

Urbane Gebiete zeichnen sich, wie Mischgebiete, durch eine Nutzungsmischung aus. Sie dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Unterschied zum Mischgebiet müssen Wohn- und gewerbliche Nutzungen nicht gleichgewichtig sein.

Zielsetzung für die Quartiersentwicklung ist ein hoher Anteil an Wohnnutzung, die durch soziale und kulturelle Nutzungen (u.a. ehem. Karrillon-Schule mit Volkshochschule, Musikschule, Jugendtreff des Stadtjugendrings und Archiv) sowie gewerbliche Nutzungen (z.B. Büro/Dienstleistung/Gastronomie) ergänzt wird. Auch in Verbindung zu den öffentlichen Freiflächen wird so die Entstehung eines lebendigen, urbanen Quartiers erreicht.

Als Nutzungen ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Diese Nutzungen entsprechen nicht der mit der Bauleitplanung verfolgten Zielsetzung, ein attraktives innerstädtisches Wohnquartier mit ergänzenden Nutzungen zu schaffen.

Von Vergnügungsstätten gehen nach dem allgemeinen Erfahrungsschatz negative städtebauliche Auswirkungen, insbesondere sogenannte Trading-Down-Effekte aus (BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008 – 4 BN 9.08). Es handelt sich dabei um eine Entwertung von Gebieten, die sich nicht ausschließlich auf monetäre Effekte beschränkt, sondern sich insbesondere in der allgemeinen Wahrnehmung und Wertschätzung eines Quartiers oder Stadtteils niederschlägt. Unterstützt wird diese Wirkung häufig durch eine spezifische Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes, z. B. durch aus dem Rahmen fallende Werbeanlagen, geschlossene und nicht einsehbare Fassaden etc. Insgesamt entstehen dadurch ein abweisender Charakter und eine Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheitsgefühls. Zusätzlich muss bei der Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen befürchtet werden, dass ein Verdrängungsprozess einsetzt, der im gesamten Quartier ein Absinken des Niveaus (u.a. auch des Mietniveaus) und im schlimmsten Fall ein „Umkippen“ des prägenden Gebietscharakters und des Erscheinungsbildes zur Folge haben kann. Eine solche Abwärtsspirale kann sich unter anderem in Leerständen, einer hohen Fluktuation, geringer wertigen Nutzungen oder dem Ausbleiben von Kunden- und Besucherströmen niederschlagen, aber auch zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Anlagen beziehungsweise Nutzungen führen. Der Ausschluss ist städtebaulich erforderlich, um Fehlentwicklungen im Gebiet vorzubeugen und die Attraktivität als Wohnquartier bzw. urban mischgenutztes Stadtquartier zu erhalten. Vergnügungsstätten sollen aus den oben genannten Gründen grundsätzlich nicht in direkter Nähe zu Wohnnutzungen entstehen.

Gartenbaubetriebe erfordern üblicherweise eine große Betriebsfläche, haben aber vergleichsweise geringe Anforderungen an die Infrastrukturausstattung. Von dem in Wohn- und Mischgebieten in der Regel guten und dichten infrastrukturellen Angebot (Verkehrerschließung, Kindergarten usw.) können Gartenbaubetriebe nicht bzw. nur bedingt profitieren. Allerdings können in dem überwiegend oder weitgehend 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 Bereiche mit hoher Wohnnutzung oder in zentraler Lage integriert werden. Eine solche Ausnahmesituation kann im vorliegenden Fall generell ausgeschlossen werden. Der Geltungsbereich zeichnet sich in besonderem Maße durch eine zentrale Lage und eine außerordentlich gute Infrastrukturausstattung aus. Damit der städtebaulichen Zielstellung des Planverfahrens entsprechend die Bereitstellung von attraktiven urbanen Wohnbauflächen erfolgen kann, werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Auch von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Es wird ein hohes Verkehrsaufkommen mit zahlreichen Anfahrvorgängen erzeugt, was dem Sanierungsziel, in der Viernheimer Straße den Durchgangsverkehr zu reduzieren, entgegenspricht. Durch Tankstellen entstehen ebenso Lärmemissionen wie durch üblicherweise vorhandene Autowasch- oder Reparatureenrichtungen. Weiterhin kommt es zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch). Aus diesen Gründen können Tankstellen, zumal in der heute üblichen Größenordnung, nur in Ausnahmefällen verträglich in Gebiete mit Wohnnutzung integriert werden. Eine solche Ausnahmesituation kann im vorliegenden Fall generell ausgeschlossen werden, da u.a. die Lage innerhalb eines bestehenden Quartiers und damit die verkehrliche Erschließung der freien Bauflächen dagegen sprechen. Um erhebliche Beeinträchtigungen für die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld zu vermeiden, werden Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen.

Um die Zielsetzung zu erreichen, neuen, innerstädtischen Wohnraum zu schaffen, wird für die Teilflächen MU 1, MU 2 und MU 3 festgesetzt, dass in den Obergeschossen nur Wohnnutzungen zulässig sind (lediglich ausnahmsweise sind auch andere Nutzungen zulässig). Die drei Teilflächen umfassen den zentralen Teil des Geltungsbereichs, der aufgrund seiner Lage und seiner Gestaltung sehr gute Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnungen bietet. Die sonstigen gewerblichen und kulturellen Nutzungen sollen in erster Linie in den Erdgeschosszonen bzw. den Baufeldern MU 4 und MU 5b untergebracht werden.

Im MU 5b sind aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Industriepark Freudenberg ausschließlich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für Verwaltungen, kirchliche sowie kulturelle und sportliche Zwecke zulässig. Gemäß dem schalltechnischen Gutachten und Überschreitungen des Immissionsrichtwerts bzgl. des Gewerbelärms in der Nacht, ergibt sich diese notwendige Trennung zwischen Wohn- und Gewerbenutzung bzw. Gliederung zwischen MU 5a und MU 5b. Gleichzeitig ergibt sich damit die Möglichkeit, innerhalb des Geltungsbereichs auch eine größere, sich über mehrere Geschosse erstreckende Gewerbeeinheit zu realisieren, ohne dass dies dem Ziel der Schaffung von Wohnraum entgegenstünde.

#### **6.1.1.2. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Der südliche Geltungsbereich umfasst eine geplante Bebauung mit zweigeschossigen Wohngebäuden sowie eine bestehende Doppelhausbebauung an der Blücherstraße.

Entsprechend der vorhandenen bzw. geplanten baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

WA 1 bildet den südlichen Abschluss des geplanten Quartiers und ist gem. städtebaulichem Konzept als Reihenhausbauung konzipiert. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe für Beherbergungsgewerbe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen teilweise gem. den Zielsetzungen des Bebauungsplans im Bereich des angrenzenden urbanen Gebiets angesiedelt werden sollen (z.B. Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) bzw. da die Nutzungen nicht mit der geplanten Wohnnutzung vereinbar sind (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, siehe oben). Auf eine Ausweisung eines reinen Wohngebietes wird verzichtet, da die im WA allgemein zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) mit dem geplanten Quartierscharakter übereinstimmt. Zudem gehen von diesen Nutzungen keine unerwünschten Störungen für die geplante Wohnnutzung aus und sie sind im Sinne eines gemischten Quartiers (kurze Wege) erwünscht.

Das geplante WA 2 umfasst zwei Doppelhäuser, die sich jeweils angrenzend an die geplante Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Quartier und Blücherstraße befinden. Die beiden Grundstücke werden entsprechend ihrer heutigen Nutzung und der vorhandenen Umgebung ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ausgeschlossen werden auch hier Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da eine städtebaulich verträgliche Integration aus den o.g. Gründen nicht möglich ist. Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, mit Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zielführend und stellt sicher, dass die gemäß städtebaulichem Konzept geplanten Nutzungen umgesetzt werden können.

Für die im Geltungsbereich bzw. Teilen des Geltungsbereichs ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Stadtgebiet von Weinheim andere Bereiche zur Verfügung, in denen eine Ansiedlung dieser Betriebe und Anlagen städtebaulich verträglich möglich ist.

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

Für die urbanen Gebiete und die allgemeinen Wohngebiete werden jeweils eine zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO, Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO sowie die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO, orientiert an den zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepten, festgesetzt.

#### **6.1.2.1. Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

Dem Bebauungsplan liegen städtebauliche Konzeptionen aus Investorenauswahlverfahren zugrunde, welche durch den Erhalt bestehender Bebauung und neuer Baustrukturen gekennzeichnet ist. Erreicht werden soll ein respektvoller Umgang mit dem

historischen Erbe, sodass Bestandsgebäude (u.a. Bettenhaus, denkmalgeschütztes Verwaltungsgebäude) im Plangebiet erhalten und erfahrbar bleiben. Zugleich wird im Plangebiet eine gewisse Dichte geschaffen, um eine wiedererkennbare und eigene, urbane Identität auszubilden. Die auszurägende Urbanität muss jedoch mit dem geplanten Freiflächenanteil des Gebietes harmonisieren.

Die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO) wird demnach in den voraussichtlich teilweise gewerblich bzw. kulturell und durch Verwaltungen genutzten Bereichen (MU 4 und MU 5) auf 0,6 begrenzt und liegt in den sonstigen Gebieten (MU 1, 2, 3 sowie WA 1 und WA 2) bei 0,4. Somit liegt die Festsetzung deutlich unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO, der für urbane Gebiete eine GRZ bis 0,8 vorsieht. Die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete liegt bei einer GRZ von 0,4. Hierdurch wird das Spannungsverhältnis zwischen einerseits der Erreichung von Urbanität durch eine gewisse Dichte und andererseits eines qualitativ vollen Freiflächenanteils gelöst.

Entsprechend des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen, Zuwegungen u. ä. bis zu 50 % überschritten werden.

Um die Realisierung von Tiefgaragen im Quartier zu ermöglichen, ist für Tiefgaragen und andere, unterirdische Gebäudeteile, abweichen von der vorgenannten Regelung in den Baugebieten MU 1, 2 und 5 eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

Da die Überschreitung der GRZ nur für Gebäudeteile unter der Geländeoberfläche zulässig ist, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Quartier.

Die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens sind als geringfügig zu bewerten: Der natürliche Boden besitzt eine geringe Versickerungsfähigkeit (siehe Kapitel 5.3). Darüber hinaus tragen die festgesetzte Begrünung von Dachflächen und nicht überbauten Anlagen unter der Geländeoberfläche zum Ausgleich der Bodenfunktionen bei.

Aus den Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse (siehe 6.1.2.2) sowie der gewünschten städtebaulichen Konzeption (Abstaffelung der Gebäudekörper in Höhe und Geschossen sowie Unterteilung in mehrere Baukörper) ergibt sich in den urbanen Gebieten MU 1, 2, 4 und 5 eine maximale GFZ von 1,6 sowie in den allgemeinen Wohngebieten von 0,8. Im MU 3 wird die GFZ gemäß dem Bestand des denkmalgeschützten Gebäudes auf 1,2 festgesetzt. Damit liegt die GFZ für beide Nutzungskategorien unter den zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO, die für urbane Gebiete bei 3,0 bzw. für allgemeine Wohngebiete bei 1,2 liegt.

#### **6.1.2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die verschiedenen Baufelder entsprechend der städtebaulichen Konzepte festgesetzt. Maßstabsbestimmend ist dabei das viergeschossige gründerzeitliche Bettenhaus, das als identitätsstiftendes Gebäude erhalten werden soll.

In den Baufeldern MU 1, MU 2 und MU 5b sowie teilweise im MU 5a sind bis zu vier Vollgeschosse zulässig.

MU 3 umfasst das bestehende Verwaltungsgebäude und wird entsprechend des Bestandes mit drei Vollgeschossen definiert.

MU 4 umfasst das Adam-Karrillon-Haus. Auch hier wird die Zahl der Vollgeschosse orientiert am Bestand mit maximal drei festgesetzt.

Das Baufeld MU 5a nördlich der Viernheimer Straße wird im westlichen Teilbereich mit maximal zwei Vollgeschossen, für den zentralen Teil mit maximal drei und im östlichen Teil, der unmittelbar an die öffentliche Grünfläche grenzt, mit maximal vier Vollgeschossen, begrenzt. So wird ein harmonischer Übergang von der westlich angrenzenden bestehenden Bebauung an der Viernheimer Straße (meist 2 Vollgeschosse plus Dach) hin zu einem adäquaten Gegenüber des viergeschossigen gründerzeitlichen Bettenhauses erreicht.

Für die Wohnbebauung WA 1 und WA 2 sind gemäß der angrenzenden Bebauung in der Blücher -und Körnerstraße maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird ergänzt um Festsetzungen zur Höhe der Gebäude, die in den Baufeldern MU 1, MU 2, MU 4 sowie im westlichen Teil von MU 5 und im allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Realisierung von Staffelgeschossen bzw. im WA 2 auch von geneigten Dächern berücksichtigt.

### **6.1.2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)**

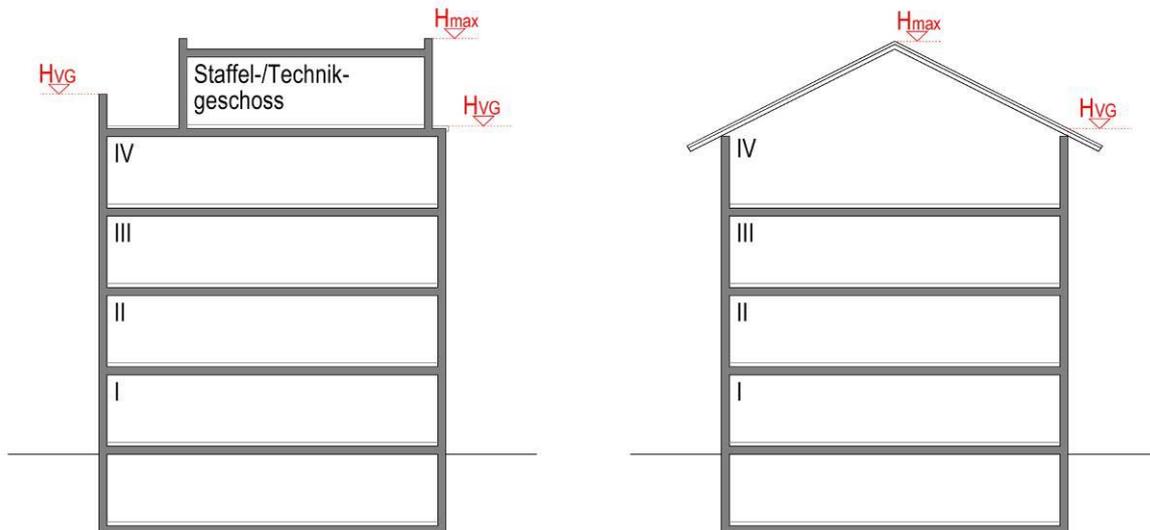
Für die baulichen Anlagen im Geltungsbereich wird eine maximale Gebäudehöhe ( $H_{max}$ ) sowie eine maximale Höhe aller Vollgeschosse ( $H_{VG}$ ) gem. § 16 BauNVO festgesetzt, um eine verträgliche Höhengestaltung der Baukörper, orientiert an der benachbarten Bebauung, zu gewährleisten. Die Höhen werden als absolute Höhe in Meter über NormalNull (ü NN) festgesetzt.

#### **Maximale Gebäudehöhe ( $H_{max}$ )**

Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die höchsten Gebäudeteile eines Baukörpers (i.d.R. Attika oder First) und berücksichtigt bzw. begrenzt die Ausbildung von Staffelgeschossen. Eine Überschreitung dieser Höhe durch notwendige technische Bauteile (z.B. Aufzugschächte, Schornsteine) ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Höhe der Aufbauten ein Gesamtmaß von 2,00 m nicht überschreitet und die Bauteile mindestens 2,00 m von der Fassade zurücktreten.

#### **Maximale Höhe aller Vollgeschosse ( $H_{VG}$ )**

Die maximale Höhe aller Vollgeschosse bezieht sich auf die Oberkante der Decke des letzten Vollgeschosses eines Gebäudes einschließlich deren Abdeckung/Verkleidung. Sofern eine geschlossene Brüstung (z.B. für Dachterrassen) zur Ausführung kommt, ist diese ebenfalls bei der maximalen Höhe aller Vollgeschosse ( $H_{VG}$ ) zu berücksichtigen.



**Abbildung 27: Schematische Darstellung zur Bestimmung von maximale Gebäudehöhe ( $H_{max}$ ) und maximaler Höhe aller Vollgeschosse ( $H_{VG}$ )**

Durch die detaillierte Festsetzung von Gebäudehöhe und Höhe aller Vollgeschosse wird die gewünschte Gebäudegliederung in Vollgeschoss- und Staffelgeschoss-Bereiche gesichert. Dies führt – unter Berücksichtigung der gestalterischen Vorgaben zu Staffelgeschossen (siehe örtliche Bauvorschriften B. 12.2) in den Baugebieten MU 1, 2, 4 und 5 – zu einer in der Fassade ablesbaren Gliederung in Hauptbaukörper und zurückgesetztem Staffelgeschoss, die sich an die Gebäudegliederung von Traufe und Dach anlehnt.

Die Höhenfestsetzung berücksichtigt darüber hinaus auch die Ausbildung von Sockel- und Attikabereichen und ermöglicht so ausreichend Freiheit bei der Gestaltung der Baukörper.

Sofern geneigte Dächer zulässig sind – dies ist im WA 2, im MU 3 sowie bei den Bestandsgebäuden gegeben –, entspricht die maximale Gebäudehöhe ( $H_{max}$ ) der maximalen Firsthöhe, die Höhe aller Vollgeschosse ( $H_{VG}$ ) der maximalen Traufhöhe.

Die maximale Firsthöhe wird als höchster Punkt der Dachhaut definiert, die Traufhöhe entspricht dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Fassade und Dachhaut.

#### MU 1, 2 und 3

Die Höhe der Gebäude in den Baufeldern MU 1 und 2 orientiert sich vorrangig an der Höhe des vorhandenen gründerzeitlichen Bettenhauses. Das prägende Gebäude verfügt über eine Traufhöhe von 121,7 m ü NN und eine Firsthöhe von 125,10 m ü NN, absolut entspricht dies ca. 15,6 m bzw. 19,0 m.

Neubauten sollen sich diesem Baukörper unterordnen. Entsprechend wird die maximale Gebäudehöhe ( $H_{max}$ ) auf die Traufhöhe des Pflegeheims begrenzt (121,7 m ü NN). Die maximale Höhe aller Vollgeschosse ( $H_{VG}$ ) wird mit 118,7 m ü NN definiert.

Für die Bestandsgebäude gründerzeitliches Bettenhaus, Verwaltungsgebäude (MU 3) und Kapelle werden die Bestandshöhen festgesetzt, da ein Erhalt der Gebäude Zielsetzung des Bebauungsplans ist. Das ehemalige Verwaltungsgebäude steht zudem unter Denkmalschutz.

#### MU 4

Für das Teilbaufeld des Adam-Karrillon-Hauses wird, orientiert am Bestand und den Nachbargebäuden, eine maximale Gebäudehöhe ( $H_{\max}$ ) von 119,0 m ü NN und eine Höhe aller Vollgeschosse ( $H_{VG}$ ) von 116,0 m ü NN festgesetzt. Damit liegt die maximale Gebäudehöhe etwas unter bzw. geringfügig über den Firsthöhen der Nachbargebäude Viernheimer Straße 26/28, Weststraße 8 sowie Viernheimer Straße 15.

#### MU 5a

Die Höhen für das MU 5a werden zur Herstellung des harmonischen Übergangs der Höhen zwischen Bestandsbebauung und dem Bettenhaus gestaffelt festgesetzt. Hierbei wird im westlichen Bereich eine maximale Gebäudehöhe von 115,3 m ü NN sowie eine maximale Höhe aller Vollgeschosse ( $H_{VG}$ ) von 112,3 m ü NN festgesetzt. Die Höhe orientiert sich somit an der des dort bisher bestehenden Gebäudes Viernheimer Straße 44 mit einer Firsthöhe von 115,7 und einer Traufhöhe von 112,2 m ü NN und bleibt auch unter der Firsthöhe des westlich angrenzenden Gebäudes Viernheimer Straße 46 (116,5 m ü NN) zurück.

Für den zentralen Bereich des MU 5a wird eine maximale Gebäudehöhe von 118,7 m ü NN sowie eine maximale Höhe aller Vollgeschosse ( $H_{VG}$ ) von 115,7 m ü NN festgesetzt. Für den am Park grenzende und gegenüber des viergeschossigen Bettenhauses liegende Bereich des MU 5a wird eine maximale Gebäudehöhe von 121,7 m ü NN sowie eine maximale Höhe aller Vollgeschosse ( $H_{VG}$ ) von 118,7 m ü NN festgesetzt. Dies entspricht der zulässigen Höhe im MU 1 und 2.

Hiermit soll sich die Staffelung der Höhen gewährleistet sein und die neuentstehenden Baukörper dem städtebaulichen dominierenden Bestandsbau des Bettenhauses unterordnen. Die Gesamthöhe liegt damit min. 3,0 m unter der Firsthöhe des südlich benachbarten Bettenhauses. Zudem wird sich bei der Geschossigkeit bzw. den Höhen sowie den Gebäudevolumina an die bestehende Bebauung an der Viernheimer Straße angepasster Übergang orientiert.

#### MU 5b

Aufgrund der Überschreitungen des Immissionsrichtwerts (Gewerbelärm) in der Nacht ist die Gliederung der Nutzungsstruktur für das MU 5 in MU 5a und MU 5b zwingend erforderlich. Innerhalb des MU 5b ist demnach eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Um den zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieben eine erhöhte Flexibilität einzuräumen, vor allem auf Grund der im Gewerbebau erforderlichen größeren Geschosshöhen ist der geplante Baukörper im MU 5b mit einer, im Vergleich zum MU 5a, etwas höheren maximalen Gebäude- und Vollgeschosshöhe ( $H_{\max}$  123,5 m ü NN;  $H_{VG}$  120,0 m ü NN) vorgesehen. Die Geschossigkeit hingegen wird wie bei MU 5a ebenfalls auf max. 4 Vollgeschosse festgesetzt.

#### WA 1

Die Bebauung im Süden des Plangebietes wird mit einer maximalen Gebäudehöhe ( $H_{\max}$ ) von 115,9 m ü NN bzw. einer maximalen Höhe aller Vollgeschosse ( $H_{VG}$ ) von 112,9 m ü NN begrenzt. Die Gebäudehöhe entspricht damit der Firsthöhe der benachbarten Reihenhäuser in der Körnerstraße. Sowohl im WA 1 als auch auf den Reihenhaushausgrundstücken liegt die Geländehöhe zwischen 104,9 bis 105,6 m ü NN, so dass sich eine maximale Höhe von bis zu 11 m ergibt.

#### WA 2

Die Höhenbegrenzungen werden analog zu WA 1 vorgenommen. Da hier auf die Festsetzung einer Dachform verzichtet wird, entspricht die maximale Gebäudehöhe ( $H_{\max}$ )

der maximalen Firsthöhe, die Höhe aller Vollgeschosse (Hvg) der maximalen Traufhöhe, sofern geneigte Dächer zur Ausführung kommen.

### **6.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)**

#### **6.1.3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird – mit Ausnahme der Baufelder MU 1 und WA 1 – verzichtet. Entsprechend sind bei der Anordnung der Gebäude lediglich die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten. Die Festsetzung ermöglicht – im Rahmen des Bauordnungsrechts – ein großes Maß an Flexibilität für die abschließende Planung.

Im Baufeld MU 1 wird die offene Bauweise mit einer maximalen Länge der Gebäude und Hausgruppen von 45 m festgesetzt, um die Realisierung eines „offenen Blockes“ aus einzelnen Baukörpern mit maximal 45 m Länge zu gewährleisten. Für Eckgebäude gilt die Länge für jeweils eine Fassadenrichtung.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die offene Bauweise festgesetzt, damit Gebäude bzw. Hausgruppen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Dies entspricht auch der südlich angrenzenden Bestandsbebauung.

#### **6.1.3.2. Baugrenzen (§ 23 BauNVO)**

Die Lage und Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken wird mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO näher bestimmt.

Somit orientiert sich die Festsetzung an die Wettbewerbsergebnisse der Investorenauswahlverfahren, bietet jedoch ausreichend Spielraum für die Ausgestaltung der definierten Baufelder.

Für die Errichtung von Bauteilen unterhalb der Geländeoberfläche können die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden. Dies ermöglicht u.a. Tiefgaragen mit ausreichend Stellplatzkapazitäten zu schaffen.

#### **6.1.3.3. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m §§ 12 und 14 BauNVO)**

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, also außerhalb der mittels Baugrenzen definierten Baufenster, zulässig.

In den Baugebieten MU 1, 2 und 5 dürfen Stellplätze grundsätzlich nur in Tiefgaragen untergebracht werden. Davon abweichend können maximal bis zu 10 % der erforderlichen Stellplätze auch oberirdisch auf den Grundstücken verortet werden, so dass die Realisierung von oberirdischen Besucher-, Kunden- und Behindertenparkplätzen im begrenzten Umfang möglich ist. Die Begrenzung der oberirdischen Stellplätze erfolgt, um attraktive Frei- und Grünflächen auf den Grundstücken als Erholungsraum für die Bewohner zu sichern. Mit der Beschränkung können dennoch ausreichende Stellplätze für Besucher, Kunden oder Behinderte in Laufnähe zu den entsprechenden Gebäuden entstehen. In den Baugebieten MU 1, 2 und 5 dürfen Stellplätze grundsätzlich nur in Tiefgaragen untergebracht werden.

Im MU 1 sind Stellplätze nicht hinter der hinteren Baugrenze zulässig. Dieser Blockinnenbereich soll für eine hochwertige Grün- und Freiflächennutzung von Stellplätzen freigehalten werden.

Im Baugebiet MU 3 (ehem. Verwaltungsgebäude) sind Stellplätze gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der hierfür zeichnerisch gekennzeichneten Flächen zulässig. Eine Realisierung einer Tiefgarage ist für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude nicht umsetzbar. Die Stellplätze sollen an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung orientiert werden. Eine Aneinanderreihung der erforderlichen Stellplätze entlang der Viernheimer Straße soll somit ausgeschlossen werden, um zum einen den Verkehrsfluss der Viernheimer Straße nicht zu beeinträchtigen und zum anderen den Vorgartenbereich von Stellplatzflächen freizuhalten (siehe unten).

In den Baugebieten MU 1 bis 5 sowie WA 2 sind in den Vorgartenbereichen nur Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die keine Gebäude sind, sowie Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO zulässig.

Im WA 1 sind in den Vorgartenbereichen nur Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die keine Gebäude sind zulässig. Offene und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen gem. § 12 BauNVO sind unzulässig.

Als Vorgarten wird der Bereich zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Gebäude definiert.

Durch die Festsetzungen soll einerseits Gestaltungsfreiheit für die Anordnung von Stellplätzen und Nebenanlagen geschaffen werden, um eine gute Grundstücksausnutzung zu erzielen, gleichzeitig werden die Vorgartenbereiche, die den Straßenraum mitprägen, in der oberirdischen Stellplatzgestaltung eingeschränkt, um die städtebauliche Zielsetzung eines „grünen Charakters“ für den Bereich zwischen der straßenseitigen Gebäudefassade und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu sichern. Weiterhin soll die natürliche Bodenfunktion gesichert und zum anderen die vorliegenden städtebaulichen Konzeptionen berücksichtigt werden. Diese sehen einen harmonischen Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum vor, der nicht durch Einbauten oder Garagen verstellt werden soll. Gleichzeitig sichert die Festsetzung das hochwertige und positive Erscheinungsbild im öffentlichen Raum. In Verbindung mit der Festsetzung, dass die Vorgärten mind. 50 % als Grünfläche gärtnerisch anzulegen sind, wird der Grüncharakter der Vorzone zusätzlich begünstigt.

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

Im schalltechnischen Gutachten wurden die bestehenden Lärmbeeinträchtigungen durch die umliegenden Verkehrsstrassen (Viernheimer Straße, Weststraße, Mannheimer Straße, Fichtestraße), den Schienenverkehr sowie durch die umliegenden Gewerbebetriebe ermittelt und bewertet (siehe Kapitel 5.1).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass für den Nachtzeitraum ein Schallschutzkonzept erforderlich wird. „Da Maßnahmen an der Schallquelle nicht im Zuge der Bauleitplanung durchsetzbar sind, finden sie bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzepts auf Ebene des Bebauungsplans keine Berücksichtigung. Das Einhalten eines Mindestabstandes stellt in der vorliegenden Planungssituation kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung dar, da in der Nacht im gesamten Plangebiet die maßgeblichen Orientierungswerte überschritten werden und somit die vorhandene Fläche nicht ausreichend ist, eine Einhaltung der Orientierungswerte zu erreichen. In der Planung ist bereits eine Nutzungsgliederung berücksichtigt, indem nächstgelegen zu den Verkehrswegen weniger schutzbedürftige urbane Gebiete und nur im zukünftig abgeschirmten Bereich ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Am Tag wird auch in den urbanen Gebieten, insbesondere südlich der Viernheimer Straße, eine schalltechnische Situa-

tion erreicht, die der eines allgemeinen Wohngebiets entspricht. Somit wird im gesamten Plangebiet eine gute schalltechnische Situation erreicht. Die Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen ist aus schalltechnischer Sicht als gut zu bezeichnen. Eine Ausnahme hierzu stellen lediglich die unmittelbar an die Verkehrswege grenzenden Flächen dar.

In der Nacht stellen die in einem gewissen Abstand zum Plangebiet vorhandenen Schienenstrecken die maßgeblichen Schallquellen dar. Aufgrund ihres Abstands zum Plangebiet ist es nicht möglich, einen sinnvollen aktiven Schallschutz durch Lärmschutzwände o.ä. zu dimensionieren. Ein Abweichen von den Orientierungswerten der DIN 18005 ist zulässig, sofern dies unter Beachtung sämtlicher relevanter Belange gerechtfertigt ist. Dies ist hier der Fall. Am Tag werden die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte eingehalten. Auf den Außenwohnbereichen wird eine ausreichende bis gute schalltechnische Qualität erreicht. Deshalb wird in der vorliegenden Planungsaufgabe ein Schallschutzkonzept entwickelt, das auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet und stattdessen Maßnahmen an den geplanten Gebäuden vorsieht. Eine Grundrissorientierung ist in der vorliegenden Situation nicht geeignet, einen ausreichenden Schallschutz zu erreichen, da die Überschreitungen an mehreren Gebäudeseiten auftreten.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden gemäß der Empfehlung des schalltechnischen Gutachtens festgesetzt. Da die relevanten Überschreitungen der Orientierungswerte nur in der Nacht auftreten, ist es ausreichend die Maßnahmen für schutzbedürftige Räume mit Nachtschlaf, z.B. Schlaf- und Kinderzimmern sowie Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, festzusetzen. Aufgrund der bestehenden Lärmbelastungen ist es zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erforderlich, Mindestanforderungen an die Außenbauteile zu erfüllen und Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, um einen ausreichenden Luftaustausch trotz geschlossener Fenster zu gewährleisten.“ (vgl. schalltechnisches Gutachten, S. 29)

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden empfohlen. Da die relevanten Überschreitungen der Orientierungswerte nur in der Nacht auftreten, ist es ausreichend die Maßnahmen für schutzbedürftige Räume mit Nachtschlaf, z.B. Schlaf- und Kinderzimmern sowie Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, festzusetzen. Die Festsetzungsvorschläge zum Verkehrslärmschutz umfassen die Vorgabe von Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden sowie den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in diesen Räumen. Die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt auf Basis der DIN 4109-1: „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018 und DIN 4109-2: „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ vom Januar 2018. Die dazu maßgeblichen Außenlärmpegel werden im Bebauungsplan dargestellt.

Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht werden.

## 6.1.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 6.1.5.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Für die Erschließung des GRN-Areals werden Verkehrsflächen im Gebiet geschaffen, die eine Erschließung der geplanten Baufelder ermöglichen und an die Fichtestraße bzw. die Viernheimer Straße anbinden.

Im Bereich der Viernheimer Straße wird, zur Umsetzung der geplanten, verkehrsberuhigenden Maßnahmen, eine Verbreiterung der Verkehrsflächen berücksichtigt.

Neben den geplanten und bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen wird im Bereich der Kreuzung Viernheimer Straße/Weststraße eine ca. 4 m<sup>2</sup> große, derzeit private Grundstücksfläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Derzeit ist der Gehweg an dieser Stelle lediglich ca. 0,9 m breit, was nicht Vorgaben und Anforderungen an den Fußverkehr gerecht wird. Im Bestand wird die private Fläche bereits als Gehweg genutzt.

Am Knotenpunkt Viernheimer Straße/Weststraße ist die Einrichtung eines baulichen Minikreisverkehrs vorgesehen. Die Bestandssituation ist durch die vorhandenen Grundstücksgrenzen aus der nördlichen und östlichen Zufahrt stark begrenzt, sodass hier keine Anpassung erfolgen kann, die eine Gehwegverbreiterung erlaubt.

### 6.1.5.2. Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das Straßennetz wird durch öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ergänzt: Hierbei handelt es sich um Bereiche für Fuß- und Radverkehr sowie verkehrsberuhigte Bereiche.

Die Bereiche für Fuß- und Radverkehr umfassen die bestehende Verbindung Fichtestraße/Viernheimer Straße, die Verbindung Kapelle/Weschnitz sowie die Verbindung zur Blücherstraße.

Als verkehrsberuhigter Bereich wird die geplante Verbindung der beiden Grünflächen (zwischen Verwaltungsgebäude und Adam-Karrillon-Haus) festgesetzt. Hier wird ein verkehrsberuhigter Bereich entsprechend der geplanten Nutzung festgesetzt. Dieser Bereich dient als Zufahrt zu den Stellplätzen des MU 3, hat aber keine Verbindungsfunktion für den motorisierten Verkehr. Der Bereich dient gleichzeitig als fußläufige Verbindung der Parkbereiche.

Zusätzlich soll ein Quartiersplatz als Dreh- und Angelpunkt des öffentlichen Lebens im Quartier entstehen. Der zentrale Bereich soll in Verbindung mit dem angrenzenden Park durch einen vielschichtigen, lebhaften und städtebaulichen Freiraum gekennzeichnet sein, der als qualitätsvoller Treffpunkt den kollektiven Zusammenhalt im Quartier fördern und den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner und Besucher des Quartiers gerecht werden soll. Entsprechend dieser Zweckbestimmung wird der Bereich als „Quartiersplatz“ festgesetzt.

### 6.1.5.3. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ergänzend zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird im MU 2 eine Fuß- und Radwegverbindung mittels „Mit Geh- und Fahrrechten für Fußgänger und Radfahrer zu belastende Flächen“ festgesetzt und beschränkt.

Die mit „G+F+L“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht (Fußgänger, Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit, sowie mit einem Leitungsrecht (beschränkt auf Stromleitungen) zugunsten der Leitungsträger, zu belasten.

Die bauliche Ausführung der gekennzeichneten Flächen „G+F“ sowie G+F+L ist flexibel möglich und muss nicht linear erfolgen, sofern diese eine mind. 3 m Breite aufweist und die Verbindungsfunktion gewährleistet ist. Eine homogen geschwungene Verbindung bzw. Wegeführung kann somit optional umgesetzt werden.

Eine Begründung dieses Gehrechts muss außerhalb des Planverfahrens durch Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis, Begründung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1018 BGB) oder einer Grunddienstbarkeit (§ 1090 BGB) erfolgen.

Auf die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche wird verzichtet, um z. B. den Bau von Tiefgaragen zu ermöglichen. Die Wegeverbindungen tragen zur Vernetzung innerhalb des Quartiers bei, um z.B. vom Stadtplatz aus in direkter Verbindung zur Viernheimer Straße oder dem Platz vor der Kapelle und der öffentlichen Grünfläche zu gelangen.

Zur Sicherung der für die Erschließung des Gebietes notwendigen Bestands-Leitungen, werden Flächen festgesetzt, die mit Leitungsrechten („L“) zugunsten der Stadtwerke Weinheim zu belasten sind.

#### **6.1.5.4. Tiefgaragenzufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Bereiche für Tiefgaragenzufahrten sind in der Planzeichnung für die urbanen Gebiete MU 1, MU 2, sowie im WA 1 zeichnerisch festgesetzt. Tiefgaragenzufahrten sind ausschließlich innerhalb dieser Bereiche zulässig. Grundlage für die Festsetzung bildet die Rahmenplanung. Die Zufahrten wurden so verortet, dass ein frühzeitiger Abfluss des Verkehrs am Quartierseingang gewährleistet werden kann und somit möglichst wenig Verkehr innerhalb des Plangebiets verbleibt. Dadurch soll eine hohe Aufenthaltsqualität für Fuß- und Radfahrer erzielt werden, zudem werden Lärm- und Schadstoff-Emissionen durch Fahrzeuge im Plangebiet vermieden.

#### **6.1.5.5. Grundstückszufahrten für oberirdische Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Um überdimensionierte Grundstückszufahrten und eine Aufeinanderreihung von Senkrechtstellplätzen von über 3 Stellplätzen zu vermeiden, die das Straßenbild beeinträchtigen und zudem den Verkehrsfluss stören können, wird die Anzahl wie auch die Breite der Grundstückszufahrten auf max. 7,5 m pro Grundstück beschränkt.

Die Zufahrten für oberirdische Stellplätze können sich mit den festgesetzten Zufahrtsbereichen für Tiefgaragen überschneiden.

#### **6.1.5.6. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Zudem werden ergänzend hierzu in der Planzeichnung Bereiche definiert, in denen keine Ein- und Ausfahrten zulässig sind. Zum einen wird ein Bereich im Osten hin zur Fichtestraße definiert. Diese liegt im Bereich der bestehenden Kindertagesstätte. Eine Verkehrsmehrung durch die Anordnung von Stellplätzen in diesem Bereich soll vermieden werden, um unter anderem die Unfallgefahr durch ein- und ausparkende Fahrzeuge gering zu halten. Weitere Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten werden im Bereich des Stadtplatzes in der Mitte des Quartiers festgesetzt. Hier sollen öffentliche Stell-

plätze angeordnet werden, die nicht durch Zufahren zu privaten Stellplätzen unterbrochen und verringert werden sollen. Zudem soll hier ein städtebaulich gefasster Raum entstehen.

#### **6.1.6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Mit der öffentlichen Grünfläche „Park“ wird ein wesentlicher Beitrag zur Begrünung des Plangebietes sowie zur Bereitstellung von Frei- und Erholungsflächen für zukünftige Bewohner und der umliegenden Bevölkerung geleistet. Die Festlegung der maximal zulässigen befestigten Fläche sichert zum einen die Herstellung eines attraktiven Angebots an Spiel- und Aufenthaltsflächen, wie Grillplätze und Boulespielfeld, aber auch von Rasenflächen für freies Spiel und von Bäumen beschattete Sitzgelegenheiten innerhalb der Parkanlage. Zum anderen wird ein ausreichender Grünanteil im Planungsgebiet gesichert, womit auch unterschiedliche ökologische Positivfunktionen einhergehen (Bodenentwicklung, Versickerungsfähigkeit, Klimaaktivität).

#### **6.1.7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Die Fläche für Versorgungsanlagen ist gemäß Planzeichnung festgesetzt. Diese ist für die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität erforderlich. Diese geplante Trafostation wurde im Nahbereich von Verkehrswegen festgesetzt, sodass deren Zugänglichkeit gesichert ist. Eine weitere geplante Trafostation befindet sich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, sodass eine Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB nicht erforderlich ist.

#### **6.1.8. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)**

Gemäß Planzeichnung wird der im Geltungsbereich liegende Teil der Alten Weschnitz als Wasserfläche festgesetzt. Hierbei soll gemäß der geplanten naturnahen Umgestaltung und Aufwertung des Uferbereichs das Fließgewässer sowie die Aufweitung der Weschnitz gesichert werden.

#### **6.1.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### **6.1.9.1. Artenschutzmaßnahmen für Vögel**

Die Festsetzung dient dazu, den heute auf dem Gelände vorkommenden, besonders geschützten Vogelarten trotz der anstehenden Sanierungs- und Abrissmaßnahmen, im Zuge derer es sehr wahrscheinlich zu Verlusten der bestehenden Quartiere kommen wird, auch in Zukunft ein Brutangebot zu sichern. (Die aus Artenschutzgründen erforderlichen CEF-Maßnahmen sind außerhalb des Bebauungsplans im städtebaulichen Vertrag geregelt.)

Die in die Neubauten zu integrierenden Nisthilfen für Mauersegler und Haussperling kommen den Artbeständen zu Gute und fördern den Bestand der Arten und tragen somit zur Förderung der Biodiversität in der Stadt bei. Es wird empfohlen die Nistkästen in einem Rhythmus von drei bis fünf Jahren zu reinigen, dies kann sich positiv auf den zukünftigen Bruterfolg auswirken.

Im Handel gibt es verschiedene Einbauelemente (z. B. Formsteine für Gebäudebrüter), die problemlos in die Fassade integriert werden können und stellen damit weder eine Beeinträchtigung der Gebäudenutzung noch des Erscheinungsbildes dar.

### **6.1.9.2. Artenschutzmaßnahme für Fledermäuse**

Da alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten zu den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und § 44 BNatSchG streng geschützten Tieren zählen, dient diese Maßnahmenfestsetzung dazu, dem heute im Gebiet vorhandenen Artenbestand an Fledermäusen, auch in Zukunft ein ausreichendes Lebensraumangebot zur Verfügung zu stellen. (Die aus Artenschutzgründen erforderlichen CEF-Maßnahmen sind außerhalb des Bebauungsplans im städtebaulichen Vertrag geregelt.)

Die anzubringenden Ganzjahresquartiere in den Neubauten der urbanen Gebiete dienen dem Erhalt des Bestandes und der Förderung der Artbestände in der Stadt.

Quartierskästen gibt es in verschiedenen Bauarten und von verschiedenen Herstellern. Sie können in Wände eingebaut/integriert oder an Wänden befestigt werden und stellen damit weder eine Beeinträchtigung der Gebäudenutzung noch des Erscheinungsbildes dar und gelten i.d.R. als wartungsfrei.

### **6.1.9.3. Insektenschonende Außenbeleuchtung**

Die Vorgabe dient dem Artenschutz v.a. nachtaktiver Fluginsekten. Mit einem UV-armen Lichtspektrum kann eine auf die Hellempfindlichkeit von Nachtfalteraugen wirkende Strahlung sehr erheblich reduziert werden, so dass Insekten deutlich weniger angelockt werden. Geeignet sind z.B. moderne LED-Lampen, da überhaupt keine UV-Strahlung mehr emittiert wird. Als besonders insekten- bzw. umweltfreundlich gelten warmweiße LEDs. Dies hat zudem den positiven Effekt der Energieeinsparung. Durch die Verwendung von Leuchten mit Richtcharakteristik durch entsprechende Abschirmung sollen Lichtemissionen nach außen grundsätzlich vermieden und zielgerichtet auf den zu beleuchtenden Bereich beschränkt werden. Durch die Verwendung vollständig eingekapselter Lampengehäuse wird einem Eindringen von Insekten in den Lampenkörper, der nicht selten als tödliche Falle für die Tiere wirken kann, entgegengewirkt. Ein zusätzlicher, positiver Effekt kann durch eine Beschränkung der Beleuchtung außerhalb der Nutzungszeiten auf ein notwendiges Minimum erzielt werden.

### **6.1.9.4. Dacheindeckungen**

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

## **6.1.10. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **6.1.10.1. Begrünung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage und Parkanlage-Uferrandbereich**

Wie alle Grünflächen sichern auch die Grünflächen mit Bodenanschluss der öffentlichen Parkanlage gewisse Positivfunktionen für Wasserhaushalt und (Klein-)Klima (z.B. Bodenentwicklung, Versickerungsfähigkeit, Klimaaktivität). Durch die Festlegung des mit Laubsträuchern zu bepflanzenden Mindestanteils der Grünfläche werden wichtige Habitat- und Nahrungsstrukturen, insbesondere für Vögel aber auch für Kleinsäuger und Insekten, hergestellt. Außerdem wird über definierte Baumanzahlen und Pflanzqualitäten eine hinreichende Durchgrünung mit Großgehölzen gesichert. Aufgrund der hohen Anzahl an Bestandsbäumen, die sich wegen mangelnder Qualität

und/oder geplanter Entwicklungsmaßnahmen stark reduzieren wird, soll über die Vorgabe größerer Qualitäten eine rasche Wiederausbildung von Grünvolumen begünstigt werden.

#### **6.1.10.2. Grundstückseingrünung in dem urbanen Gebiet (MU 1 bis MU 5)**

Die Festsetzung dient der Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung des urbanen Gebiets auch dann, wenn durch Tiefgaragen eine erhöhte bauliche Ausnutzung möglich wird. Die getroffenen Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen in den nichtüberbauten Flächen der Grundstücke sollen ein wirksames Grünvolumen sichern, zu dem jedes Grundstück einen angemessenen Anteil beitragen soll. Bei der Definition der Pflanzenlisten wurden neben robusten, einheimischen und damit ökologisch höherwertige Arten auch solche berücksichtigt, die nach derzeitigem Kenntnisstand eine besondere Toleranz gegen Klimaextreme aufweisen. Über die Definition eines Mindestvolumens durchwurzelbarer Raum soll ein dauerhaftes Wachstum der Bäume ermöglicht werden.

Weiterhin wird die Anpflanzung von Strauchgehölzen verbindlich geregelt, um damit die Entstehung einer weiteren Durchgrünungsstruktur in Ergänzung zu den Bäumen zu sichern. Der Mindestanteil zu pflanzender einheimischer Gehölze und die Begrenzung von Koniferen sollen dazu dienen, dass die Strukturen auch von verschiedenen, weniger störepfindlichen Tierarten als Habitatstruktur angenommen werden können.

#### **6.1.10.3. Grundstücksbegrünung in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1**

Die Festsetzung dient der Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung der Wohngebiete, auch dann, wenn durch Tiefgaragen eine erhöhte bauliche Ausnutzung möglich wird. Die getroffenen Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen in den nichtüberbauten Flächen der Grundstücke sollen ein wirksames Grünvolumen sichern, zu dem jedes Grundstück einen angemessenen Anteil beitragen soll. Bei der Definition der Pflanzenliste Vorschlagslisten wurden neben robusten, einheimischen und damit ökologisch höherwertige Arten auch solche berücksichtigt, die nach derzeitigem Kenntnisstand eine besondere Toleranz gegen Klimaextreme aufweisen. Über die Definition eines Mindestvolumens durchwurzelbarer Raum soll ein dauerhaftes Wachstum der Bäume ermöglicht werden.

Weiterhin wird die Anpflanzung von Strauchgehölzen verbindlich geregelt, um damit die Entstehung einer weiteren Durchgrünungsstruktur in Ergänzung zu den Bäumen zu sichern. Der Mindestanteil zu pflanzender einheimischer Gehölze und die Begrenzung von Koniferen sollen dazu dienen, dass die Strukturen auch von verschiedenen, weniger störepfindlichen Tierarten als Habitatstruktur angenommen werden können.

#### **6.1.10.4. Begrünung der Vorgärten in allgemeinen Wohngebiet WA 1 und urbanen Gebieten MU 1 – MU 5**

Die Vorgartenzone prägt wesentlich das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums und damit eines Baugebiets. Vor diesem Hintergrund soll mit der Festsetzung im möglichen Umfang ein grüner Charakter dieses, zwischen straßenseitiger Gebäudefassade bzw. den entsprechend verlängerten Fluchtlinien und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gelegenen Bereichs gesichert werden. Mit den Vorgaben des Mindestgrünanteils von 50 % sollen, zumindest in gewissem Maße, ökologische Positivfunktionen (Bodenentwicklung, Versickerungsfähigkeit, Klimaaktivität) gesichert werden. Zugleich wird

jedoch auch sichergestellt, dass ausreichend Platz verbleibt, um Zugänge sowie Gegenstände, die regelmäßig im Bereich der öffentlichen Straße eingesetzt werden (z. B. Fahrräder oder Abfallbehälter) im Vorgartenbereich sinnvoll untergebracht werden können.

Diese Regelung ergänzt gemeinsam mit den Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung die allgemein gültige Regelung unter § 9 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), in der geregelt ist, dass „die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke“ als Grünflächen herzustellen sind.

#### **6.1.10.5. Flächen für Anpflanzungen (PBF)**

In Verbindung mit der weiteren Begrünung der Grundstücksfreiflächen soll eine vielfältige Biotopstruktur gesichert werden. Gleichzeitig bildet die Anpflanzfläche eine optisch ansprechende Gebietseingrünung zu den angrenzenden Grundstücken.

Die Vorgabe zur Anpflanzung bzw. Entwicklung freiwachsender Gehölzstrukturen hat vorrangig ökologische Funktionen, da sie zahlreichen Tierarten, insb. Vögel und Kleinsäugetern, als Ersatzhabitate dienen. Die Flächen sollen sich möglichst vielfältig und artenreich entwickeln.

#### **6.1.10.6. Tiefgaragenbegrünung**

Durch die Vorgaben zur Tiefgaragenbegrünung wird sichergestellt, dass das unterirdische Bauwerk nicht prägend in Erscheinung tritt und die Nutzbarkeit der Fläche für Freizeit und Erholung erhalten bleibt. Außerdem wird die Durchgrünung des Gebietes gefördert, was sich positiv auf die Wohnumfeldgestaltung und Wohnqualität sowie das Kleinklima auswirkt. Die Mindestüberdeckung von 0,5 m sichert bzw. ermöglicht eine Begrünung auch mit Sträuchern. Durch Aufhügelungen zu insgesamt mind. 0,7 m Substratauftrag wird auch die Pflanzung von Bäumen ermöglicht, da sie durch den zusätzlichen Substratauftrag von 0,2 m ein entsprechend ausreichendes durchwurzelbares Volumen (gemäß textliche Festsetzung 10.9) zur Verfügung haben. Somit ist die intensive Tiefgaragenbegrünung von anschließenden Freiflächen mit Bodenanschluss optisch kaum zu unterscheiden.

#### **6.1.10.7. Extensive Dachbegrünung**

Durch extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten mit heimischen und insektenfreundlichen Arten begrünte Dachflächen in gewissem Umfang einen Lebensraum (Sekundärbiotop) für Tiere und Pflanzen, wobei sich auf dem Sekundärbiotop entsprechend Ersatzgesellschaften ausbilden. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung die Kombination von Dachbegrünung mit Solar- oder Photovoltaikanlagen, wodurch neben direkten Maßnahmen für den Klimaschutz vor Ort auch ein Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien geleistet wird. Die Regelung stellt aber auch sicher, dass erforderliche Aufbauten, technische Anlagen oder Dachterrassen dennoch auf bis zu maximal 25 % der gesamten Dachfläche umgesetzt werden können.

#### **6.1.10.8. Anpflanzung von Straßenbäumen**

Mit der Festsetzung soll eine wirksame Begrünung öffentlicher Straßenverkehrsflächen sowie der an den Straßenraum angrenzenden Bereiche gesichert werden. Die

Maßnahme dient auch der gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Straßenraums. Weiterhin wird damit die klimawirksame Beschattung von versiegelten Straßenverkehrsflächen gewährleistet. Die Vorgaben zur Herstellung der Baumstandorte sollen die notwendigen und effektiven Voraussetzungen für ein dauerhaftes Wachstum der Bäume sichern. Die Vorgabe zur Pflanzqualität sichert eine rasche und dauerhafte Entwicklung der Bäume.

#### **6.1.11. Flächen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

##### **6.1.11.1. Erhaltung von Einzelbäumen**

Mit der Festsetzung wird der Erhalt landschaftsökologisch wertvoller und situationsprägender Bäume gesichert, wodurch auch deren positive Funktionen z.B. für das Kleinklima (Beschattung, Verdunstungskörper, Sauerstoffproduktion, Filterwirkung etc.) sowie deren Habitatfunktion (v.a. Baumhöhlen und Niststandorte) erhalten bleiben. Über das Verbot von Eingriffen in den Wurzelbereich sollen die Bäume gegenüber möglichen Gefährdungen durch Baumaßnahmen geschützt werden.

Die Vorgabe zur Pflanzqualität von Ersatzanpflanzung soll dazu beitragen, dass nach einem Verlust einzelner Bäume wieder Großbäume nachgepflanzt und die notwendigen Entwicklungszeiten zur Wiedererlangung der ursprünglichen Funktion möglichst gering gehalten werden.

#### **6.2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

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

##### **6.2.1. Gestaltung von Gebäudekörpern und baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

###### **6.2.1.1. Dachform**

Für die im Geltungsbereich geplanten Neubauten in dem urbanen Gebiet (MU 1, 2, 4 und 5) bzw. im WA 1 wird die Realisierung von Flachdächern bis zu 10° Neigung festgesetzt. Dem Bebauungsplan liegt gemäß den städtebaulichen Konzeptionen aus den Investorenauswahlverfahren eine klassisch-moderne, zeitgemäße Architektur zugrunde. Es sollen die Baukörper/Fassadenflächen und nicht die Dachflächen dominieren und es soll eine gestalterische Einheit innerhalb des Baugebietes entstehen. Durch die Festsetzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern wird diese städtebauliche Zielvorstellung sichergestellt. Die Ausbildung von Flachdächern ermöglicht die Umsetzung von begrünten Dächern, die aus entwässerungstechnischen als auch ökologischen und klimatischen Gründen im Plangebiet realisiert werden sollen.

Im WA 2, das vier Bestandsgebäude in der Blücherstraße umfasst, wird auf die Festsetzung einer Dachform verzichtet. Somit können hier sowohl geneigte Dächer (entsprechend des Bestandes) als auch Flachdächer umgesetzt werden. Auf eine Festsetzung der Dachform wird ebenso verzichtet für das MU 3, das das denkmalgeschützte Gebäude umfasst.

Die Festsetzung gilt auch für Garagen und Carports, weil von diesen eine mitprägende Wirkung auf die städtebauliche Gestalt des Quartiers ausgeht. Da Nebenanlagen, die Gebäude sind, im Bereich der Vorgärten unzulässig sind, können Nebenanlagen von der Festsetzung ausgeschlossen werden. Eine Festsetzung der Dachform für Nebenanlagen (im rückwärtigen Bereich) ist somit nicht erforderlich.

### 6.2.1.2. Staffelgeschosse (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Um eine Gliederung des Gebäudes in Hauptbaukörper und Staffelgeschoss zu gewährleisten, die allseitig ablesbar ist, wird festgesetzt, dass Staffelgeschosse in den Baugebieten MU 1, 2, 4 und 5 an mindestens einer Seite, um jeweils das Maß ihrer maximalen Höhe von der Außenwand zurückzusetzen ist. An den verbleibenden Seiten ist das Staffelgeschoss, um mind. 0,5 m zurückzusetzen. Somit ergibt sich die Differenz aus der Höhe des letzten Vollgeschosses und der Höhe OK Attika des Staffelgeschosses.

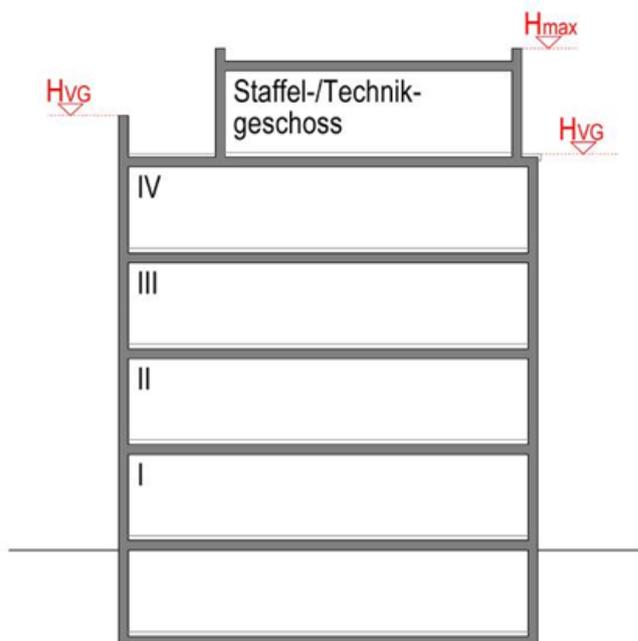


Abbildung 28: Schnitt Gebäude mit Staffelgeschoss

Auf eine entsprechende Festsetzung wird im Bereich des Baugebietes WA 1 verzichtet, hier ist die Staffelgeschoss-Regelung der Bauordnung (75%-Regelung) aufgrund der ohnehin eher geringen Gebäudehöhe ausreichend.

### 6.2.2. Grundstückseinfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m gemessen ab Geländeoberfläche nicht überschreiten. Dadurch wird sichergestellt, dass sie das Orts- und Straßenbild nicht negativ beeinflussen und die mit ihnen verbundenen möglichen Sichtbehinderungen im Straßenraum minimiert werden. Einfriedungen in einer Höhe von 1,2 m können von Erwachsenen überblickt werden, eine Abschottung des Baugrundstückes und ein damit verbundener negativer Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild werden somit vermieden. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung eine ausreichend hohe Einfriedung der privaten Baugrundstücke, die dem Bedürfnis nach Sicherheit und Abgrenzung Rechnung trägt, die Privatsphäre schützt

und die insbesondere von Kindern und Haustieren nicht ohne weiteres überwunden werden kann.

### **6.2.3. Standplätze für Abfallbehältnisse (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Zur Integration von Standplätzen für Abfallbehältnisse in die Freianlagen sind diese, sofern sie nicht in Gebäude oder Tiefgaragen integriert werden, durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter von der öffentlichen Verkehrsfläche dauerhaft abgeschirmt wird. Durch die festgesetzte Abschirmung von Müllbehältern wird deren störende Wirkung vermieden und so das Erscheinungsbild des Stadtquartiers positiv beeinflusst. Dies trägt zu einer geordneten, ästhetischen und baugestalterischen Gliederung des Straßenraumes bei.

### **6.2.4. Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 37 LBO Abs. 1 i.V.m § 74 Abs. 2 der LBO)**

Gemäß § 37 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz). Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Stellplatzpflicht für Wohnungen gemäß § 74 Abs. 2 der LBO erhöht. Für Wohnungen mit bis zu 80 m<sup>2</sup> Wohnungsfläche ist mindestens 1 Stellplatz, für Wohnungen mit mehr als 80 m<sup>2</sup> Wohnungsfläche sind mindestens 2 Stellplätze für PKW nachzuweisen. Als Wohnungsfläche gilt die Fläche einer Wohnung, gemessen an der Innenkante der Außenwände einer jeden Wohnung. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Wohnungsfläche nicht gleichbedeutend mit der Wohnfläche gemäß DIN 277 ist. Bei der Ermittlung der Wohnungsfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Die Erhöhung ist aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Die Festsetzung ist zum einen mit dem hohen PKW-Aufkommen und dem bestehenden Parkdruck im Quartiersumfeld (Viernheimer Straße, Fichtestraße, Körnerstraße, Blücherstraße) begründet.

Zum anderen setzt der Bebauungsplan differenzierte Hausformen fest, um Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung zu schaffen. Zu einem geringeren Teil sind gemäß städtebaulichem Konzept Hausgruppen vorgesehen. In der Regel ist bei den Nutzern von Einfamilienhäusern ein relativ hoher Motorisierungsgrad festzustellen, für den die Herstellung eines Stellplatzes je Wohnung nicht ausreicht. Die Erfahrung aus anderen, vergleichbaren Baugebieten in Weinheim bestätigt dies. Zum anderen sind im Plangebiet größtenteils Geschosswohnungsbauten vorgesehen, die einen Wohnungsmix für unterschiedlichen Bevölkerungskreise bieten sollen. Es ist davon auszugehen, dass in den größeren Wohnungen in der Regel mehrköpfige Familien leben und diese häufig über ein Zweitfahrzeug verfügen.

Um zu verhindern, dass die Zweitfahrzeuge in den öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden und damit das Straßenbild negativ beeinflussen oder dadurch die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen einschränken, gilt für Wohnungen mit mehr als 80 m<sup>2</sup> Wohnungsfläche die erhöhte Stellplatzpflicht. Demnach sind zwei Stellplätze je Wohnung herzustellen. Gleichzeitig wird geregelt, dass der Stauraum vor Garagen bzw. ein gefangener Stellplatz auch als Stellplatz angerechnet werden kann, sofern er eine Länge von mindestens 5,0 m hat und der dahinter liegende Stellplatz bzw. Garage zur gleichen Wohneinheit gehört.

Für Wohnungen bis zu 80 m<sup>2</sup> Wohnungsfläche bleibt es bei der Herstellungspflicht von einem Stellplatz je Wohnung. Die Grenze von 80 m<sup>2</sup> 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 Einkommensschichten, bei denen man davon ausgehen kann, dass den Bewohnern/innen von Wohnungen dieser Größenordnung zwei Fahrzeuge zur Verfügung stehen. Zwar ist weiterhin anzunehmen, dass gerade in Familien zumindest temporär, wenn erwachsene Kinder im Haushalt leben, mehr als zwei Autos je Wohneinheit vorgehalten werden, weitergehende Verpflichtungen zu mehr als 2 Stellplätzen lassen sich aber im Wege der Bauleitplanung bzw. örtlicher Bauvorschriften nicht begründen. Denn die LBO BW lässt es nur zu, „bis zu zwei Stellplätze“ je Wohnung verbindlich vorzuschreiben (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW).

Gemäß der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom Mai 2015 sind bei der Verpflichtung zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen grundsätzlich auch Altenwohnungen erfasst, "bei denen i.d.R. von einem geringeren Stellplatzbedarf ausgegangen werden kann. Soweit es sich dabei um Wohnanlagen oder Teile von Anlagen handelt, die nachweislich dauerhaft zur Nutzung durch alte Menschen vorgesehen sind, führt diese uneingeschränkte Verpflichtung zu einer nicht beabsichtigten Härte, da hier auch die Möglichkeit des § 37 Abs. 4 S. 2 LBO wenig entlastend wirkt." Diese Fälle können über eine Befreiung nach § 56 Abs. 5 LBO gelöst werden.

#### **6.2.5. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO BW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden, sofern darauf in den örtlichen Bauvorschriften hingewiesen wird.

#### **6.3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet. Diese ergeben sich aus den in Kapitel 1.4.4 erläuterten Bodenverunreinigungen. Hierzu zählen:

##### **1. Brand-Schaumeinsatzstelle Mit Per-/ Polyfluorierten Chemikalien (PFC) belastete Flächen (K1):**

Durch ein Brandereignis aus dem Jahr 2012 auf dem Gelände, kam es zum Einsatz von Feuerlöschschaum. Im näheren Umfeld wurden in 3 Bohrpunkten Überschreitungen der Quotientensumme nachgewiesen. Die Durchführung einer eingrenzenden Untersuchung in die Tiefe und Fläche sowie die Abstimmung der einzuleitenden Maßnahmen mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde wird verpflichtend in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

##### **2. Mit Quecksilber und Cyanid belastete Flächen (K2)**

Im Bereich der Kennzeichnung K2 wurde ein lokal erhöhter Schadstoffgehalt, vor allem der Parameter Schwermetalle und PAK, Quecksilber und Cyanid gesamt detektiert. Es besteht bei Aushubmaßnahmen eine Entsorgungsrelevanz. Dabei sollten die besonders auffälligen Bereiche innerhalb der Auffüllung (Einstufung Z 2, > Z 2) vom übrigen

Aushubmaterial separiert, deklariert und fachgerecht entsorgt werden. In den belasteten Bereichen sind beim Bodenaushub im Hinblick auf den Arbeitsschutz die Auflagen der BG Bau zum Arbeiten in kontaminierten Bereichen einzuhalten.

### 3. Flächen mit deutlichen Prüfwertüberschreitungen für Benzo(a)pyren (K3)

Innerhalb des WA 2 (Bereich K3) besteht aufgrund der Kontaminationssituation (Überschreitung der Prüfwerte für Benzo(a)pyren für Wohnen und Kinderspielflächen (0,5 mg/kg) um bis zu 1,4 mg/kg sowie Nutzpflanzen (1,0 mg/kg) um bis zu 0,9 mg/kg ein unmittelbar Handlungsbedarf in Form eines Bodenaustauschs (Sanierung/Dekontamination) in einer Tiefe von mind. 60 cm zu erfolgen. Ein bedenkenloser Nutzpflanzenanbau ist ohne vorherigen Bodenaustausch nicht möglich. Eine Umsetzung der Sanierung ist durch einen geeigneten Fachgutachter zu begleiten. Die Maßnahmen sind mit der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde und dem Gesundheitsamt abzustimmen.

### 4. Flächen mit Prüfwertüberschreitungen für Benzo(a)pyren (K4a und 4b)

Auf den Flächen (K4a und K4b) bestehen Prüfwertüberschreitungen für die Nutzungsformen Wohnen und Kinderspielflächen (um bis zu 0,2 mg/kg). Für diese Nutzungsformen (Wohnnutzung oder Kinderspielflächen) besteht ein Handlungsbedarf in Form einer Sicherung bzw. Sanierung (Dekontamination). Die Maßnahmen sind mit der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde und dem Gesundheitsamt abzustimmen.

## 6.4. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

### 6.4.1. Einzelkulturdenkmal

Das ehem. Verwaltungsgebäude an der Viernheimer Straße ist als Einzelkulturdenkmal nach § 2 DSchG eingetragen, es wird durch ein entsprechendes Planzeichen in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### 6.4.2. **Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>extrem</sub>), Flächen bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 6a BauGB)**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der in den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten dargestellten Überflutungsflächen für extreme Hochwasser (HQ<sub>extrem</sub>), allerdings außerhalb der Überschwemmungsgebiete eines hundertjährigen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>), siehe auch Kapitel 5.4.1. 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. Zur Vorsorge gegen erheblichen Schaden am Gebäude sowie gegen Gewässerschaden, stellt der Gesetzgeber besondere Anforderungen an die Heizöllagerung in Hochwassergebieten. Demnach ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ<sub>extrem</sub> Bereich untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Überflutungsflächen

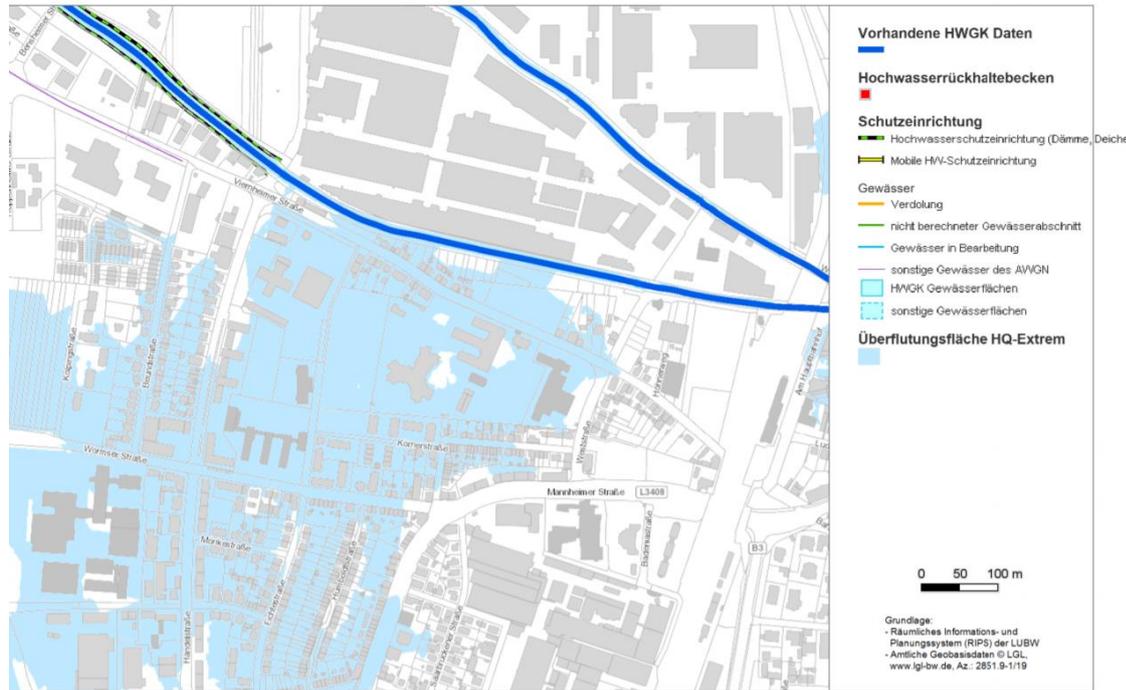


Abbildung 29: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (LUBW-UDO, Stand April 2020)

## 6.5. Hinweise

### 6.5.1. Notwasserbrunnen

In der Planzeichnung wird die Lage des Notwasserbrunnens gekennzeichnet. Der Brunnen ist zu erhalten. Eine Heranfahrbarkeit für z.B. Wartungsarbeiten wird gewährleistet, da der Brunnen am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Im Zuge der Bauausführung wird der Oberflächenabschluss der Notbrunnenanlage durch eine Schachtabdeckung auf Straßenhöheniveau realisiert.

### 6.5.2. Bodenschutz und altlastenrechtliche Anforderungen

Die Analyseergebnisse von 2018 des Hydrologischen Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH ergaben für die untersuchten Mischproben großflächig eine Einstufung in die Qualitätsstufen Z 0 (Lehm/Schluff) bis Z 1 (Z1.2 für PAK) der VWV Boden (vgl. Kapitel 1.4.4.). Eine Einstufung in die Einbauklasse Z 2 bzw. >Z 2 war nur punktuell zu beobachten.

Aufgrund lokal erhöhter Schadstoffgehalte, vor allem der Parameter Schwermetalle und PAK, Quecksilber und Cyanid gesamt, besteht bei Aushubmaßnahmen eine Entsorgungsrelevanz. Dabei sollten die besonders auffälligen Bereiche innerhalb der Auffüllung (Einstufung Z 2, > Z 2) vom übrigen Aushubmaterial separiert, deklariert und fachgerecht entsorgt werden. Für das Material der Qualitätsstufe Z 1 kann eventuell eine Verwertung vor Ort erfolgen. Dies ist im Vorfeld mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Bodeneingriffe und Bodenbewegungen können im Rahmen von Bauarbeiten mit einhergehenden Bodenvermischungen den vorhandenen Ist-Zustand massiv beeinflussen und nachteilig verändern. Im Vorhabenbereich des B-Plans sind deshalb beson-

dere Anforderungen an Bodenaushub und Separierung zu stellen, damit eine Durchmischung von kontaminiertem und nicht kontaminiertem Aushub unterbunden wird und die für die beiden Wirkungspfade relevanten Bodenhorizonte (Oberboden) unbeeinflusst und „sauber“ bleiben. Dies wird durch den Hinweis in den textlichen Festsetzungen sichergestellt.

Zur Erfüllung weiterer bodenschutzrechtlicher- und altlastenrechtlicher Anforderungen werden Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, welche bei nachfolgenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden müssen. Zusätzlich sind bei Eingriffen in den Boden (z.B. Aushub) Maßnahmen zum Arbeitsschutz notwendig, auf jene hingewiesen wird.

### **6.5.3. Hinweis zum Schallschutz**

Im Bebauungsplan werden in dem Zeitbereich Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, in dem die maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, vom Mai 1987 überschritten werden. Die Vorgaben der baurechtlich eingeführten Fassung DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind für die (Zeit-)Bereiche ohne Festsetzungen (hier am Tag) zu beachten.

### **6.5.4. Kulturdenkmal Wüstung Katzweiler**

Das Plangebiet liegt im Bereich der vermuteten Wüstung Katzweiler (KD nach § 2 DSchG). Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmäler besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Baumaßnahmen im gesamten Planungsgebiet bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG).

### **6.5.1. Pflanzempfehlung**

Im Rahmen der Pflanzempfehlung wird eine Auswahl an Bäumen aufgelistet, die die Kriterien „heimisch“ (50 % der zu pflanzenden Bäume) und „standortgerecht“ erfüllen. Bei Anpflanzungen von Bäumen, die nicht Teil der Pflanzempfehlung sind, ist nachzuweisen, dass diese die Anforderungen an heimische oder standortgerechte Anpflanzungen erfüllen.

Die in den textlichen Planinhalten vermerkten Artenlisten sind als Empfehlungen zu verstehen und dienen beim Vollzug der Auswahl der anzupflanzenden Gehölze und Pflanzen.

### **6.5.2. Höhenpunkte**

In der Planzeichnung sind einzelne Höhenpunkte in m über NN angegeben. Diese zeigen die bestehenden Geländehöhen und dienen als Orientierungshilfe und Bezugspunkte für die festgesetzten Gebäudehöhen.

### **6.5.3. Unterirdische Leitungen**

Gemäß Planzeichnung befinden sich unterirdische Strom- und Telekommunikationsleitungen der Telekom sowie der Stadtwerke Weinheim im Geltungsbereich.

### **6.5.4. DIN-Normen und Regelwerke**

Die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 5/1, Weinheim) als auch im Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Rathaus/Schloss, Obertorstraße 9) eingesehen werden.

Der Hinweis stellt sicher, dass sich die Planbetroffenen vom Inhalt der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden DIN-Normen verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können (vgl. BVerwG Beschluss vom 29.07.2010 - 4 BN 21.10).

## 7. Verzeichnis der Gutachten und fachlichen Stellungnahmen

- Geotechnischer Bericht Anwesen GRN Kreispflegeheim, Schwarz & Weber Partnerschaft, Weinheim, Februar 2017.
- Entwässerungskonzept Nachnutzung GRN-Betreuungszentrum in Weinheim, Dahlem Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG Wasserwirtschaft KG, Erläuterungsbereich, Darmstadt, August 2017.
- Entwässerungskonzept Nachnutzung GRN-Betreuungszentrum in Weinheim – Ergänzung des Erläuterungsberichts, Dahlem Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG Wasserwirtschaft KG, Erläuterungsbereich, Darmstadt, April 2020.
- Verkehrsuntersuchung zum Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“ in Weinheim, Teilbericht 1 – Umnutzung GRN-Areal, Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, Frankfurt am Main, September 2016.
- Verkehrsuntersuchung zum Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“ in Weinheim, Teilbericht 1 – Kurzbericht Szenario 2, Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, Frankfurt am Main, Juni 2019.
- Stellungnahme zur Abgrenzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes entlang der Weschnitz in Weinheim, Ruiz Rodriguez Zeisler Blank GbR, Ingenieurgemeinschaft für Wasserbau und Wasserwirtschaft, Wiesbaden, November 2015.
- Artenschutzrechtliche Bestandsüberprüfung Flora und Fauna, Bebauungsplanverfahren „Nachnutzung GRN-Betreuungszentrums“, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt am Main, Januar 2016.
- Kontrolle eines Gartenteichs und gutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz Blücherstraße 24, Dreieich, Fachbüro Faunistik und Ökologie, August 2020
- Artenschutzrechtliche Prüfung „Bebauungsplan Nr. 1/02-16 Viernheimer Straße / Fichtestraße“, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt am Main, Oktober 2020.
- Grünordnungsplan „Bebauungsplan Nr. 1/02-16 Viernheimer Straße / Fichtestraße“ inkl. Bestandsplan, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt am Main, Oktober 2020.
- Erfassung und Bewertung erhaltenswerter Bestandsbäume „Nachnutzung GRN-Betreuungszentrum“, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt am Main, Dezember 2015.
- Ergebnisse der umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung, Kreispflegeheim, Viernheimer Straße 27 in Weinheim, Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH, Hirschberg, April 2017.
- Oberbodenuntersuchung - Ergänzung zum Bericht von April 2017, Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH, Hirschberg, Januar 2018.
- Ergänzende Orientierende Untersuchung, Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH, Hirschberg, Juli 2018, ergänzt September 2018.
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan-Entwurf "Viernheimer Straße/Fichtestraße), WSW & Partner, Kaiserlautern, März 2020
- Staubprognose „Bebauungsplan Nr. 1/02-16 Viernheimer Straße / Fichtestraße“, Bericht Nr. M134968/02; Müller-BBM, Karlsruhe, April 2019

- Bericht über die Durchführung einer Rastermessung zur Beurteilung der Geruchsimmissionen zum Bebauungsplan "Viernheimer Straße/Fichtestraße, Müller-BBM, Linsengericht, April 2019