

Stadt Weinheim

Bebauungsplan

“Zwischen Gleiwitzer Straße und Suezkanalweg”

Begründung



Karlsruhe
März 2008

MODUS CONSULT 
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

Stadt Weinheim

Bebauungsplan

“Zwischen Gleiwitzer Straße und Suezkanalweg”

Begründung

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (Rgvm.)

Dipl.-Ing. Daniela Walter (Rgvm.)

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

11. März 2008

Inhalt

Teil B Begründung

B - 1 Begründung, planungsrechtliche Festsetzungen

B - 2 Begründung, Örtliche Bauvorschriften

Anlagen

B - 3 Gestaltungsplan (Entwurf Büro Schmitz)

B - 4 Schalltechnisches Gutachten

B - 5 Umwelttechnische Erkundung des Baugrunds

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	5
1. Anlass der Planung	5
2. Räumlicher Geltungsbereich	6
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	6
3.1 Landesentwicklungsplanung	6
3.2 Regionalplanung	6
3.3 Flächennutzungsplanung	7
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	7
4. Bestandsanalyse	7
4.1 Gelände	7
4.2 Erschließungssituation	7
4.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen	8
5. Ziele der Planung	8
5.1 Grundzüge der Planung	8
5.2 Nutzungskonzept	9
5.3 Erschließung	10
5.4 Lärmschutz	12
5.5 Grünordnung	16
5.6 Altlastenverdachtsfläche	16
5.7 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	17
B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften	22
6. Begründung Örtliche Bauvorschriften	22
6.1 Geltungsbereich	22
6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	22
6.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	22
6.4 Gestaltung von Einfriedigungen	23
6.5 Erhöhung bzw. Verminderung der Stellplatzpflicht	23

B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Die Firma Naturin ist mit dem Investor, der Firma Weisenburger Gewerbe- und Wohnbau GmbH (WGW) an die Stadt mit dem Wunsch herangetreten, den Bereich des bisherigen Mitarbeiter-Parkplatzes zwischen der Gleiwitzer Straße und dem Suezkanalweg zu einem Wohnquartier zu entwickeln. Die Firma Weisenburger hat die Fläche inzwischen erworben.

Die heutige Parkplatzfläche wird zukünftig verfügbar, weil sich Naturin auf den Betriebsstandort nördlich des Suezkanalweges bzw. östlich des Käsackerweges beschränken will. Im Zuge der Umstrukturierungsmaßnahmen ist beabsichtigt, den Parkplatzbereich in das Baufeld südlich des Suezkanalweges und östlich des Käsackerweges zu verlagern. Der heutige Parkplatzbereich wird somit disponibel.

Für das Gelände zwischen Gleiwitzer Straße und Suezkanalweg wurden schon früher Bebauungskonzepte entwickelt, die aber aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden konnten. Noch nach anderen, mittlerweile überkommenen städtebaulichen Vorstellungen entwickelte Bebauungskonzepte mit einer bis zu 14-geschossigen Bebauungsmöglichkeit waren im Bebauungsplan 051 aus dem Jahr 1965 festgesetzt, den der Gemeinderat am 14.12.2005 aufgehoben hat.

Die Stadt steht einer Entwicklung der Fläche zu einem neuen Wohnquartier aufgeschlossen gegenüber, zumal in diesem Zusammenhang auch die Altlasten im Boden saniert werden können. Mit der Firma Weisenburger steht ein Investor bereit, der seinen Willen zur Entwicklung der Fläche bekundet und mittlerweile die erforderlichen Teilflächen erworben hat.

Das als Anlage B - 5 beigefügte Konzept des Büro Schmitz vom 26.03.2007 / 18.10.2007 zeigt die Grundzüge der Planung auf und ist Basis für die Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs. Der Geltungsbereich des Planungskonzeptes ist nicht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst. Aufgrund der Größe des Gebietes und der angestrebten Bebauung scheidet eine baurechtliche Genehmigung über die Bestimmungen des § 34 BauGB (Im Zusammenhang bebauter Ortsteile) aus. Zur Schaffung von Planungsrecht ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Mit der Lage innerhalb des Siedlungskörpers und dem planerischen Ziel der

Umnutzung bisher gewerblich genutzter Flächen soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 BauGB und auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet werden kann. Auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3, Abs. 1 und § 4, Abs. 1 BauGB soll nicht verzichtet werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderates der Stadt Weinheim hat in seiner Sitzung am 04.07.2007 den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha . Die Begrenzung erfolgt im wesentlichen durch den Suezkanalweg im Norden, die Bebauung am Käsackerweg im Osten und die Gleiwitzer Straße im Süden. Im Westen bildet die bestehende Bebauung der Baugenossenschaft an der Klausingerstraße die Abgrenzung. Der Bebauungsplan erfasst die Grundstücke Flst.-Nr.: 10386,10386/16, 10389, 10389/1 und 10399/2 sowie das Grundstück Flst.-Nr. 10384/1 (Gleiwitzer Straße) teilweise . Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 4) im Maßstab 1:2000.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Die Stadt Weinheim befindet sich im baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums der Metropolregion Rhein-Neckar. Im Landesentwicklungsplan 2002 (rechtsverbindlich seit 21.08.2002) ist die Stadt Weinheim entlang der Landesentwicklungsachse Heidelberg - Weinheim (- Darmstadt) als Mittelzentrum ausgewiesen.

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Unterer Neckar aus dem Jahr 1994 ist der Bebauungsbereich als Siedlungsfläche für Wohnen ausgewiesen. Die innerstädtische Baugebietsentwicklung in fußläufiger Erreichbarkeit von Schienenverkehrsmittel entspricht den Zielen der Regionalplanung.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim, rechtsgültig seit der Veröffentlichung am 30. 12. 2004, stellt den westlichen Teilbereich als Wohnbaufläche und den östlichen Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung im östlichen Bereich und entsprechend der allgemeinen Planungsziele der Stadt wird angestrebt, den gesamten Planbereich als Wohnbaufläche zu entwickeln. Dies wird im Zusammenhang mit dem schonenden Umgang mit Boden und Natur als Innenentwicklung generell in der Stadt Weinheim verfolgt.

Der FNP soll nach Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Derzeit ist der Planbereich als unbepannter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. An den Bereich 1/ 01-07 angrenzende Bebauungspläne gibt es nicht.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Planungsgebiet ist relativ eben und liegt auf einer Höhe von ca. 104 m ü. NN. Der bestehende Geländesprung wird im Zuge der Altlastensanierung abgetragen.

4.2 Erschließungssituation

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Endausbau über eine Verbindungsstraße von der Gleiwitzer Straße zum Suezkanalweg. Die Verkehrsbelastungen des Suezkanalwegs (3.570 Kfz/d; ca. 2% SV-Anteil) und der Gleiwitzer Straße (170 Kfz/d) lassen dies ohne Leistungsfähigkeitseinbußen zu.

Der erste Bauabschnitt ist zunächst nur an die Gleiwitzer Straße angebunden. Solange der nördliche Teil des Plangebietes noch als Parkplatz dient, wird der ausgewiesene Fußweg zum Suezkanalweg provisorisch hergestellt. So kann für Fußgänger im ersten Bauabschnitt eine kurze Wegebeziehung in die Innenstadt gewährleistet werden.

4.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.3.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Die derzeitige Nutzung als Parkplatz oder für Lagerzwecke wird aufgegeben. Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Tiefbrunnen, der auch zukünftig von der Firma Naturin genutzt werden soll.

4.3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet befindet im bebauten Innenbereich zwischen gewerblich genutzten Flächen und Wohnbauflächen. In der Nähe befindet sich westlich eine stark frequentierte Hauptverkehrsstraße und östlich eine stark frequentierte Gleisanlage, so dass die Schallemissionen bei der weiteren Entwicklung zu beachten sind.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel ist es, durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung eine Nachverdichtung auf einer gewerblichen Brachfläche im Siedlungsbereich von Weinheim zu entwickeln.

Hierbei sollen folgende Planungsgrundsätze berücksichtigt werden:

- Das Baugebiet soll möglichst konfliktfrei in die umgebende Nutzungsstruktur eingliedert werden und durch seine Gestalt auf die bestehenden Vorgaben (Bestandsbebauung) reagieren.
- Die Ausformulierung der Raumkanten am Suezkanalweg und lockeren Bebauung an der Gleiwitzer Straße soll zur Aufwertung des öffentlichen Raumes beitragen.
- Durch eine möglichst verdichtete Bebauung soll dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen werden.
- Die Bebauung sowie ihre Erschließung soll den Prinzipien der Flächen- und Kostenminimierung folgen.
- Dem Gebot der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz der Wohnbauflächen vor schädlichen Umwelteinflüssen soll gegebenenfalls durch Planung und Ausführung notwendiger Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen werden.

- Durch Anlage ausreichender öffentlicher und privater Stellplätze soll sichergestellt werden, dass keine Beeinträchtigungen der umgebenden Quartiere durch Parkverkehr eintreten.

5.2 Nutzungskonzept

Der Entwurf für das neue Wohnviertel auf dem ehemaligen Firmengelände sieht ein durchgrüntes Quartier mit vielfältigen, aufgelockerten Bebauungen bei einer hohen Dichte vor. Zur städtebaulichen Gliederung des Baufeldes werden zwei Achsen gestaltet, die mit erhöhten Anforderungen an die Grüngestaltung ein Grundgerüst schaffen. Das Gesamtareal wird in mehrere Felder unterteilt, die durch ein orthogonales System aus Wohnstraßen erschlossen werden. Hierdurch entsteht eine übergeordnete Orientierung im Quartier mit überschaubaren Baufeldgrößen.

Dort wiederum können unterschiedliche Ensembles aus Einzel-, Doppel-, und Reihenhäusern angeordnet werden, sodass auch kleinere Nachbarschaften innerhalb des Gesamtquartiers gefördert werden. Die Gebäude sollen mit 2 Vollgeschossen zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden. Im westlichen Randbereich entsteht eine Bebauung mit max. 3 Vollgeschossen und ausgebautem Dach. Die Erhöhung um eine Geschoss erscheint gerechtfertigt, da sich die anschließende Bebauung mit bis zu 5 Vollgeschossen darstellt. So kann insgesamt ein tragfähiger Übergang von der Bebauung entlang der Klausingsstraße bis an den Käsackerweg geschaffen werden.

Zentral gelegen, soll ein Quartiersplatz als öffentlicher Freiraum den Treffpunkt im Quartier markieren. Zusätzliche Gehweg oder Mischwege ermöglichen die Erschließung der Häuser, bzw. der Gärten als sogenannte Mistwege.

Die Anordnung der Baukörper in den Quartieren soll der Schaffung von Baufluchten und einer rhythmisierten Abwicklung der Wohnstraßen Rechnung tragen. Gleichzeitig sind die Hausorientierungen und optimale Grundstücksgrößen und Zuschnitte von Bedeutung. Die überwiegende Zahl der Wohnhäuser verfügen über Parkplätze auf ihrem individuellen Grundstück. Für Wohnquartiere dieser Art ist eine sorgfältige Planung der Außenanlagen, insbesondere der untergeordneten Bauteile wie Schuppen, Fahrradabstellplätze oder Müllplätze von besonderer Bedeutung, deshalb wird der Bereich, in dem diese Nebenanlagen vorgesehen sind, auch planungsrechtlich festgesetzt.

Der Bebauungsplan sieht eine Entwicklung in drei Bauabschnitten vor. Der Bauabschnitt 1 umfasst den größeren, südlichen Teil des heutigen Naturinpark-

platzes. Auf dem nördlich gelegenen Bauabschnitt 2 soll zunächst noch der heute bestehende Parkplatzbedarf der Naturin gedeckt werden, bis eine neue Fläche an anderer Stelle des Werksgeländes hierfür zur Verfügung steht. Mit Verlagerung des Parkplatzes soll dann der Bauabschnitt 2 entwickelt werden.

Der 3. Bauabschnitt umfasst das Grundstück der Baugenossenschaft. Die Planung ist in die Gesamtkonzeption eingebunden, wobei für die Baugenossenschaft weiter die Möglichkeit besteht, diesen Bereich separat zu entwickeln.

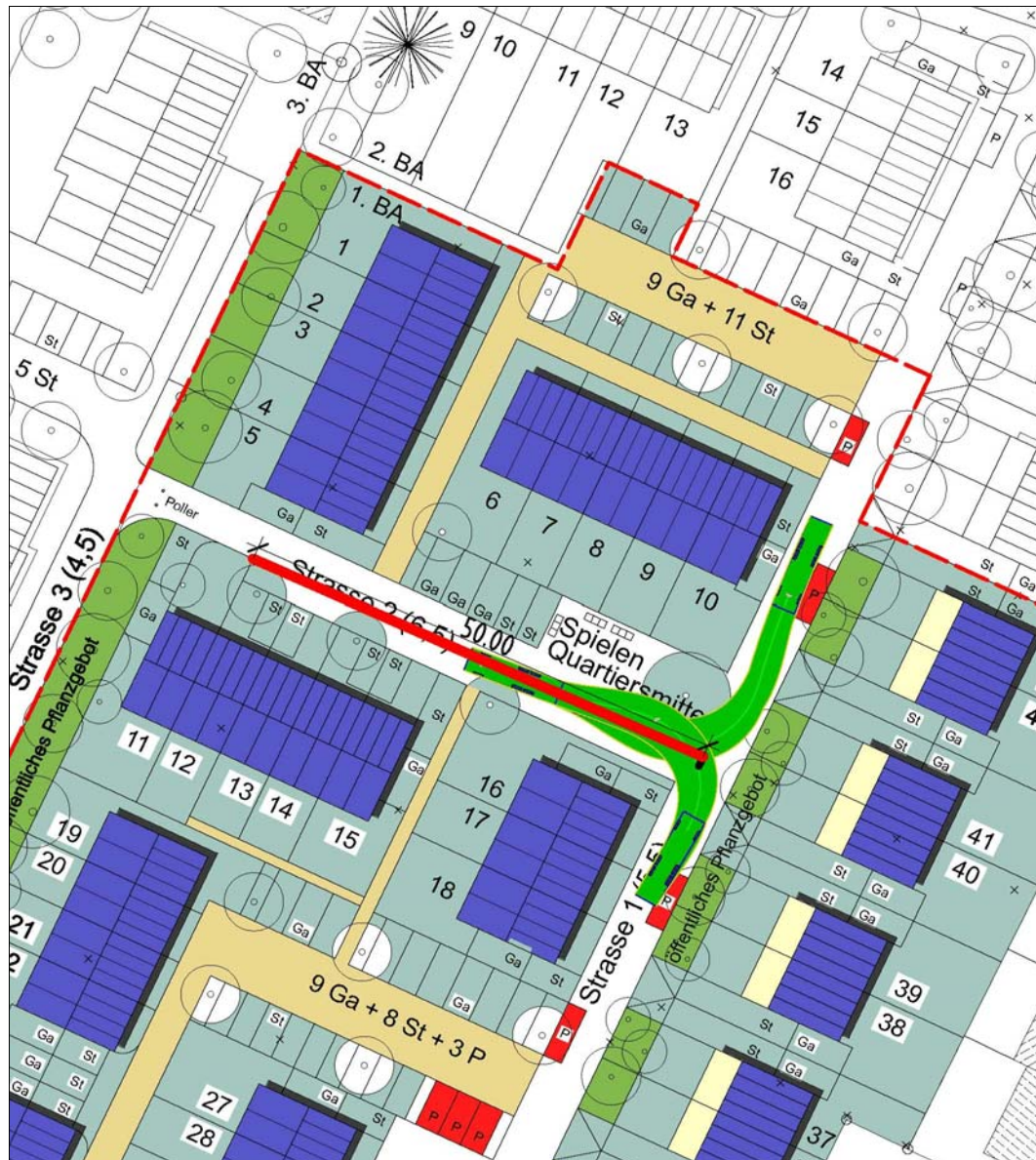
5.3 Erschließung

5.3.1 Fließender Verkehr

Das neue Baugebiet wird im ersten Bauabschnitt nur über die Gleiwitzer Straße erschlossen. Darüber wird eine Anbindung zum Multring und der Mannheimer Straße erreicht. Über den Suezkanalweg wird ab dem 2. Bauabschnitt auch eine Verbindung zur Bergstraße und zur Innenstadt ermöglicht.

Intern wird das Baugebiet über Wohnstraßen, mit Breiten von 4,50m bis 6,50 m, erschlossen. Als Dimensionierungsfahrzeug ist das dreiachsige Müllfahrzeug gewählt worden. Eine Wendemöglichkeit an der Stichstraße in der Quartiersmitte ist nicht erforderlich, da die Durchfahrt für Versorgungsfahrzeuge offen ist.

Im ersten Bauabschnitt, in dem keine Durchfahrt zum Suezkanalweg besteht, wird die Wendemöglichkeit für LKW und 3-achsige Müllfahrzeug im Bereich des Quartiersplatzes als Wendehammer durch Rückstoßen in die Seitenstraße ermöglicht, wie in nachfolgender Zeichnung dargestellt. Dies wurde auch mit der Feuerwehr und der Abfallverwertungsgesellschaft des Rhein-Neckar-Kreises als Träger öffentlicher Belange im Vorfeld abgestimmt.



Die zukünftigen Erschließungsstraßen werden auf einem Niveau von ca. 103,3 m ü NN. errichtet. Zur Vermeidung von Rückwärtsfahrten in Stichstraßen wird das Abstellen von Müllbehältern auf öffentlichen Verkehrsflächen am Tag der Abholung erlaubt.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen privaten Stellplätze werden auf den jeweiligen Baugrundstücken bzw. teilweise auf nahegelegenen Stellplatzfläche nachgewiesen. Im Gebiet werden ca. 24 öffentliche Stellplätze errichtet. Die öffentlichen Stellplätze entsprechen ca. 30% der geplanten Wohneinheiten und sind damit angemessen

und werden zu keinem Verdrängungsverkehr in benachbarte Wohnquartiere führen.

5.3.3 Rad- und Fußweg

Außerhalb des Plangebietes bestehen keine Rad-/ Fußwege, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Die Durchgängigkeit des Plangebiets für Fußgänger wird durch den am westlichen Rand des Plangebietes liegenden Fußweges sichergestellt.

Im Plangebiet erzielen die privaten Fußwege ein System, welches vielseitige Nutzungen und kurze Wege ermöglicht. Die Fußwegverbindungen sind zwischen 1,50m bis 3,50m breit.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Das Schmutz- und Oberflächenwasser wird in das bestehende Kanalnetz (Mischkanal) im Käsackerweg eingeleitet. Dazu wird ein Anschlusskanal in der Gleiwitzer Straße hergestellt.

An das bestehende Strom- und Wassernetz der angrenzenden Straßen kann angeschlossen werden. Das Plangebiet wird vom Suezkanalweg kommend mit Fernwärme versorgt. Für die öffentliche Sicherung der benötigten Leitungstrassen von Fernwärme und Strom mit einer Querschnittsbreite von 3,0m wurde die zuvor angedachte, zeitlich bis zur Fertigstellung des 2. Bauabschnittes begrenzte Fußwegeverbindung umgewandelt in einen öffentlichen Fußweg von 1,5m Breite mit seitlichem Grünstreifen zur Entwässerung, der nun bis zur Planstraße 2 durchbindet.

5.4 Lärmschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein schalltechnisches Gutachten von der Firma Modus Consult erstellt worden, in dem untersucht wird, welche Geräuscheinwirkung von den vorhandenen Gewerbeflächen sowie von den Verkehrsbelastungen vorliegen.

Die Verkehrsbelastungen wurden im Rahmen einer Verkehrszählung von der Firma Modus Consult erhoben. Die Emissionspegel der Bahnstrecke Frankfurt - Mannheim / Heidelberg sind von der Stadt Weinheim für den Prognosezeitraum 2010 zur Verfügung gestellt worden.

Es sind folgende Lärmbelastungen zu beachten:

- 1) **Verkehrslärm** im Plangebiet auf Grund des **Schieneverkehrs** im Umfeld des Plangebiets (Deutsche Bahn und Oberrheinische Eisenbahngesellschaft OEG),
- 2) **Verkehrslärm** im Plangebiet auf Grund des **Straßenverkehrs** im Umfeld des Plangebiets (Mannheimer Straße, Suezkanalweg, Käsackerweg, Gleiwitzer Straße, Klausingstraße),
- 3) **Gewerbelärm** im Plangebiet auf Grund der Schallabstrahlung der gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets,
- 4) **Veränderung des Verkehrslärms** an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets auf Grund der Zunahme der Verkehrsbelastungen.

Die Untersuchungen kommen zu folgenden Ergebnissen:

■ **Verkehrslärm im Plangebiet**

Auf Grund von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18.005 werden passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet in Form von Verbesserungen der Schallschutzeigenschaften der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, bzw. Schlafräumen sowie der Einbau von Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind in Anlehnung an die DIN 4109 hinsichtlich der zu beachtenden Lärmpegelbereiche und dem Einsatz von schallgedämmten Lüftern im Bebauungsplan festzusetzen. Der Einsatz der Lüfter ist verpflichtend für die Schlafräume, in denen der Innenraumpegel von 30 dB(A) bei abgekipptem Fenster überschritten ist.

■ **Gewerbelärm im Plangebiet**

Durch die Geräuscheinwirkungen des Gewerbelärms kann es im nordöstlichsten Baufenster des Plangebiets zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18.005 kommen. Eine Einschränkung des Gewerbebetriebs in seiner Betriebs-tätigkeit ist dennoch nicht zu erwarten, da die bereits bestehenden Wohnnutzungen einen Schutzanspruch auf Basis der Gemengelagensituation besitzen. Nur dieser Schutzanspruch wird auch von dem neu geplanten Wohngebiet beansprucht. Zusätzlich wird festgestellt, dass im Plangebiet der Immissionsrichtwert für Mischgebiete nicht überschritten ist. Weitere Schallschutzmaßnahmen über die Festsetzungen bezüglich des Straßenverkehrs sind im Plangebiet nicht erforderlich.

▪ **Veränderung des Verkehrslärms an vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen durch den zusätzlichen Verkehr des Plangebiets**

Durch die Zunahme des Verkehrs ergibt sich an keinem benachbarten Straßenabschnitt eine erhebliche Zunahme der Geräuschbelastungen.

Die Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Bebauung vor den Zunahmen der Geräuschbelastungen durch den zusätzlichen Verkehr des Plangebiets sind nicht erforderlich.

▪ **Erläuterungen zur schalltechnischen Berechnung**

Zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels an den einzelnen Fassaden sind die geplanten Gebäude in das Geländemodell eingebaut und bei der Schallausbreitungsrechnung als Schallschirm oder Reflektionswand berücksichtigt. Eine Kontrollrechnung hat überprüft, dass bei der hier vorliegenden Lärmsituation bei freier Schallausbreitung keine anderen Ergebnisse erreicht werden.

Es wird u.a. die flächenhafte Schallausbreitung mit Isolinien (Linien gleicher Schallausbreitung) im Beurteilungszeitraum Tag (6.00 - 22.00 Uhr) aufgezeigt. Damit wird dargestellt, dass der Großteil der Gartenbereiche im Plangebiet tags mit einer durchschnittlichen Schallbelastung von 50 bis 52,5 dB(A) belastet ist und damit deutlich wahrnehmbar unter dem Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete. Nur wenige Gartenbereiche entlang des Suezkanalwegs und der Gleiwitzer Straße werden dort stärker belastet, wo das Gebäude oder die Garage nicht den Schallschutz zwischen Straße und Garten herstellen kann. In diesen Bereichen liegt die Schallbelastung jedoch noch unter 60 dB(A), so dass diese geringe Überschreitung des Orientierungswertes noch im Rahmen des abwägungsfehlerfreien Bereiches von +5dB(A) liegt.

Die erhöhten Anforderungen an das Gesamtschalldämmmaß der Außenbauteile werden für jede Baufensterseite (Gebäudeseite) und differenziert nach den einzelnen Etagen des Gebäudes ermittelt, damit für den Schalltechnischen Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsantrag die maßgeblichen Berechnungsgrundlagen zur Verfügung stehen. Die Etage 1 ist dabei das Erdgeschoß, die Etage 2 das 1. Obergeschoß und die Etage 3 das 2. Obergeschoß, bzw. Dachgeschoß. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche sind gemäß DIN 4109 ermittelt worden und legen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile fest.

Im gesamten Plangebiet ist die Schallbelastung durch den nächtlichen Güterverkehr dominant. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden nachts deutlich überschritten. Im Erdgeschoß der Gebäude liegen diese Überschreitungen

bei ungefähr 3 bis 6 dB(A), während sie in den Dachgeschoßen bei ungefähr 7 bis 10 dB(A) liegen. Aufgrund der flächendeckenden Schallausbreitung des Schienenlärms treten diese Überschreitungen auch an den Gebäudeseiten auf, die vom Bahngelände abgewandt sind.

Vor diesem Hintergrund muss festgestellt werden, dass die Nachtruhe in den Schlafräumen nur gewährleistet werden kann, wenn das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile ausreicht, um den Innenraumpegel 30 dB(A) zu erreichen, der nach der DIN 4109 für Übernachtungsräume vorgegeben ist.

Dies wird im gesamten Plangebiet erreicht, wenn die oben festgesetzten zusätzlichen Schallschutzanforderungen bei den Gebäuden beachtet werden, die im Lärmpegelbereich III und IV liegen. Bei den restlichen Gebäuden wird es allerdings nur erreicht, wenn die Fenster nachts geschlossen bleiben. Da dann allerdings die Belüftung des Schlafräums nicht gesichert ist, wird empfohlen, im Bebauungsplan den Einsatz von schallgedämmten Lüftern für Schlafräume festzusetzen, in denen der Innenraumpegel von 30 dB(A) bei abgekipptem Fenster überschritten wird. Der Nachweis darüber soll im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt werden.

Die Differenzierung der Festsetzung macht deshalb Sinn, da die Schallbelastung in den einzelnen Etagen sehr unterschiedlich ist und noch ein Spielraum bei der baulichen Ausführung der Gebäude gegeben werden soll. Es kann für den schalltechnischen Nachweis gemäß DIN 4109 nach dem Handbuch für Lärmschutz an Straßen und Schienenwegen von 1990 durch das abgekippte Fenster von einer um 10 dB(A) niedrigeren Schalldämmwirkung des Fensters ausgegangen werden. Die Berechnung muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß DIN 4109, Beiblatt 1; Kap. 11 vorgenommen werden.

Für die Verkehrslärbetrachtung sind 400 im Gebiet neu entstehende Kfz-Fahrten am Tag zugrunde gelegt, die hälftig auf die Gleiwitzer Straße und den Suezkanalweg verteilt sind. Damit wird der einseitigen Gebietsanbindung während des ersten Bauabschnittes mit ca. 200 Fahrten am Tag Rechnung getragen. Mit der Anbindung des Plangebiets an den Suezkanalweg im zweiten Bauabschnitt kann sich aufgrund der besseren Verbindung zur Innenstadt und zum überörtlichen Verkehrswegenetz die Verteilung verändern. Aufgrund der dort bereits vorhandenen Verkehrsbelastungen verursacht selbst eine 100 % Belastung des neuen Baugebietes aufgrund der hohen bestehenden Verkehrsstärke keine relevante Erhöhung der Emissionsbelastungen (max. 0,1 dB Erhöhung am Suezkanalweg gegenüber der 50 % Verteilung).

5.5 Grünordnung

Das Freiflächen- und Grünkonzept zum vorliegenden Bebauungsplan ist aus dem städtebaulichen Entwurf abgeleitet. Es wird mit der Betonung auf die Gestaltung der zwei Gestaltungachsen ausgearbeitet, wobei besonderer Wert auf einheitliche Baumwahl gelegt wird. Für die privaten Grundstücksflächen wird eine Pflanzliste mit Auswahlbeispielen beigefügt.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse (anstehender Boden und Altlastenverdachtsfläche), ist eine Versickerung im Baugebiet grundsätzlich nicht möglich.

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen zusammen weniger als 20.000 m² betragen und auch kein Vorhaben zugelassen wird, das der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegt.

5.6 Altlastenverdachtsfläche

Konkrete Hinweise auf mögliche Untergrundbelastungen auf dem Gelände des Naturin-Parkplatzes ergaben sich in der jüngeren Vergangenheit aufgrund von Bautätigkeiten auf den östlich angrenzenden Grundstücken entlang des Käsaackerweges. Hier wurden beim Bau von Wohnhäusern z.T. mehrere Meter mächtige anthropogene Auffüllungen mit Beimengungen an bodenfremden Bestandteilen, insbesondere Bauschutt und Schlacke angetroffen. Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde das Flurstück 10386 unter der Objekt-Nr. 05848-003 im Bodenschutzkataster des LRA Rhein-Neckar-Kreis mit der Einstufung „B“ und dem Hinweis „Entsorgungsrelevanz“ erfasst. Im Auftrag der Weisenburger Gewerbe + Wohnbau GmbH, Rastatt, wurde eine umwelttechnische Erkundung des Baugrunds durch die GHJ mbH & Co.KG, Karlsruhe mit Bericht vom 7.12.2006 durchgeführt und die flächige Auffüllung bestätigt. In der Planzeichnung wurden die angrenzenden Grundstücke Nr. 10389, 10389/1 und 10386/16 mit in die Altlastenverdachtsfläche einbezogen. Das weiter westlich gelegene Grundstück der Wohnungsbaugenossenschaft Flst.-Nr. 10399/2 wird aufgrund seiner bisherigen Nutzung als intensiv begrünte Gartenfläche nicht mit einbezogen.

Daher ist vor Beginn von Bautätigkeiten der Bodenschutzbehörde und der Abfallrechtsbehörde des LRA Rhein-Neckar-Kreises ein Sanierungs- und Entsorgungskonzept zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Ebenso ist der Beginn von Bodenarbeiten der Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

5.7 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

5.7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerörtlicher Nachverdichtungspotenziale ermöglichen. Es wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, da in diesem Bereich die Wohnnutzung Vorrang haben soll bzw. die bestehende Wohnnutzung gesichert und ergänzt werden soll.

Im Bereich WA1 wird ein durchgängiges Baufenster festgesetzt, damit hier eine weitgehende Flexibilität bei der Bebauung durch Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern mit max. 30m Gebäudelänge (max. 4 Reihenhäuser in der Hausgruppe) als abweichende Bauweise ermöglicht wird. Die Längenbegrenzung beugt einer zu starken Verdichtung vor.

Im Bereich WA2 wird der Bebauungscharakter des Suezkanalwegs aufgegriffen, in dem nur Einzel- oder Doppelhäuser mit begrenzten Baufenstergrößen festgesetzt sind.

Im Bereich WA3 kann die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 in einzelnen Grundstücken mit dem Hauptbaukörper überschritten werden. Jedoch darf zur Wahrung der städtebaulichen Gestalt im gesamten WA3-Bereich die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 je Hausgruppe nicht überschritten werden, daher ist die Überschreitung bis 0,6 nur zulässig, wenn im Rahmen eines gemeinsamen Bauantrags je Hausgruppe nachgewiesen ist, dass der Gesamtwert von 0,4 nicht überschritten ist. Ebenso ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl mit Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze bis maximal 0,7 zulässig, wenn im Rahmen eines gemeinsamen Bauantrags je Hausgruppe nachgewiesen ist, dass der Gesamtwert von 0,6 nicht überschritten ist. Somit ist im gesamten WA-Gebiet eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 gewahrt und dem Optimierungsgebot des § 1a Absatz 2 BauGB entsprochen.

Im Bereich WA4 wird eine Ergänzung zu den vorhandenen Geschößwohnungsbauten an der Klausingstraße ermöglicht. Die Ausweisung von drei Baukörpern mit max. 30m Baukörperlänge soll als abweichende Bauweise die städtebaulich verträgliche Gliederung sicher stellen. Die Stellplätze in diesem Bereich müssen durch eine Tiefgarage nachgewiesen werden.

Zur Förderung von offenporigen Oberflächengestaltungen, d.h. wasser- und luftdurchlässigen Oberflächen bei nicht überdachten Stellplätzen, Zufahrten oder Terrassen, wird deren Fläche bei der Ermittlung der GRZ nur zur Hälfte angesetzt.

Die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO in WA 3 ermöglicht eine flexible

Bebauung mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern und sichert gleichzeitig eine geordnete Entwicklung der gewünschten städtebaulichen Gestalt.

5.7.2 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage baulicher Anlagen

■ Höhe baulicher Anlagen

Eine Sicherung der maximalen Gebäudekubatur erfolgt über die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (hier Wandhöhe gemäß LBO) sowie maximale Firsthöhe. Die maximale Gebäudehöhe wird in Bezug auf die Traufhöhe an die umgebende Bebauung angepasst. Entlang der Gleiwitzer Straße ist die Traufhöhe ungefähr 110 m ü.NN, im Suezkanalweg beträgt die Traufhöhe im Bestand ungefähr 111 m. ü. NN. Im Plangebiet wird die Traufhöhe ebenfalls ungefähr 110,7 m ü.NN erreichen. Im WA 4 wird die Traufhöhe gegenüber WA 1 - 3 erhöht, aber in Bezug zu den Bestandsgebäuden an der Klausingsstraße reduziert, damit ein verträglicher Übergang geschaffen wird.

Die maximale Firsthöhe wird festgesetzt, damit einerseits unterschiedliche Dachformen ermöglicht werden und andererseits die maximale Gebäudehöhe begrenzt ist. Die maximale Firsthöhe vom Gebäude Suezkanalweg 4 von 116,1 m ü.NN. wird dadurch aufgegriffen.

Aus Gründen der eindeutigen baulichen Zuordnung wird die Trauf- bzw. Firsthöhe von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens aus gemessen.

■ Höhenlage baulicher Anlagen

Aus Gründen der eindeutigen Begrenzung der Gesamthöhenentwicklung im Plangebiet wird die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche auf ca. 103,30 m über NN. festgesetzt und die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens zwischen 0,2 m und 0,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Mit der Festlegung der Höhe der Straßenoberfläche wird sichergestellt, dass die öffentliche und private Erschließung in das bestehende Straßennetz gut eingebunden wird und das Gelände des Plangebietes eben hergestellt wird.

5.7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Ausweisung von Baufenstern über Grundstücksgrenzen hinaus wird eine flexible, an die Bedürfnisse zukünftiger Nutzer angepasste Bebauung ermöglicht. An ausgewählten Baufensterseiten wird zusätzlich die Anlage von Nebenanlagen, insbesondere Garagen und Carports oder Schuppen zugelassen,

damit die Standorte der privaten Stellplätze und der Schuppen weitgehend städtebaulich geordnet sind.

In den restlichen Bereichen sind alle weiteren Nebenanlagen aufgrund der hohen Dichte nicht erwünscht.

5.7.4 Verkehrsflächen

Die Dimension der öffentlichen Verkehrsflächen wird anhand der geringen zukünftigen Belastung in Anlehnung an die RAST 06 gewählt. Bei maximal 85 Wohnungen im WA 1 bis WA 3 werden ungefähr 400 Kfz-Fahrten am Tag entstehen und sich auf die zwei Anbindungen verteilen. Die Spitzenstundenbelastung liegt damit deutlich unter 150 Kfz/h, wodurch die Wahl der Ausgestaltung auf einen Wohnweg mit Mischverkehrsfläche gemäß RAST 06 fällt, da so dem fließenden Verkehr nicht der Vorrang eingeräumt wird und die Sicherheit in den Wohnstraßen sowie die Aufenthaltsqualität verbessert wird.

Die Begegnungssituation von Pkw mit Müllfahrzeug wird zugrundegelegt, wofür bei verminderter Geschwindigkeit mindestens 4,75 m erforderlich sind. Eine Wendemöglichkeit für das dreiaxsiges Müllfahrzeug ist im Endausbauzustand nicht erforderlich. Die Befahrbarkeit durch das dreiaxsiges Müllfahrzeug ist auf der durchgehenden Erschließungsstraße sichergestellt. Im ersten Bauabschnitt wird das Wenden des Müllfahrzeugs und von LKWs im Bereich des Quartiersplatzes ermöglicht (siehe hierzu 5.3.1). Die Sichtdreiecke bei Einfahrt in die Gleiwitzer Straße und den Suezkanalweg sind geprüft und werden eingehalten. Die Planstraße 3 wird mit 4,50 m Breite festgesetzt, da hier in der Regel aufgrund der Tiefgaragenerschließung im WA 4 kaum Begegnungsverkehr stattfinden wird.

In Zusammenhang mit den privaten Verkehrsflächen wird die Erschließung der Grundstücke und Parkieranlagen sicher gestellt. Mit den privaten Fußwegen wird eine rückwärtige Erschließung der Gärten (Mistweg) sicher gestellt.

Bis zur Realisierung der Erschließungsanlagen des 2. Bauabschnittes wird die fußläufige Verbindung von der Gleiwitzer Straße zum Suezkanalweg durch den provisorischen Ausbau des öffentlichen Fußweges sichergestellt.

5.7.5 Öffentliche und private Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind im Plangebiet eher gering bemessen. Es wird lediglich eine Fläche als Quartiersplatz festgesetzt, die als Aufenthaltsmöglichkeit flexibel gestaltet und als Treffpunkt und zum Verweilen genutzt werden soll.

Die erhöhten gestalterischen Anforderungen entlang der zwei Gestaltungsachsen werden auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

5.7.6 Versorgungsanlagen

Der derzeitige Tiefbrunnen der Firma Naturin wird auf der ausgewiesenen Fläche für Versorgungsanlagen dauerhaft gesichert.

Für die Gebietsversorgung mit Strom wird seitens der Stadtwerke Weinheim GmbH in zentraler Lage eine Trafostation benötigt. Dafür ist in Abstimmung mit den Stadtwerken an der Planstraße 2 eine Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

5.7.7 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Die Lärmbelastung durch Verkehrslärm liegt gemäß dem schalltechnischen Gutachten über den Orientierungswerten der DIN 18005. Insbesondere im Nachtzeitraum ist die Lärmbelastung durch den Schienengüterverkehr maßgeblich für die schalltechnische Beurteilung. Nachdem ein aktiver Schallschutz zum Suezkanalweg aufgrund der Erschließungssituation der Gebäude und zur Bahn aufgrund der Entfernung nicht hergestellt werden kann und die Gartennutzung tags ungestört ist, werden die erforderlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz für die Nachtruhe getroffen, damit die Wohnnutzung ungestört ist und die Anforderungen an gute Wohnverhältnisse erreicht werden.

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m ²
öffentliche Verkehrsfläche (Straßen, Parkplätze, öffentl. Plätze + Fußweg)	3.810
private Verkehrsfläche	1.050
privater Fußweg	115
Private Grundstücksflächen	18.120
Flächen für Versorgungsanlagen	260
Gesamt	23.355

B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften

6. Begründung Örtliche Bauvorschriften

6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha . Die Begrenzung erfolgt im wesentlichen durch den Suezkanalweg im Norden, die Bebauung am Käsackerweg im Osten und die Gleiwitzer Straße im Süden. Im Westen bildet die bestehende Bebauung der Baugenossenschaft an der Klausingstraße die Abgrenzung. Der Bebauungsplan erfasst die Grundstücke Flst.-Nrn.: 10386,10386/16, 10389, 10389/1 und 10399/2 sowie das Grundstück Flst.-Nr. 10384/1 (Gleiwitzer Straße) teilweise . Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 4) im Maßstab 1:2000.

6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Dachneigungen oder der Dachaufbauten soll die Ausbildung der Siedlungsgestalt innerhalb dieser Nachverdichtungsfläche von Weinheim zusätzlich sicher stellen.

6.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Durch die Neubebauung nimmt der Anteil der überbauten bzw. versiegelten Flächen gegenüber der heutigen Bebauung zu. Um diesen Konflikt zu vermindern, wird die Anrechnung der versiegelten Flächen für Stellplätze, Wege oder Terrassen, die offenporige Oberflächen aufweisen, zur Ermittlung der GRZ ausgesetzt.

Weiterhin sind die privaten Grünflächen gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten. Um den Charakter der Erschließungsstraße zu betonen, wird hier eine Baumallee mit einer einheitlichen Pflanzenart festgesetzt. Die Auswahl der Pflanzenart soll im Rahmen des Erschließungsvertrags mit dem Erschließungsträger erfolgen. Die Umsetzung erfolgt auf privatrechtlicher Basis im Rahmen der Erschließung des Quartiers. Die Anpflanzungen um Bereich A1 werden ebenfalls privat hergestellt und dienen dem Gesamtcharakter des Quartiers sowie der Zäsur zum dritten Bauabschnitt.

6.4 Gestaltung von Einfriedigungen

Zur einheitlichen Gestaltung der Straßenräume ist die maximale Höhe der Einfriedigungen aufgrund der hohen Dichtewerte eingeschränkt.

6.5 Erhöhung bzw. Verminderung der Stellplatzpflicht

Durch eine an die Wohnfläche der Wohneinheiten gebundene Stellplatzzahl wird sichergestellt, dass entsprechend dem heutigen Bedarf notwendige Stellplätze je Wohneinheit auf privatem Grund errichtet werden. Dadurch wird vermieden, dass der öffentliche Straßenraum zusätzlich belastet wird bzw. die dort ausgewiesenen Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum in Anspruch genommen werden.

Im Bereich des WA 3 wird die Ausweisung von notwendigen Stellplätzen im Vorgartenbereich aus städtebaulichen Gründen auf maximal ein Stellplatz begrenzt. Weitere notwendige Stellplätze sind entweder innerhalb des Baufens- ters oder außerhalb des Baugrundstückes nachzuweisen.

Teil B - 3 Gestaltungsplan

Teil B - 4 Schalltechnische Untersuchung

Teil B - 5 Umwelttechnische Erkundung des Baugrunds