



B E G R Ü N D U N G

zu dem Bebauungsplan Nr. 1/04-11
für den Bereich „Karlsberg“

Stand: 02.09.2014

Inhalt

1. RAHMENBEDINGUNGEN	1
1.1. Anlass und Erfordernis der Planung.....	1
1.2. Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereichs	1
1.3. Bestandsbeschreibung.....	2
1.4. Zweck und Ziele der Planung	4
1.5. Übergeordnete Planungen	5
1.6. Verfahren.....	6
2. PLANUNGSKONZEPTION UND AUSWIRKUNGEN.....	7
2.1. Grundzüge der Planung	7
2.2. Erschließung	8
2.3. Grün- und Freiflächen	8
2.4. Ver- und Entsorgung	8
3. UMWELTBELANGE	8
4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	9
4.1. Art der baulichen Nutzung und Tiefgaragen.....	9
4.2. Maß der baulichen Nutzung	13
4.2.1. Grundflächenzahl (GRZ).....	13
4.2.2. Höhe baulicher Anlagen.....	13
4.2.3. Geschossflächenzahl (GFZ)	15
4.3. Überbaubare Grundstücksflächen.....	16
4.4. Verkehrsflächen	16
4.5. Grünflächen.....	16
4.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
5. UMSETZUNG DER PLANUNG.....	17
5.1. Bodenordnung.....	17
5.2. Städtebauliche Daten	17

1. Rahmenbedingungen

1.1. Anlass und Erfordernis der Planung

Im Zusammenhang mit einer Diskussion über Bebauungsmöglichkeiten auf dem Karlsberggrundstück stellte sich heraus, dass der bereits 1986 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 081.6 für den Bereich „Karlsberg“ nie in Kraft getreten ist, weil damals der vom Gemeinderat getroffene Satzungsbeschluss nicht öffentlich bekannt gemacht wurde.

Ein Bebauungsplan ist für Teile des damals definierten Geltungsbereichs jedoch auch heute, trotz erfolgter Bebauung, aus Sicht der Verwaltung erforderlich. Insbesondere innerhalb des Karlsberg-Gebäudekomplexes ergeben sich Anknüpfungspunkte, die bei einer Beurteilung von Vorhaben in diesem Bereich nach § 34 BauGB zu unerwünschten Ausprägungen führen können - sowohl was die Nutzungsart, als auch was teilweise das Maß der baulichen Nutzung betrifft.

1.2. Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt in der Kernstadt Weinheims und hat eine Größe von ca. 16.200 m². Es wird begrenzt

- im Norden durch die Bahnhofstraße,
- im Osten durch die Haupt- und die Institutstraße,
- im Süden durch die Dr.-Bender-Straße und die Grenze des Flurstücks Nr. 507 sowie
- im Westen durch die Grenzen der Flurstücke Nrn. 505 und 507 und die Ehretstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nrn. 505, 505/6, 507 bis 510 und 1441/15 sowie in Teilen die Flurstücke Nrn. 156 (Hauptstraße), 502 (Institutstraße), 1401 (Bahnhofstraße), 1441/9 (Ehretstraße) sowie 1458/81 (Dr.-Bender-Straße). Die genaue Abgrenzung ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans von 1986 waren auch die Grundstücke entlang der Dr.-Bender- und Ehretstraße einbezogen. Eine Einbeziehung dieser Grundstücke bei der Überplanung des Gebiets erscheint aus heutiger Sicht jedoch nicht mehr erforderlich. Zum einen, weil die hier vorhandenen Gebäude hinsichtlich ihrer Kubatur, Gestaltung und auch Nutzung einen einheitlichen Charakter aufweisen und deshalb kein Erfordernis besteht, mittels eines Bebauungsplans weitergehend zu steuern. Zum anderen steht die Mehrzahl der Gebäude an der Ehretstraße unter Denkmalschutz. Festsetzungen, wie sie der alte Bebauungsplans beinhaltete, bringen daher keinerlei erkennbaren Mehrwert.

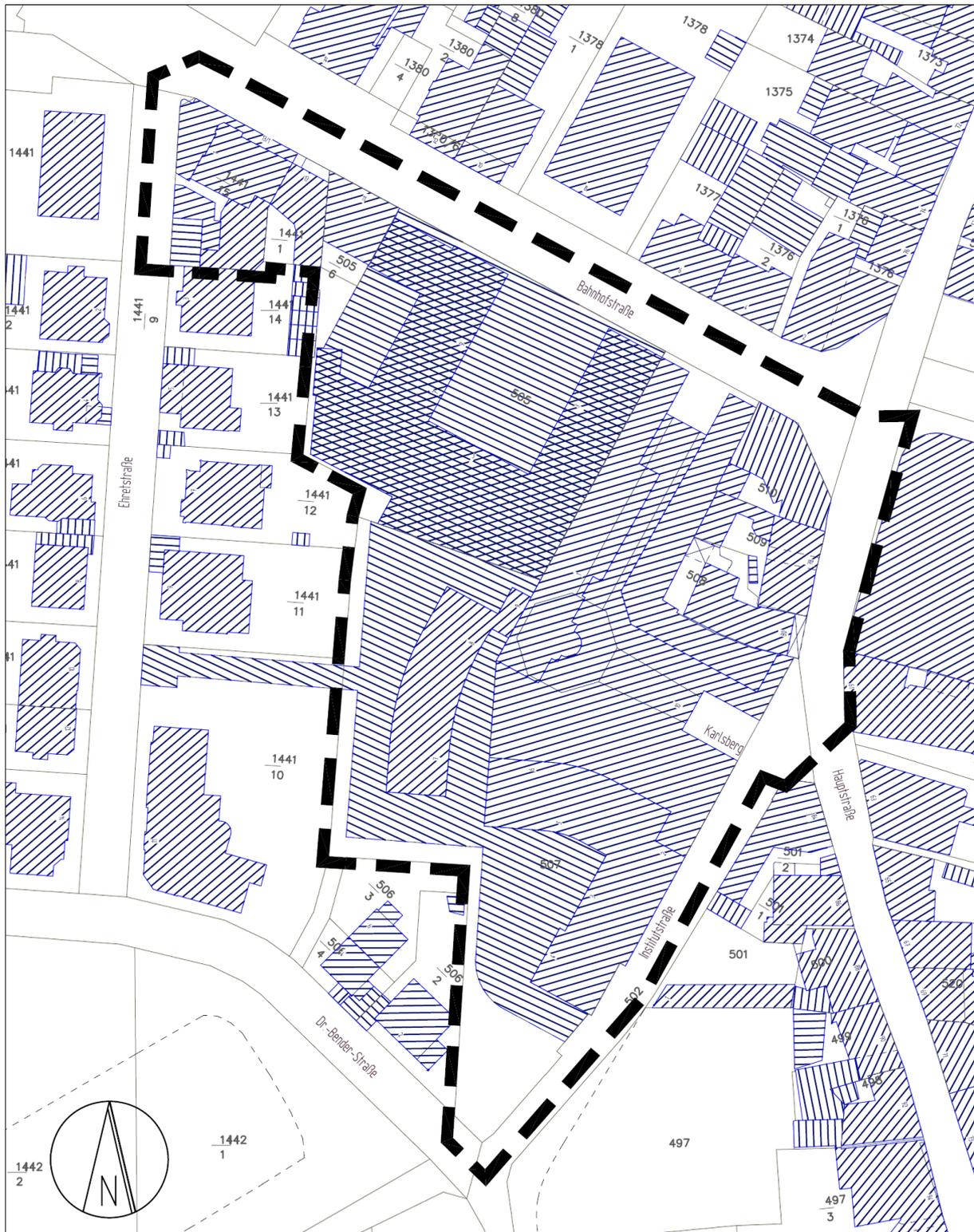


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/04-11 für den Bereich "Karlsberg", ohne Maßstab

1.3. Bestandsbeschreibung

Ein großer Teil des mitten in der Weinheimer Kernstadt gelegenen Planungsraums war bis in die 1980er noch unbebaute Park- und Gartenanlagen und Teil des Heinz-erling'schen Villengrundstücks. Heute ist das Plangebiet nahezu vollständig überbaut.

Die Bebauungsstruktur ist sehr heterogen und wird von zwei großen, direkt aneinander angrenzenden bzw. miteinander verbundenen Gebäudekomplexen (Atrium - Bahnhofstraße 3, 5, 7, 9; Karlsberg-Passage) geprägt. Die Randbereiche im Nordwesten und Nordosten des Plangebiets weisen eine eigenständige, kleinteiligere Bebauungsstruktur auf. Die Bebauung im Süden bzw. Südwesten des Plangebiets ist zwar mit der Passage baulich verbunden und befindet sich noch auf dem gleichen Flurstück (Nr. 507), lässt sich aber dennoch mit Blick auf die vorhandenen Nutzungen wie auch auf die bauliche Struktur als eigenständiger Teilbereich fassen.

Im Nordosten grenzt die Weinheim-Galerie an das Plangebiet an. Gemeinsam mit dieser bildet die Bebauung im Nordosten des Plangebiets (Hauptstraße 78, 80 und Bahnhofstraße 1) den Auftakt in die Fußgängerzone.

Abgrenzbare Teilbereiche des Planungsraums:

Im **Atrium-Gebäudekomplex**, zu dem ein zweigeschossiges Gebäude in U-Form als auch zwei baugleiche, eingeschossige Aufbauten in Richtung der Bahnhofstraße und ein mehrgeschossiger Aufbau im südwestlichen Teil zu zählen sind, befinden sich im Erdgeschoss vornehmlich Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Im ersten Obergeschoss sind diverse Arztpraxen und andere Einrichtungen aus dem Bereich der medizinischen Versorgung (u.a. Augenklinik Weinheim) untergebracht. Weiterhin sind Büronutzungen vorzufinden. Auch in den Aufbauten befinden sich diverse Praxen sowie Nutzungen, die dem Bereich Dienstleistungen zugeordnet werden können.

Die **Karlsberg-Passage** befindet sich in einem großflächigen, eingeschossigen Baukörper mit zwei Hauptzugängen (Bahnhofstraße und Institutsstraße) und einem Durchgang zum Atrium. Die westlichen und südlichen Teilbereiche reichen fast bis an die jeweiligen Grenzen des Planungsraums und liegen unterhalb der Geländeoberfläche. In der Passage sind neben Einzelhandelsnutzungen (Schwerpunkt Textilien, kleinteilige Struktur) derzeit auch ein Gastronomiebetrieb und Dienstleister wie z.B. eine Fahr- schule untergebracht. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im November 2013 standen vier kleinere Ladenlokale sowie der Gebäudeteil, in dem sich ehemals eine Supermarktfiliale befand, leer.

Auf dem Hauptbaukörper sind mehrere, teils mehrgeschossige Bauwerke aufgebaut. Lediglich ein eingeschossiger Aufbau, der sich entlang der nordöstlichen Grenze des Baukörpers vom Zugang in der Bahnhofstraße bis hin zum Zugang in der Institutsstraße durchzieht, greift das System der Raumaufteilung innerhalb der Passage auf; die Räume in diesem Gebäudeteil dienen der Erweiterung der einzelnen Ladenlokale in der Passage, werden jedoch fast durchweg nicht intensiv genutzt. Zwei weitere aufgesetzte Baukörper bilden einen zusammenhängenden Riegel an der Grenze zum Atrium. Im nördlichen Teil, der direkt an den Aufbau auf dem Atrium angebaut ist, befinden sich in den oberen Geschossen Arztpraxen, Kanzleien und Dienstleistungsnutzungen. Im südlichen Teil des Riegels befindet sich auf Ebene des Daches der Passage ein Restaurant, die darüberliegenden Geschosse dienen ausschließlich dem Wohnen.

Aufgrund der Art der angrenzenden Nutzungen sowie der Mindernutzungen und Leerstände wird das Ziel, durch die Aufbauten auf dem Hauptbaukörper auch auf dem Dach der Passage einen öffentlich zugänglichen Raum mit attraktiven Nutzungen entstehen zu lassen, nicht erfüllt. Einziger Anziehungspunkt ist derzeit die Terrasse eines Restaurants mit Außenbestuhlung im Sommer.

Im L-förmigen Baukörper im Süden des Gebiets (Institutstraße 2 - 6) befinden sich in der unteren Ebene, die von der Institutsstraße ebenerdig zugänglich ist, ein Friseur, ein Billard-Sport-Center und ein leerstehendes Ladenlokal. Ebenfalls in dieser Ebene liegt die Zufahrt zum ungenutzten Anlieferungsbereich für den ehemals in der Karlsberg-Passage untergebrachten Supermarkt. In der darüber liegenden Geschossebene befinden sich neben einer Arztpraxis fast ausschließlich Büroflächen, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ungenutzt waren. In den oberen Geschossen sind Wohnungen untergebracht.

Das Gebäude Institutstraße 7/8 bildet eine bauliche Kante in Richtung Westen aus und ist auf die Passage und eine darüber liegende Tiefgarage gebaut. Der Nutzungsschwerpunkt ist geschossübergreifend das Wohnen.

Die durch eine kleinteiligere Grundstücks- und Baustruktur gekennzeichneten Gebietsteile im äußersten Nordwesten und Nordosten sind im klassischen Sinne mischgenutzte Bereiche mit durchgängigen Ladenzeilen im Erdgeschoss (Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen) und überwiegender Wohnnutzung in den Obergeschossen.

Aus der oben beschriebenen Betrachtung ergibt sich das Erfordernis, das Gebiet nach Nutzungsschwerpunkten zu gliedern.

1.4. Zweck und Ziele der Planung

Zweck der Planung ist einerseits die Sicherung der bestehenden Strukturen, aber auch die Vermeidung negativer Auswirkungen, die von einer Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB ausgehen können. So sollen z.B. auch sogenannte Trading-down-Effekte, die nicht zuletzt angesichts der zunehmenden Anzahl leerstehender Ladenlokale und ungenutzter Büroflächen zu befürchten sind, durch eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Nutzungen vermieden werden.

Ziele der Planung sind insbesondere die Festlegung auf die gebauten Kubaturen unter Berücksichtigung heutiger Erfordernisse, z.B. für die Gebäudedämmung, sowie eine geschoßweise Gliederung der Nutzungsmöglichkeiten analog der heutigen Nutzungsverteilung in den einzelnen Teilgebieten. Das auf diesem Wege zu entwickelnde Festsetzungsgefüge soll gleichzeitig dazu dienen, eine verträgliche und städtebaulich gewünschte Weiterentwicklung des Gebiets zuzulassen.

1.5. Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet liegt entsprechend den Darstellungen der Raumnutzungskarte des in Aufstellung befindlichen Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (in der Fassung: Vorlage zur Genehmigung) innerhalb einer "Siedlungsfläche Wohnen - Bestand" sowie innerhalb des "Zentralörtlichen Standortbereiches für Einzelhandelsgroßprojekte". Die vorgesehene Planung (Bestandssicherung) entspricht insofern den Vorgaben der Regionalplanung.

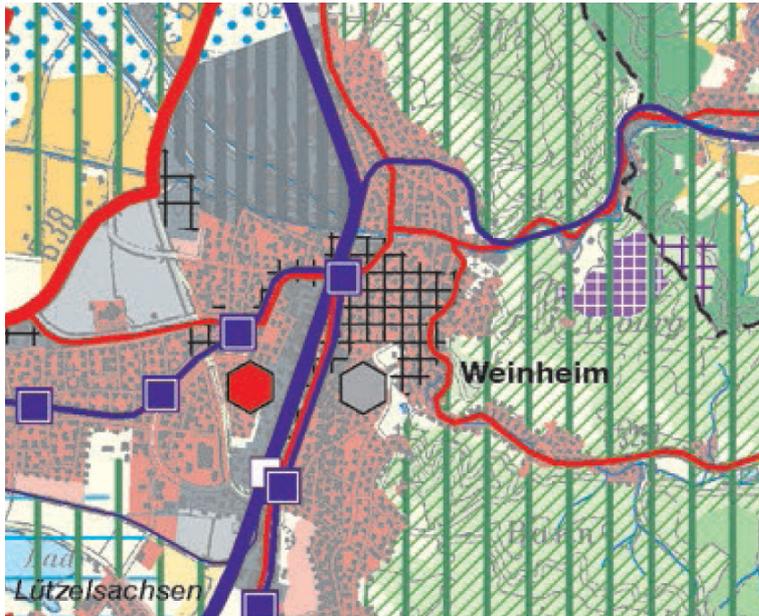


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Stand: Vorlage zur Genehmigung)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan 2004 als Gemischte Baufläche dargestellt (siehe Abbildung 3). Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung durch Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist nicht erforderlich.

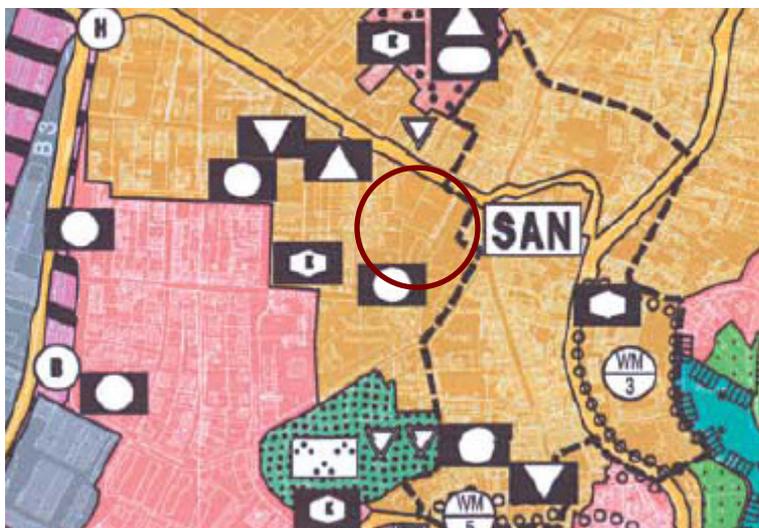


Abbildung 3: Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2004 für den Bereich "Karlsberg"

1.6. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/04-11 für den Bereich „Karlsberg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Voraussetzung für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist, dass

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

Da durch den Bebauungsplan für den Bereich "Karlsberg" eine bereits bebaute, innerstädtische Fläche überplant wird, handelt es sich zweifelsfrei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplans, dessen Geltungsbereich rund 1,6 ha groß ist, liegt unter 20.000 m² (Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Es werden zudem keine anderen Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Da im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen mit insgesamt mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht im Vorhinein ausgeschlossen werden, erfordert das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (Nr. 18.8 i. V. m. 18.6.2 Anlage 1 zum UVPG). Die durchgeführte Vorprüfung ergab, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Durch die Planung wird im Wesentlichen die bestehende Bebauung und Nutzung des Gebietes abgesichert. Erweiterungen über den vorhandenen Bestand hinaus (überbaubare Fläche, Gebäudehöhen, Art der Nutzung) sind bis auf geringfügige Anpassungen, z.B. zur Berücksichtigung von Gebäudedämmungen, nicht vorgesehen. Auf Grund dessen ergeben sich aus der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen. Es werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächste europäische Schutzgebiet, ein Teilbereich des großräumigen FFH-Gebiets Nr. 6417-341 „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“, befindet sich ca. 1,2 km östlich des Plangebiets. Dieser Bereich ist nahezu deckungsgleich mit dem Vogelschutzgebiet Nr. 6418-401 „Wachenberg bei Weinheim“.

Aufgrund der umgebenden Nutzungen (bauliche Nutzung ringsum) sowie der Zielrichtung der Planung (Bestandsüberplanung) bestehen derzeit keine Anhaltspunkte,

dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebiets oder des Vogelschutzgebiets beeinträchtigt werden.

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

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

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

§ 13a BauGB ermächtigt grundsätzlich, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 v. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und stattdessen die Öffentlichkeit frühzeitig i. S. des § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die Planung zu unterrichten. Um Anregungen Privater sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange frühzeitig vor der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und der Offenlage bei der Planung berücksichtigen zu können, wurde von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

2. Planungskonzeption und Auswirkungen

2.1. Grundzüge der Planung

Ausgehend von dem in Kapitel 1.4 formulierten Zweck und den Zielen der Planung können folgende Grundzüge der Planung formuliert werden:

- bestandsorientierte Festsetzung eines Mischgebiets mit generellem Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten
- Gliederung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Mischgebiets auf Grundlage der heutigen Bestandssituation und der Anforderungen, die sich aus der innerstädtischen Lage ergeben
- bestandsorientierte Festsetzung einer Grundflächenzahl und maximal zulässiger Gebäudehöhen
- bestandsorientierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Tiefgaragen

- planungsrechtliche Sicherung der privaten Grünfläche an der Ecke Institutstraße/ Dr.-Bender-Straße

2.2. Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die Bahnhofstraße sowie die Hauptstraße, die Institutstraße und die Ehretstraße.

Die Zufahrt zu den miteinander verbundenen Tiefgaragen unterhalb der Flurstücke Nrn. 505 und 507 für die Kunden und Mitarbeiter erfolgt über die Bahnhofstraße und die Institutstraße gegenüber der Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz in der Institutstraße. Die Zufahrt zu den privaten Stellplätzen der Karlsberg-Bebauung (Tiefgarage unterhalb der Gebäude Institutsstraße Nr. 7 und 8, westlicher Teil des Flurstücks 507), die über das Grundstück des Amtsgerichts führt, ist durch eine Dienstbarkeit abgesichert (Recht zur Errichtung und Unterhaltung einer Tiefgaragenzufahrt mit Tunnelbauwerk/Oberfahrts- und Übergangsrecht).

2.3. Grün- und Freiflächen

Die im Süden des Plangebiets gelegene private Grünfläche, Teil des Flurstücks Nr. 507, ist letzter verbliebener Zeuge des ehemals mehrere tausend Quadratmeter Park- und Grünfläche umfassenden Heinzerling'schen Villengrundstücks und soll durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Daneben soll auf sämtlichen Grundstücken im Plangebiet im Wesentlichen der heute vorhandene bauliche Bestand in seiner äußeren Kubatur planungsrechtlich gesichert werden. Eine weitere nennenswerte bauliche Verdichtung ist nicht gewünscht und kann durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen werden. Die Lage und Größe der privaten Grün- und Freiflächen wird sich somit durch die Planung nicht maßgeblich verändern können.

2.4. Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke sind bereits vollständig mit allen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehende Kanalisation. Die Müllentsorgung erfolgt über die bestehenden Straßen.

3. Umweltbelange

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und bebaut. Durch die vorgesehene Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bestehenden Baurechte (§ 34 BauGB) praktisch nicht erweitert, sondern vielmehr auf das bereits vorhandene Maß begrenzt. Die gegenüber dem heutigen Bestand ohnehin lediglich geringe zusätzlich zulässige Versiegelung

lässt keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt erwarten. Vergleichbares gilt für die Festsetzung des Gebietstyps (Art der baulichen Nutzung), da die zukünftig zulässigen Nutzungen bereits heute im Bestand vorhandenen sind. Wesentliche negative Auswirkungen der Planung sind demnach insgesamt nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Hierbei gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da innerhalb des Geltungsbereiches Einzelhandelsnutzungen mit insgesamt mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht im vorhinein ausgeschlossen werden, erfordert das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles, welche vorsorglich durchgeführt wurde. Das Ergebnis dieser Vorprüfung ergab, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Durch die Planung wird im Wesentlichen die bestehende Bebauung und Nutzung des Gebietes abgesichert. Erweiterungen über den vorhandenen Bestand hinaus (überbaubare Fläche, Höhe, Nutzungen) sind bis auf kleinere Anpassungen z.B. zur Berücksichtigung von Gebäudedämmungen nicht vorgesehen. Aufgrund dessen ergeben sich aus der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Des Weiteren sind keine Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bekannt (der Altstandort (chemische Reinigung) Ehretstraße 1 wurde als A-Fall eingestuft).

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung und Tiefgaragen

Ausgehend von den vorhandenen Nutzungen im Gebiet und der wesentlichen Zielsetzung des Bebauungsplans, die Art der baulichen Nutzung grundsätzlich bestandsorientiert festzusetzen, wird ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

Um die bestehende Nutzungsstruktur mit räumlich abgrenzbaren Nutzungsschwerpunkten aufzugreifen und zugleich Nutzungen, die dem Gebietscharakter nicht entsprechen bzw. die Gebietsentwicklung negativ beeinflussen könnten, auszuschließen, wird die Möglichkeit der Feinsteuerung gemäß § 1 Abs. 4 ff. BauNVO genutzt.

Ausschluss bestimmter Nutzungen:

Es wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sowohl Gartenbaubetriebe als auch Tankstellen unzulässig sind, da diese Nutzungen mit der Planungskonzeption nicht in Einklang gebracht werden können und von diesen Nutzungen üblicherweise hohe Immissionsbelastungen ausgehen. Weiterhin werden Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (nicht kerngebietstypische Ver-

gnügnungsstätten) generell ausgeschlossen. Weder in den Teilen des Gebiets, die gegenwärtig überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, noch außerhalb dieser Gebietsteile wäre eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten mit der planerischen Konzeption vereinbar. Aufgrund des Umfangs und der Spezifikation der leerstehenden Ladenlokale ist zu befürchten, dass eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten Trading-Down-Effekte anstoßen kann und somit das Ziel, die Karlsberg-Passage als Einzelhandelsstandort fortzuentwickeln und die im Gebiet vorhandene Wohnnutzung nur mit besonders verträglichen Nutzungen zu mischen, untergraben wird. Immissionsprobleme, die bei einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu erwarten sind, sollen vermieden werden.

Bordelle und bordellähnliche Betriebe werden ausdrücklich ausgeschlossen. Bauplanungsrechtlich sind solche Einrichtungen nach der allgemeinen Auffassung in Lehre und Rechtsprechung keine Vergnügungsstätten, sondern Gewerbebetriebe eigener Art (*sui generis*)¹. Die Einordnung dieser Betriebe in störende oder nicht störende Gewerbebetriebe und damit die Frage der Zulässigkeit in den einzelnen Baugebieten ist in Abhängigkeit vom Einzelfall zu klären. So hält es das Bundesverwaltungsgericht für möglich, dass „die Unterscheidung zwischen Wohnungsprostitution und (einem) größerem Bordellbetrieb wegen des unterschiedlichen Störungspotentials auch bauplanungsrechtlich von Bedeutung sein kann“². Die explizite Regelung der Zulässigkeit in diesem Bebauungsplan ist daher erforderlich. Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution können zu negativen städtebaulichen Auswirkungen, insbesondere so genannten Trading-Down-Effekten führen. Es handelt sich dabei um eine Entwertung des Standorts und seiner Umgebung, die sich nicht allein auf monetäre Werte, sondern auch auf die subjektive Wahrnehmung eines Gebiets bezieht. So wird z.B. typischerweise auch das subjektive Sicherheitsempfinden und das Image eines Gebiets beeinträchtigt. Das Angebot sexueller Dienstleistungen wird im Allgemeinen als verrufen angesehen. Minderjährigen ist der Zutritt zu Ihrem Schutz nicht gestattet. Diese Wirkungen stehen in einem Konflikt zu der städtebaulichen Zielstellung, ein vorhandenes Mischgebiet innerhalb der Innenstadt Weinheims im Bestand zu sichern. Denn vor allem Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandorte, die u.a. das Mischgebiet "Karlsberg" prägen, sind maßgeblich von seiner Attraktivität für potenzielle Kunden und Bewohner abhängig. Eine Beeinträchtigung des Standorts durch das mit einem Bordell oder einer bordellartigen Nutzung allgemein verbundenen Unwerturteil, könnte der dauerhaften Prosperität des Einzelhandelsstandortes in der Innenstadt entgegenstehen. Denn es ist davon auszugehen, dass Menschen den Bereich meiden würden, wenn sich dort auch ein Bordell befände, in dessen Nähe sich Menschen unwohl fühlen und nicht gesehen werden möchten oder wo sich Eltern zumindest nicht mit ihren Kindern aufhalten möchten.

¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 25.11.1983 – 4 C 21.83, NJW 27-28/1984, S. 1574; BVerwG

² Vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.06.1995 – 4 B 137.95, NwZ-RR 02/1996, S. 84.

Gliederung in Teilgebiete und geschossweise Gliederung der Nutzungen:

Das Baugebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzungen in insgesamt fünf Teilgebiete (MI 1 bis MI 5) gegliedert. In allen Teilgebieten wird zudem die Zulässigkeit der Nutzungen geschossweise gegliedert.

Für die geschossweise Gliederung sind folgende besondere städtebauliche Gründe anzuführen:

- Die Bahnhofstraße sowie die Hauptstraße (Fußgängerzone) und Institutsstraße sind Einkaufsstraßen mit Erdgeschosszonen, die durchgängig durch Einzelhandelsnutzungen und ergänzende Nichtwohnnutzungen wie beispielsweise Gastronomiebetriebe oder Büroräume geprägt sind. Durch den Ausschluss von Wohnungen in der untersten Gebäudeebene im Teilbereich MI 1 soll, wie in den anderen Teilbereichen auch, eine Unterbrechung dieses Zusammenhangs vermieden werden.
- Der Nutzungsschwerpunkt im Atrium-Gebäudekomplex (MI 2) liegt im wesentlichen auf Einzelhandelsnutzungen (nur im Erdgeschoss) sowie Büronutzungen und diversen Arztpraxen. Die Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss sind ein wesentlicher Baustein des zusammenhängenden Einkaufsbereichs in der Bahnhofstraße. Um dessen Fortbestand zu sichern, sind im Erdgeschoss keine Wohnungen zulässig. Das zulässige Nutzungsspektrum im Erdgeschoss mit Geschäfts- und Büroräumen, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betreiben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen Gewerbebetrieben sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, deckt den Bestand ab und lässt darüber hinaus nur eine das bestehende Nutzungsgefüge in seiner Charakteristik nicht wesentlich verändernde Entwicklung zu. In den Obergeschossen werden aus dem Spektrum der im Erdgeschoss zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes herausgenommen. Sie sind dort nicht zulässig, da sie im Bestand nicht vorhanden sind und insbesondere einer nicht auf die bereits vorhandenen Bereiche konzentrierten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben entgegengewirkt werden soll. Wohnungen sind dagegen in den Obergeschossen zulässig, da sie Bestandteil einer auch kleinräumig durchmischten Nutzungsstruktur sein können.
- Die Karlsberg-Passage (Geschossebene 0 im Teilgebiet MI 3) dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Randnutzungen (Gastronomie) und soll auch aufgrund der speziellen räumlichen Voraussetzungen auch zukünftig diesem Zweck dienen, weshalb die Zulässigkeit auf die angeführten Nutzungen beschränkt wird. Da die Geschossebene 1 im Teilgebiet MI 3 ebenfalls als öffentlich zugänglicher Bereich und als Erweiterung des Einkaufs- und Dienstleistungsbereichs konzipiert ist, sollen auch hier keine Wohnungen zulässig sein. Oberhalb dieser Ebene sind neben den weiteren,

bereits in der darunter liegenden Geschossebene zulässigen Geschäfts- und Bürogebäuden, sonstigen Gewerbebetrieben sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch Wohnungen zulässig. Dafür sind hier jedoch keine Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig, da diese Geschosse aufgrund ihrer spezifischen Qualitäten der Unterbringung von Wohnungen wie auch den gegenwärtig vorhandenen Büro- und Geschäftsnutzungen dienen sollen. Eine Ausbreitung etwa des Einzelhandels in die obersten Geschosse widerspricht dem planerischen Grundkonzept der Karlsberg-Passage. Eine Konzentration der Einzelhandelsnutzung in dem dafür am besten geeigneten Teil ist geboten, um den derzeit vorhandenen Leerstand nicht weiter auszuweiten.

- Das Teilgebiet MI 4 bildet in baulicher Hinsicht den südlichen Abschluss des Baugebiets und ist bereits heute stärker als andere Teilgebiete durch die Wohnnutzung geprägt. Um eine gesunde Mischung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Gebiets mit teilträumlicher Schwerpunktbildung zu gewährleisten, werden Wohnungen als einzige zulässige Nutzung oberhalb der Geschossebene 1 festgesetzt. Der Ausschluss der Wohnnutzung in der Geschossebene 1 dient dem Erhalt des durchgängigen Besatzes der Erdgeschosszone mit gewerblichen oder öffentlichen Nutzungen. In der darüber liegenden Ebene widerspricht dagegen auch eine Wohnnutzung nicht dem planerischen Ziel und ist daher neben den sonstigen Nutzungen mit Ausnahme des Einzelhandels zulässig.
- Um eine insgesamt möglichst ausgewogene Nutzungsmischung im Gebiet zu gewährleisten und aufgrund der geschützten Lage werden im Teilgebiet MI 5 in den oberhalb der Geländeoberfläche liegenden Geschossen (Ebene 2 und oberhalb) nur Wohnungen als allgemein zulässig sowie Geschäfts- und Büroräume als ausnahmsweise zulässige Nutzung festgesetzt. Die unterste, noch unterhalb der Tiefgarage (Ebene 1) liegende Geschossebene ist Teil der Passage, sodass dort anlog der Festsetzung für die Ebene 0 im Teilgebiet MI 3 nur Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind.

Tiefgaragen:

Tiefgaragen sind grundsätzlich im gesamten Plangebiet zulässig. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können Tiefgaragen (bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können) auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Um die vorhandenen Stellplätze im Plangebiet zu sichern, sind in den gemäß Schnittzeichnungen ausgewiesenen Geschossen nach § 12 Abs. 4 BauNVO ausschließlich Tiefgaragen und dazugehörige Nebenanlagen zulässig. Somit wird zum einen sichergestellt, dass der hohe Stellplatzbedarf in innerstädtischer Lage gedeckt

wird, zum anderen, dass in diesen Geschossen keine andere Nutzung (z.B. Einzelhandel) zulässig ist. Die Festsetzung der Tiefgaragengeschosse entspricht dem vorhandenen Bestand.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Gebäudehöhen (Wand- und Gebäudehöhen) als Höchstgrenze festgesetzt.

4.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich mit 1,0 festgesetzt. Diese Festsetzung, die mit einer Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen im MI verbunden ist, leitet sich aus den vorhandenen baulichen Gegebenheiten im Plangebiet ab. Bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans sind fast alle Teilgebiete des Gesamtareals nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt. Neben den kleinteilig strukturierten Bereichen mit versiegelten Innenhöfen im Nordwesten und Nordosten (MI 1) gilt dies auch für die Teilgebiete MI 2 und MI 3: In den nicht oberirdisch überbauten Bereichen (u.a. Atrium-Hof) befinden sich durchweg bauliche Anlagen (Tiefgaragen) unterhalb der durch deren Bau neu hergestellten Geländeoberfläche. Der Tiefgaragenkomplex erstreckt sich auch über große Teile des MI 4 und MI 5, jedoch liegt hier teilweise noch eine weitere, anderweitig genutzte Geschossebene unterhalb des künstlich hergestellten Geländeniveaus, was in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet ist.

Eine weitere Bebauung oberhalb der Geländeoberfläche, durch die sich die wahrnehmbare bauliche Struktur verändern könnte und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sowie die Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen könnten, wird durch die sehr eng am Bestand orientierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. Kapitel 4.3) ausgeschlossen. Spielraum für eine weitere Versiegelung entsteht durch die Festsetzung in den Teilgebieten MI 4 und 5 nur in sehr geringem Maße (Randbereiche). Durch die Überschreitung der zulässigen Maßobergrenzen ist insgesamt keine Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber den Verhältnissen vor Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten.

4.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch Planeintrag definiert. Die differenzierte Festsetzung der Gebäudehöhen ist erforderlich, um die städtebaulich gewünschten Maximalkubaturen in Abhängigkeit von den jeweiligen teilräumlichen topografischen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestands eindeutig zu definieren.

Bis auf wenige Ausnahmen orientieren sich die festgesetzten Höhen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans an dem heute vorhandenen Gebäudebestand. Wesentliche Erweiterungen in der Höhe werden nicht zugelassen, um einer weiteren baulichen Verdichtung des Gebiets entgegenzuwirken. Lediglich am nord-

westlichen Rand des Plangebiets besteht im südlichen Bereich des Flurstücks Nr. 1441/15 aufgrund der einheitlichen Höhenfestsetzung die Möglichkeit, deutlich höher zu bauen als im Bestand (1-geschossiges Gebäude). Weiterhin sind nur im Bereich der Bebauung entlang der Hauptstraße städtebaulich bedeutsame Änderungen der Gebäudehöhen möglich, da sich die zulässige Höhe dort an dem höchsten Gebäude orientiert. Ein gewisser Spielraum wird in Anlehnung an die Höhe der gegenüberliegenden Weinheim-Galerie als vertretbar erachtet. Die Angleichung der Gebäudehöhen durch Aufstockung des Gebäudes Nr. 78 wäre aus städtebaulicher Sicht sogar wünschenswert. Durch die getroffenen Festsetzungen verbleibt generell eine ausreichende Flexibilität z.B. für energetische Sanierungen.

Im nordwestlichsten Teil des Plangebiets (MI 1) soll die maximal zulässige Gebäudehöhe innerhalb des an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Baufensters in etwa auf die Höhe des momentanen Gebäudebestandes (entspricht einem Vollgeschosses) begrenzt werden, um ein Hervortreten der Erdgeschosszone (Ladenzeile) bzw. das Zurücktreten der Bebauung in den oberen Geschossen, das im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße in Richtung Nordwesten das Erscheinungsbild der Bebauung prägt, zu erhalten.

In den Teilgebieten MI 3, MI 4 und MI 5 wird die Höhe des flächigen Baukörpers (Passage) ebenfalls in etwa auf das vorhandene Maß begrenzt. Durch die Festsetzung sollen lediglich die eingeschossige Passage und die Tiefgaragen (in MI 3 und MI 4 eine Ebene darunter, im MI 5 eine Ebene darüber liegend) im Bestand gesichert werden, ohne weitere Aufstockungen in der Fläche zuzulassen.

Da im Bereich der Passage im Bestand einige Lichtschächte vorhanden sind, die in der Höhe die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten, wird festgesetzt, dass im Teilgebiet MI 3 eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ($G_h \max$) um bis zu 1,50 m durch Oberlichter und Lichtschächte zulässig ist. Die Ausnahmeregelung gilt dabei ausschließlich für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einem Anteil der gesamten Dachfläche von maximal 15 % und soweit die Fläche, innerhalb derer die maximal zulässige Gebäudehöhe überschritten wird, pro Oberlicht oder Lichtschacht maximal 30 m² beträgt.

Soweit im Bestand geneigte Dächer (Satteldächer) vorhanden sind, werden Wand- und Gebäudehöhen gesondert festgesetzt. In Bereichen, in denen heute durchweg Flachdächer vorzufinden sind, wird lediglich eine Gebäudehöhe festgesetzt. Die Möglichkeit zur Realisierung geneigter Dächer bleibt damit auch in den letztgenannten Bereichen grundsätzlich bestehen (die maximal zulässige Höhe des Firstes entspricht dann der zulässigen Gebäudehöhe).

Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt gemäß textlicher Festsetzung im Bebauungsplan die Höhe des höchsten Punktes der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Wandhöhe gilt die Höhe des Punktes, der an der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite liegt. Bei Staffelgeschossen ist die Wandhöhe des darunter liegenden Geschosses maßgeblich. Das

Staffelgeschoss ist an der der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten Seite um seine eigene Höhe von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen (Abbildung 4). Hierdurch wird sichergestellt, dass das Staffelgeschoss vom öffentlichen Straßenraum aus nicht massiver wahrgenommen wird als beispielsweise ein gleich hohes Gebäude mit geneigtem Dach wie z.B. einem Sattel- oder auch einem Mansarddach.

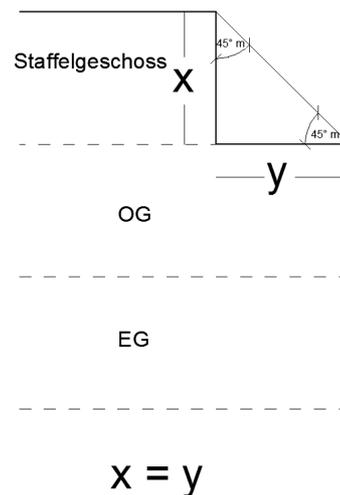


Abbildung 4: Schematische Darstellung zur Zulässigkeit von Staffelgeschossen (eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Es sollen keine Gebäudehöhen in Abhängigkeit zum Gelände definiert werden, da die Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs verändert werden können und immer neue untere Bezugshöhen zu definieren wären. Die Höhen sollen deshalb Bezug auf Normalnull über dem Meeresspiegel (m ü. NN) nehmen.

4.2.3. Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird bewusst verzichtet. Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO lediglich die Festsetzung von GRZ bzw. GR sowie der Höhe baulicher Anlagen bzw. Vollgeschosszahl obligatorisch. Allerdings sind grundsätzlich die Obergrenzen des § 17 BauNVO auch für die GFZ einzuhalten. Abweichungen sind aus städtebaulichen Gründen zulässig.

Im Bestand innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans überschreitet die GFZ das gemäß § 17 BauNVO zulässige Höchstmaß faktisch in weiten Teilen. Durch die im Bebauungsplans getroffenen Maßfestsetzungen (GRZ und Höhe baulicher Anlagen) wird auch zukünftig eine Überschreitung des Höchstmaßes für die GFZ ungefähr im bisherigen Umfang ermöglicht. Da durch die Festsetzung der GRZ und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Wesentlichen nur der bereits vorhandene Bestand abgebildet wird, ist eine erhebliche Erhöhung der GFZ gegenüber der derzeitigen Bestandssituation ausgeschlossen.

Von einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt ist daher nicht auszugehen. Eine faktische Überschreitung der GFZ ist vor diesem Hintergrund städtebaulich erforderlich und gerechtfertigt.

4.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Um die städtebaulich verträglichen Kubaturen der Gebäude genau zu definieren, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich dabei in allen Teilgebieten eng am Bestand, da keine wesentlichen baulichen Erweiterungen erfolgen sollen.

Die insgesamt kleinteilige, differenzierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen leitet sich aus den unterschiedlichen Höhen einzelner oberirdischer und teils unterhalb der Geländeoberfläche befindlicher Gebäudeteile und der diversen Aufbauten im Bestand ab.

4.4. Verkehrsflächen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der bereits bestehenden öffentlichen Erschließungsanlagen und Straßenverkehrsflächen werden Teile der das Plangebiet begrenzenden Straßen Bahnhofstraße (Flurstück Nr. 1401), Institutstraße (Flurstück Nr. 502), Ehretstraße (Flurstück Nr. 1441/9) und Dr.-Bender-Straße (Flurstück Nr. 1458/81) als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Abschnitt der Hauptstraße zwischen Kreuzung Bahnhofstraße und Abzweig Institutstraße (Teil des Flurstücks Nr. 156) sowie der daran angrenzende Teil der Institutstraße (Teil des Flurstücks Nr. 502) werden als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt, da diese Fläche bereits im Bebauungsplan 1/06-07 für den Bereich "Südlich des Dürreplatzes und Hauptstraße" (Weinheim-Galerie) entsprechend festgesetzt ist.

4.5. Grünflächen

Im Süden des Plangebiets wird ein Teil des Flurstücks Nr. 507 mit einer Größe von ca. 350 m² als private Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung soll den dauerhaften Erhalt der Fläche als Grünfläche zur Erinnerung an die ehemals weitläufigen Grünflächen des Heinzerling'schen Villengrundstücks, das vor der Neubebauung des Karlsberg-Areals das Stadtbild maßgeblich prägte, gewährleisten.

4.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 10 Grad wird eine extensive Begrünung festgesetzt. Die Dachbegrünung stellt eine wesentliche Maßnahme zum Ausgleich der durch die hohe Nutzungsintensität innerhalb des

Planungsraums hervorgerufenen Effekte dar und soll die Auswirkungen der starken Versiegelung mindern. Gunsteffekte ergeben sich für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen), die Fauna (Lebensraum für Insekten) sowie die Lebens- und Arbeitsverhältnisse.

Da Teile der Dachflächen der Karlsberg-Passage im Bestand als öffentlich zugängliche (Wege-)Räume angelegt sind, wird eine Ausnahmeregelung zum einen dahingehend getroffen, dass Teile der Dachflächen, die zur Anlage entsprechender Wege benötigt werden, nicht begrünt werden müssen. Der planerische Grundgedanke, auf dem Dach der Karlsberg-Passage einen öffentlichen, erlebbaren Raum mit unterschiedlichen Randnutzungen entstehen zu lassen, wird dadurch berücksichtigt.

Zum anderen wird eine entsprechende Ausnahmereglung zugunsten der Errichtung von Solarenergieanlagen getroffen. Dadurch wird dem Belang, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu fördern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB), Rechnung getragen.

5. Umsetzung der Planung

5.1. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2. Städtebauliche Daten

	Fläche [m²]	Anteil [%]
Planung	16.186	100,0
Mischgebiet	13.137	81,2
Private Grünfläche	406	2,5
Öffentliche Verkehrsflächen	2.643	16,3