



**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1/05-07  
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

**„MULTRING/ MIERENDORFFSTRASSE“**

**BEGRÜNDUNG**

Bearbeitungsstand: 25. September 2012



**STADTPLANUNG+  
ARCHITEKTUR  
FISCHER**

Mittelstraße 16  
68169 Mannheim  
t +49 (0)621 7934 -12  
f +49 (0)621 7934 -87  
kontakt@stadtplanungfischer.de

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Abgrenzung und Größe des Gebietes</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen</b> .....	<b>6</b>
4.1	Flächennutzungsplan	6
4.2	Bebauungsplan Nr. 065 "Mult"	7
4.3	Bebauungsplan Nr. 065.1 „Mult, Gewerbegebiet Süd“	8
<b>5</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>8</b>
5.1	Nutzung und Lage	8
5.2	Verkehr	10
5.3	Immissionen	10
5.4	Altlasten	11
<b>6</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens / Planungskonzeption mit Auswirkungen</b> .....	<b>12</b>
6.1	Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan	12
6.2	Nutzungskonzeption DRH	14
6.3	Bebauungs- und Gestaltungskonzept	15
6.4	Verkehrskonzept	16
6.5	Freiraumkonzept	16
6.6	Energiekonzept	17
6.7	Entsorgungs- / Abfallkonzept	17
6.8	Ver- und Entsorgung	17
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>18</b>
7.1	Ausgangssituation / Geräuscheinwirkungen:	20
7.2	Verkehrslärm:	20
7.2.1	Beurteilung des Straßenverkehrslärms	21
7.2.2	Beurteilung des Schienenverkehrslärms	21
7.2.3	Beurteilung des Gesamtverkehrslärms	22
7.3	Schallschutzmaßnahmen	23
7.4	Gewerbelärm	23
<b>8</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>24</b>
8.1	Gefahrverdachtsuntersuchung (2003)	25
8.2	Orientierende umwelttechnische Untersuchung (2010)	26
8.3	Bewertung des Wirkungspfades Boden –Mensch im Zuge der Umnutzung von Flurstücken zu einer Wohnfläche	28
8.4	Fazit / Konfliktbewältigung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	30
<b>9</b>	<b>Umweltbelange / Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag</b> .....	<b>32</b>
9.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	33
9.1.1	Naturräumliche Einordnung	33
9.1.2	Boden	33
9.1.3	Grund- und Oberflächenwasser	35
9.1.4	Klima/ Luftqualität	36
9.1.5	Arten- und Biotopschutz	36
9.1.6	Landschaftsbild und Erholung	39
9.1.7	Auswirkungen auf den Menschen:	40
9.1.8	Schutzgüter und geschützte Objekte	40
9.1.9	Eingriffs- Ausgleichsregelung	40
9.2	Landschaftsplanerische Maßnahmen	41
<b>10</b>	<b>Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>41</b>
10.1	Bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB	41
10.2	Aufschiebende Bedingung für die Zulässigkeit störepfindlicher Nutzungen	41



10.3	Art der baulichen Nutzung	42
10.4	Maß der baulichen Nutzung	43
10.4.1	Grundflächenzahl	43
10.4.2	Ermittlung der Fläche des Baugrundstückes	46
10.4.3	Geschossflächenzahl	46
10.4.4	Gebäudehöhen	46
10.5	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	46
10.6	Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen	47
10.7	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	49
10.8	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	50
10.9	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	50
10.9.1	Verkehrsberuhigter Bereich (private Erschließung)	51
10.9.2	Fußgängerbereich	51
10.9.3	Besucherstellplätze	51
10.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	51
10.11	Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	52
10.12	Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“	56
10.13	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	56
10.14	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Grünordnerische Festsetzungen)	57
10.14.1	_ Erhalt von Bäumen (in der öffentlichen Verkehrsfläche)	57
10.14.2	_ Anpflanzen von Bäumen	57
10.14.3	_ Dachbegrünung	57
10.14.4	_ Pflanzqualität und -größe	58
<b>11</b>	<b>Begründung der Örtlichen Bauvorschriften.....</b>	<b>58</b>
11.1	Dachneigung	58
11.2	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	58
11.3	Werbeanlagen	59
11.4	Einfriedungen	59
11.5	Antennen	60
11.6	Freileitungen	60
11.7	Stellplatzverpflichtung	60
<b>12</b>	<b>Begründung der Kennzeichnung .....</b>	<b>60</b>
<b>13</b>	<b>Begründung der schriftlichen und zeichnerischen Hinweise .....</b>	<b>60</b>
13.1	DIN Richtlinien	60
13.2	Archäologische Denkmalpflege	61
13.3	Bodenverunreinigungen	61
13.4	Bodenschutz	61
13.5	Rückhalten und Ableiten von Niederschlagswasser	61
13.6	Vorhaben- und Erschließungsplan	61
13.7	Pflanzempfehlungen	62
13.8	Bezeichnung der Baufelder	62
13.9	Abzubrechende Bestandsgebäude	62
<b>14</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>62</b>
<b>15</b>	<b>Flächenbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....</b>	<b>63</b>



## ABBILDUNGSVERZEICHNIS UND TABELLEN

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Plangebietes Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Stadt Weinheim.....	5
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (o.M.) .....	7
Abbildung 3:	Darstellung im Flächennutzungsplan nach Durchführung der Berichtigung im Anschluss an das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (o.M.).....	7
Abbildung 4:	Plangebiet mit umgebenden Nutzungen Quelle: Luftbild des Daten und Kartendienstes der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, LUBW .....	9
Abbildung 5:	Städtebauliches Konzept der DRH mit Stand vom 30.05.2012 Quelle: Deutsche Reihenhaus AG .....	13
Abbildung 6:	Lageplan der Baugrundaufschlüsse Quelle: CDM, BV Mierendorffstraße Weinheim Bewertung des Wirkungspfadef Boden –Mensch im Zuge der Umnutzung von Flurstücken zu einer Wohnfläche, 03.02.2012 .....	29
Abbildung 7:	Bestandskartierung mit Stand von Februar 2012, Quelle: eigene Darstellung .....	37
Tabelle 1:	Übersicht über die unterschiedlichen Haustypen Quelle: DRH AG	15
Tabelle 2:	Passive Schallschutzmaßnahmen, Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß Quelle: IBK, Planungsrechtliche Umsetzung des schalltechnischen Beratungspapiers 02, Bericht-Nr.: IBK 10031_stb_pru01_120229 vom 29.02.2012, S. 17	55



## 1 Anlass und Ziel der Planung

Westlich der Bahnstrecke Heidelberg-Darmstadt, inmitten der Stadt Weinheim, befindet sich nördlich der Mierendorffstraße und südlich der Freihaltetrasse zur Verlängerung des Multrings, eine brachliegende Gewerbefläche der Telekom AG. Da die Telekom diese Fläche nicht mehr für ihren Betrieb benötigt, soll sie einer Folgenutzung zugeführt werden.

Unmittelbar angrenzend, westlich des ehemaligen Telekomgeländes, befindet sich eine öffentliche Grünfläche Grundstück der Stadt Weinheim. Mit der Neubebauung des Telekomgrundstückes bietet sich die Gelegenheit auch das städtische Grundstück in eine neue Konzeption einzubeziehen und baulich zu entwickeln. Es ist daher vorgesehen, außer dem ehemaligen Telekomgelände auch das westlich angrenzende Grundstück der Stadt in ein städtebauliches Gesamtkonzept einzubinden und durch eine Vorhabenträgerin, die Deutsche Reihenhaus AG (DRH) mit Sitz in Köln, zu entwickeln.

Die städtebauliche Konzeption der Deutschen Reihenhaus AG sieht eine wohnbauliche Nutzung mit 37 Reiheneigenheimen vor. Durch die Nachnutzung des Geländes an der Nahtstelle zwischen Gewerbe und Wohnen bietet sich die Möglichkeit, eine innerstädtische Brachfläche zu entwickeln und damit einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Gleichzeitig wird mit dem Vorhaben ein Projekt der Innenentwicklung durchgeführt und somit die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich verhindert. Durch die bauliche Ausnutzung von brachliegenden Flächen innerhalb der bebauten Ortslage wird damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Da es sich bei dem betreffenden Grundstück um eine innerörtliche Gewerbebrache handelt, die neu bebaut werden soll, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Die Planung mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und den Bau der Wohngebäude wird durch die Vorhabenträgerin, die Deutsche Reihenhaus AG umgesetzt werden.

Die Errichtung von Wohnhäusern ist derzeit planungsrechtlich nicht zulässig, da der Flächennutzungsplan eine gewerbliche und eine gemischte Baufläche für das Plangebiet darstellt und die rechtskräftigen Bebauungspläne Bebauungsplanes Nr. 065 „Mullt“ und Nr. 065.1 „Mullt, Gewerbegebiet Süd“ eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten", bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzen.

Daher ist zur Durchführung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der in seinem Geltungsbereich die bisherigen Bebauungspläne ersetzt.



Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Zulässigkeit für die von der Vorhabenträgerin geplante Wohnbebauung zu erreichen und die Einbindung des Vorhabens in die städtebauliche Umgebung zu gewährleisten.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hat der Gemeinderat der Stadt Weinheim am 07.03.2007 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Auf Basis eines vom damaligen Investor erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes wurde im Juni / Juli 2007 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Das Verfahren sollte damals im Regelverfahren durchgeführt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung stellte sich heraus, dass der Bewältigung der Lärmproblematik im Bebauungsplanverfahren besonderes Gewicht beigemessen werden muss. Daher wurde das städtebauliche Konzept im Laufe der kommenden Jahre mehrmals an die vorhandenen Rahmenbedingungen angepasst und es kam zu Investorenwechseln. Es stellte sich heraus, dass ein ausreichender Lärmschutz für die angestrebte Nutzung ein anderes städtebauliches Konzept notwendig macht als eigentlich vorgesehen. Statt der ursprünglich vorgesehenen Geschosswohnungsbauten in Form von Punkthäusern im Norden des Gebietes wurde eine weitestgehend geschlossene Reihenhausbebauung zur Bewältigung des Lärmschutzes entwickelt.

Das vorliegende städtebauliche Konzept der Deutschen Reihenhaus AG stellt die abschließende, 2011 abgestimmte Lösung für eine Wohnbebauung an dieser Stelle dar. Dadurch kann das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der neuen Vorhabenträgerin durchgeführt werden.

Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Damit wird dem städtebaulichen Gebot der Innenentwicklung durch Nachverdichtung erschlossener Siedlungsräume nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

## **2 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB umgesetzt werden. Bei der geplanten Neuerrichtung von Wohngebäuden handelt es sich um ein projektiertes Vorhaben der „Deutschen Reihenhaus AG“ mit Sitz in Köln. Da damit eine Vorhabenträgerin vorhanden ist, die sich nachweislich die Verfügungsrechte an den Grundstücken gesichert hat, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB möglich.

Das Grundstück 13451 (ehemaliges Telekomgelände) befindet sich zwischenzeitlich in Besitz der Boxheimer + Scheuermann GmbH mit Sitz in Mannheim, die das Grundstück an die



DRH veräußert. Die entsprechenden Verträge bestehen. Das städtische Grundstück 13449 wird ebenfalls an die DRH veräußert werden. Dies ist ebenfalls vertraglich gesichert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan werden auf Grundlage der Projektplanung der „Deutsche Reihenhäuser AG“ entwickelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan bilden eine gemeinsame Planurkunde. Von der Vorhabenträgerin wurde ergänzend ein städtebauliches Konzept entwickelt.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsabschluss abgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Voraussetzung zur Anwendung des § 13a ist:

- dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorliegt,
- dass die festgesetzte zulässige Grundfläche eine festgelegte Größe von 20.000 m<sup>2</sup> bzw. 70.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- dass 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 dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB, da es sich bei der Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Telekomgeländes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Frage, ob es sich bei der geplanten Umnutzung der Grünfläche um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann ebenfalls bejaht werden. Es ist nicht generell davon auszugehen, dass die Umnutzung einer öffentlichen Grünfläche zu baulichen Zwecken eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Grünflächen können innerhalb von bebauten Gebieten wichtige Funktionen für die Umwelt und insbesondere für die Bewohner übernehmen. Generell sollten Grünanlagen vor einer pauschalen Umnutzungsmöglichkeit geschützt werden. Im vorliegenden Fall stellt sich die Situation allerdings so dar, dass die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte



öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" nie entsprechend dieser Festsetzung genutzt wurde. Die vorliegende Fläche stellt vielmehr eine grüne, ungestaltete Restfläche dar und übernimmt keine besondere Funktion. Die überwiegende Umgebungsnutzung ist das Wohnen. Das Vorhaben fügt sich folglich in die umgebende Nutzung ein und ergänzt sie.

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist rund 1,07 ha groß. Es werden keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Die mögliche zulässige Grundfläche bleibt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch die Aufstellung nicht begründet. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche für städtebauliche Vorhaben wird unterschritten (Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG).

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich mit dem FFH-Gebiet "Weschnitz, Bergstraße und Odenwald" Nr. 6417-341 in ca. 2 km (Luftlinie) Entfernung zum Plangebiet. Nordwestlich befindet sich die Teilfläche „Weschnitz“ und nordöstlich die Teilfläche „Steinbruch“. Deckungsgleich mit der Teilfläche „Steinbruch“ des FFH-Gebietes ist auch das Vogelschutzgebiet „Wachenberg bei Weinheim“ eingetragen. Es hat eine Größe von 22,16 ha und die Gebietsnummer 6418-401. Da das Plangebiet vollständig von Bestandsgebäuden umgeben ist, bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebietes oder des Vogelschutzgebietes beeinträchtigt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Des Weiteren ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange in der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen sowie Aussagen über die Umweltwirkungen der Planung zu treffen (s. Kapitel 9).

Der dem Vorhaben bisher entgegenstehende Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (vgl. Kapitel 4.1).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange fand - noch auf Grundlage der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption





in der Zeit vom 16.07. bis einschl. 17.08.2007 statt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen wurden geprüft und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

### 3 Abgrenzung und Größe des Gebietes

Das jetzt überplante rd. 1,07 ha große Gebiet befindet sich im Westen der Stadt Weinheim, westlich der Bahntrasse. Es wird begrenzt:

- im Norden durch die geplante Straßentrasse der Verlängerung des Multrings
- im Osten und Südosten durch die Grundstücke Flst.-Nr. 13451/1, 13452/4 und 13452/2
- im Südwesten und Westen durch die Grundstücke Flst.-Nr. 13433, 13433/1 und 13437/1.

Die folgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des Geltungsbereiches:

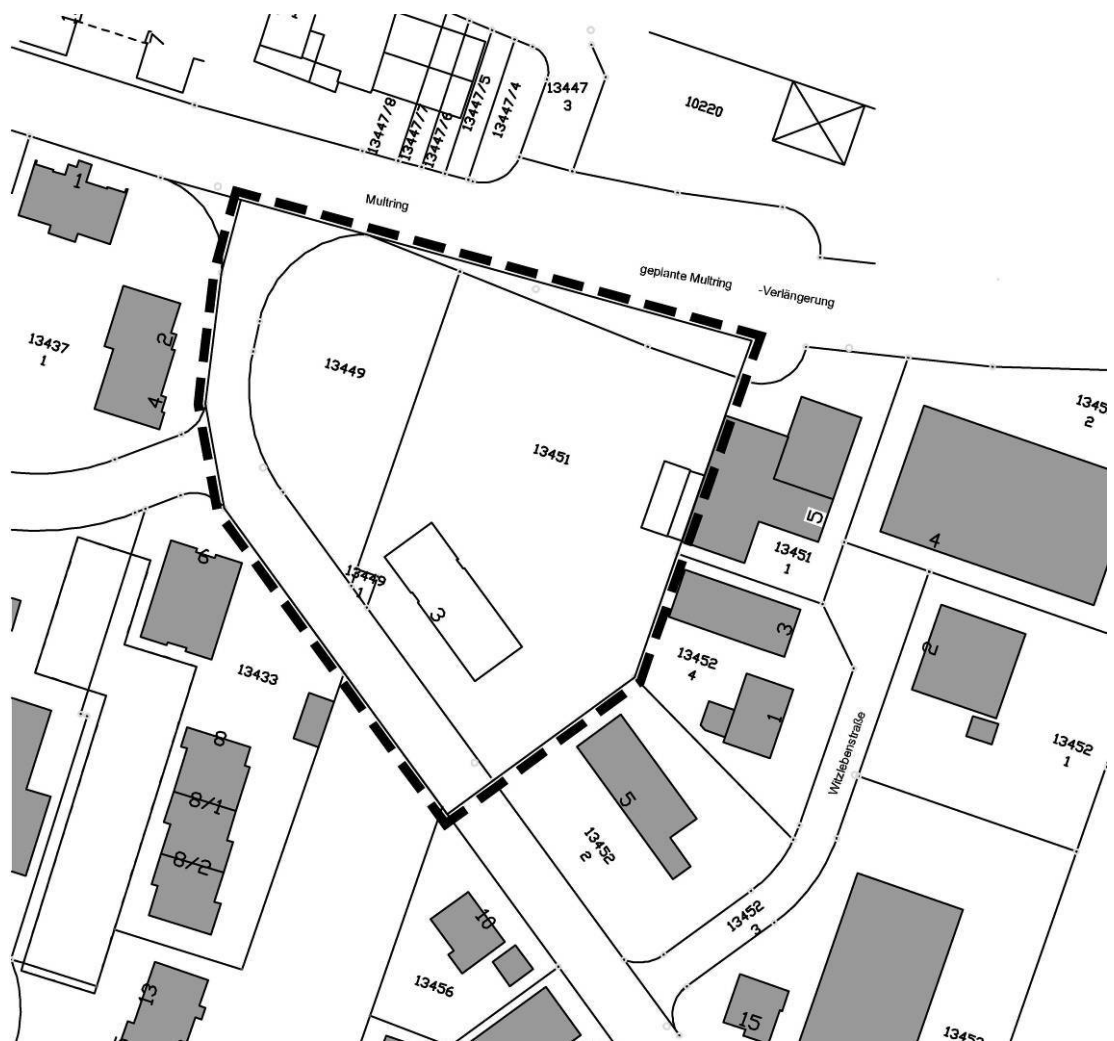


Abbildung 1: Geltungsbereich des Plangebietes  
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Stadt Weinheim.



## 4 Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen

### 4.1 Flächennutzungsplan<sup>1</sup>

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weinheim, rechtsgültig seit dem 30.12.2004, stellt das ehemalige Telekomgelände als „gewerbliche Baufläche“, das Grundstück der Stadt Weinheim als „gemischte Baufläche“ dar. Daran angrenzend sind im Norden und Osten Wohnbauflächen und im Westen und Süden gewerbliche Flächen dargestellt. Im Norden verläuft die geplante Straßentrasse der Verlängerung des Multrings.

Aufgrund der o.g. Darstellung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim wird daher mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans im Sinne des § 13a Abs. 2 BauGB nachrichtlich auf die Darstellung "Wohnbaufläche" angepasst.

#### **Anpassung des Flächennutzungsplanes**

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf allerdings nicht durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, weil dieser eine „gewerbliche“ und eine „gemischte Baufläche“ darstellt. Die geplante Umnutzung der gewerblichen/ gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen fügt sich in die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Weinheim ein. Folgende Punkte sind dafür entscheidend:

- Durch die Umnutzung wird die verkehrliche Intention des FNP (⇒ Multringverlängerung) weiterhin aufrechterhalten.
- Die Stadt Weinheim verzeichnet gegenwärtig einen Einwohner-Zuwachs und bestätigt damit die Prognose des FNP.
- Der FNP stellt fest (S. 51), dass der neue Flächenbedarf durch die vorgenommenen Darstellungen nicht komplett gedeckt werden kann. Die Bereitstellung von Bauflächen im Rahmen der Innenentwicklung fügt sich somit in die Zielkonzeption des FNP ein, zumal die Wohnbau-Neuflächenausweisung von brutto ca. 8.000 m<sup>2</sup> z.T. durch die Aufgabe der Mischbaufläche "kompensiert" wird.

---

<sup>1</sup> Vgl. Stadt Weinheim (2004): Flächennutzungsplan 2004 – Erläuterungsbericht.



- Es werden keine ergänzenden technischen Infrastruktureinrichtungen benötigt, so dass Ressourcen geschont werden.
- Mögliche entstehende Konflikte durch die genannten Umnutzungen mit den umgebenden Nutzungen werden durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanung bewältigt.

Daher ist die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Planung nicht beeinträchtigt und der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Hierzu wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" dargestellt.



Abbildung 2:  
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (o.M.)

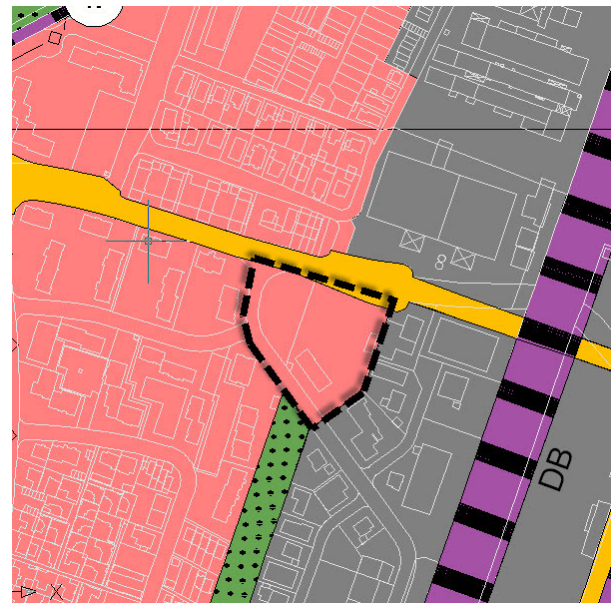


Abbildung 3:  
Darstellung im Flächennutzungsplan nach Durchführung der Berichtigung im Anschluss an das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (o.M.)

#### 4.2 **Bebauungsplan Nr. 065 "Mult"**

Für einen Teil des Plangebietes gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 065 „Mult“, rechtskräftig seit 10.04.1974.

Für das Flurstück 13449 setzt dieser Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" fest. Die Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" wurde jedoch nicht umgesetzt. Die bestehende Kleingartenanlage endet heute an der Südseite der Mierendorffstraße.

Innerhalb des Geltungsbereichs des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/05-07 wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 065 „Mult“ ersetzt und aufgehoben. Mit seinen Festsetzungen hat der Bebauungsplan Nr. 065 "Mult" den damaligen städtebaulichen Zielen



der Stadt Weinheim Rechnung getragen und diese durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Die Ziele der Stadt Weinheim haben sich für diesen Bereich geändert und wurden an aktuelle städtebauliche Erfordernisse und Rahmenbedingungen angepasst. Die damaligen Festsetzungen entsprechen somit nicht mehr den aktuellen Zielsetzungen im Gebiet. Zur Sicherung der angepassten Ziele der Stadt Weinheim ist es daher sinnvoll und vertretbar, einen neuen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen.

#### **4.3 Bebauungsplan Nr. 065.1 „Mult, Gewerbegebiet Süd“**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 065.1 „Mult, Gewerbegebiet Süd“ wurde der gewerbliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 065 „Mult“ geändert. Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundstücks der Telekom AG innerhalb dieses rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 065.1.

Der Bebauungsplan Nr. 065.1 „Mult, Gewerbegebiet Süd“ trat am 20.03.2004 in Kraft. Er setzt ein Gewerbegebiet fest, das die Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe festsetzt. Betriebe des Einzelhandels sind jedoch in diesem Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/05-07 wird auch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 065.1 „Mult, Gewerbegebiet Süd“ ersetzt und aufgehoben. Wie im vorigen Kapitel beschrieben, haben sich die Ziele der Stadt Weinheim sich für diesen Bereich geändert und wurden an aktuelle städtebauliche Erfordernisse und Rahmenbedingungen angepasst. Der Bebauungsplan Nr. 065.1, der die damaligen städtebaulichen Ziele planungsrechtlich gesichert hat, entspricht somit nicht mehr den aktuellen Zielsetzungen der Stadt Weinheim und wird daher aufgehoben. Zur Sicherung der angepassten Ziele der Stadt Weinheim ist es daher sinnvoll und vertretbar, einen neuen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen.

## **5 Bestandsbeschreibung**

Westlich der Bahnstrecke Heidelberg-Darmstadt, inmitten der Stadt Weinheim, befindet sich das ehemalige Telekom AG – Grundstück. In den folgenden Kapiteln erfolgt eine Bestandsbeschreibung, in der zunächst die Nutzung des Grundstücks selbst sowie die umgebenden Nutzungen dargestellt werden. Im Anschluss werden die verkehrliche Erschließung, bestehende Immissionsbelastungen sowie die Altlastensituation erläutert.

### **5.1 Nutzung und Lage**

Das ehemalige Gewerbegrundstück wurde in der Vergangenheit von der Telekom als Bauhof genutzt. Neben dem Büro-/ Werkstattgebäude sind noch kleinere Nebengebäude auf dem Gelände vorhanden. Nachdem der Bauhof vor einigen Jahren verlagert wurde, wird das



Grundstück nicht mehr von der Telekom genutzt. In dem Bürogebäude befand sich bis vor kurzem (April 2012) ein kleinerer Textil-Großhändler, der dort seine Ware konfektioniert.

Das Grundstück befindet sich am westlichen Rand des westlich der Bahnlinie liegenden bandförmigen Gewerbegebietes „Mullt“. Im Westen liegen die ausgedehnten Wohngebiete der „Weststadt“. Die westlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung besteht aus 4- bis 8-geschossigen Punkthäusern. Im Nordwesten befindet sich ebenfalls Wohnbebauung in Form von mehrgeschossigen Zeilenbauten und nördlich daran anschließend Reihen- und Einfamilienhäuser. Südlich des Gebietes verläuft ein Geländestreifen zwischen den gewerblichen Bauflächen und den Wohnbauflächen, der als Kleingärten genutzt wird.

Die östlich bzw. südöstlich an das Gebiet angrenzenden Gewerbeflächen werden von kleinen und mittleren Betrieben genutzt, in denen teilweise auch Wohnungen für Betriebsinhaber vorhanden sind.

Nördlich der Freihaltetrasse zur Verlängerung des Multrings, die direkt nördlich an das Plangebiet angrenzt, befindet sich das Betriebsgelände mit den Produktionsanlagen der Firma Naturin, die im 3-Schicht Betrieb arbeitet.



*Abbildung 4: Plangebiet mit umgebenden Nutzungen  
Quelle: Luftbild des Daten und Kartendienstes der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, LUBW*

Mit der Entwicklung des Telekomgrundstückes bietet sich die Gelegenheit, auch das städtische Grundstück in eine neue Konzeption einzubeziehen und baulich zu entwickeln. Mit der für den Bereich zugrunde liegenden Gesamtkonzeption wird der Verbleib schlecht zu er-

schließender „Restflächen“ im Verknüpfungsbereich des verlängerten Multrings und der Mierendorffstraße vermieden.

Als Nachnutzung für das ehemalige Telekomgelände und das westlich angrenzende unbebaute städtische Grundstück ist eine Allgemeine Wohnnutzung geplant. Damit wird die vorhandene Wohnbaunutzung nach Osten weiterentwickelt.

Der Hof des ehemaligen Gewerbegrundstückes ist nahezu vollständig gepflastert, so dass nur in den Randbereichen des ehemaligen Telekomgeländes unversiegelte Flächen vorhanden sind. Aufgrund der derzeit geringen Nutzung des Geländes befindet sich Aufwuchs in den Pflasterritzen.

Die sich westlich anschließende Grünfläche stellt sich derzeit als ungeordneter Grünbereich mit Wiesenfläche dar. Sie ist umgeben von einem Heckenstreifen mit wenigen Einzelbäumen. Weitere Baumstandorte befinden sich auf der Mierendorffstraße als Straßenbegleitgrün.

## **5.2 Verkehr**

### **Straßenverkehr**

Die beiden Grundstücke des Plangebietes sind über die Mierendorffstraße angeschlossen. An der nordwestlichen Ecke des Plangebietes befindet sich der Einmündungsbereich der Mierendorffstraße in den Multring. Es ist von Seiten der Stadt Weinheim vorgesehen, den Multring zu verlängern. Daher grenzt nördlich an das Plangebiet eine Freihaltetrasse für die Verlängerung des Multrings nach Osten bis zur B 3, an. Für die Verlängerung des Multrings, mit Abzweigen in die Mierendorffstraße und den Käsäckerweg, liegt eine Vorplanung vor.

Im Rahmen der vorliegenden städtebaulichen Konzeption wird die vorgesehene Straßenplanung zur Verlängerung des Multrings mit der Neugestaltung des Einmündungsbereiches der Mierendorffstraße, berücksichtigt.

### **Öffentlicher Verkehr**

Das Plangebiet ist gut an das öffentliche Verkehrssystem in Weinheim angebunden. Die Bushaltestelle „Anne Frank Straße“ der Linie 635 befindet sich in ca. 250 m Entfernung. Die Haltestelle „Händelstraße“ der OEG-Linie 5 befindet sich ca. 350 m vom Plangebiet entfernt. Die Entfernung zu den beiden Haltestellen ist in guter fußläufiger Erreichbarkeit (< 500 m).

## **5.3 Immissionen**

In das Plangebiet wirken Immissionen der angrenzenden Gewerbegebiete und der Bahntrasse ein. Des Weiteren ist die Verlängerung des Multrings nach Osten über die Bahn hinweg bis zur B 3 geplant. Die Verlängerung erfolgt voraussichtlich als Unterführung.

---



Aufgrund der genannten angrenzenden gewerblichen Nutzungen, der bestehenden Bahntrasse und der geplanten Verbindungsstraße sind erhebliche Belastungen des geplanten Wohngebietes durch Immissionen zu erwarten und bei der Entwicklung der Fläche zu berücksichtigen. Für den Bereich wurden schalltechnische Gutachten erstellt. Die Untersuchungen ergaben, dass trotz der hohen Vorbelastung mit verschiedenen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse im Gebiet sichergestellt werden können. Die zukünftige Wohnbebauung kann durch eine entsprechende Gebäudestellung und Grundrissgestaltung der Wohnungen vor Lärm durch die geplante Straße, die Bahn und das angrenzende Gewerbe wirksam geschützt werden. Das städtebauliche Konzept wurde daher, insbesondere im Hinblick auf die Gebäudestellung und -anordnung, mehrfach optimiert.

In Anbetracht der angrenzenden Wohngebiete, der innerstädtischen Lage und dem gemäß Flächennutzungsplan vorhandenen Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Weinheim ist jedoch die Nachnutzung als Allgemeines Wohngebiet eine verträgliche und in absehbarer Zeit umsetzbare Lösung.

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde ein fachtechnische Stellungnahme von vRP (von Rekowski + Partner)<sup>2</sup> erstellt. Zur Konfliktbewältigung und zur planerischen Umsetzung des Themas Schallschutz wurde eine schalltechnisch-strategische Beratung vom Ingenieur- und Beratungsbüro Kohnen<sup>3</sup> durchgeführt.

Die Berücksichtigung des Themas Immissionen und deren Konfliktbewältigung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden in Kapitel 7 „Immissionsschutz“, beschrieben.

#### **5.4 Altlasten**

Bei dem im Plangebiet gelegenen ehemaligen Standort der Oberpostdirektion Karlsruhe (Telekomgelände) handelt es sich um einen Altstandort im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes. Diese sind definiert als Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Die innerhalb des Plangebietes gelegene, bisher gewerblich genutzte Fläche, Flurstück-Nr. 13451, Mierendorffstraße 3 wird im Altlastenkataster des Landratsamtes Rhein-Neckar

---

<sup>2</sup> vRP Bauphysik, von Rekowski + Partner, Beratende Ingenieure VBI: „Schalltechnische Stellungnahme - Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplanverfahren“; Weinheim, Februar 2012

<sup>3</sup> IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen: „Schalltechnisch-städtebaulich-strategische Beratung“ Beratungspapier 01 und Beratungspapier 02; Freinsheim, Dezember 2011 und Februar 2012

---



als Altstandort „Eigenversorgertankstelle Oberpostdirektion Karlsruhe, Mierendorffstraße 3“, Obj.-Nr. 06056-000 mit der Bewertung OU (orientierende Untersuchung), geführt.

Die Oberpostdirektion Karlsruhe betrieb am Standort eine Eigenversorgertankstelle. Aufgrund der rund 10-jährigen Nutzung der Eigenversorgertankstelle mit vermutlich großem Kraftstoffumsatz liegen Anhaltspunkte auf eine Altlast vor. Daraus ergab sich die Erforderlichkeit einer orientierenden Untersuchung im Bereich der beiden unterirdischen Tanks, der Zapfanlage sowie des Benzinabscheiders mit Schlammfang.

Außerdem wurde 2003 eine Gefahrverdachtsuntersuchung durchgeführt. Weiterhin wurde auf dem Flurstück Nr. 13451 eine orientierende umwelttechnische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde als weiterer Bearbeitungsschritt hinsichtlich Altlasten mit der unteren Bodenschutzbehörde vereinbart, dass auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes der Deutschen Reihenhaus AG ein Umsetzungskonzept mit Aussagen zu den voraussichtlichen, notwendigen Sanierungsmaßnahmen des Bodens erstellt wird. Es werden die Betroffenheiten des Wirkungspfades Boden-Mensch herausgearbeitet und die Sanierungsmaßnahmen dargestellt, die notwendig sind, um gesunde Wohnbedingungen am Standort zu garantieren.

Die Ergebnisse der einzelnen Untersuchungen zum Thema Altlasten und die Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung sind ausführlich in Kapitel 8 dargestellt.

## **6 Beschreibung des Vorhabens / Planungskonzeption mit Auswirkungen**

Planerisches Ziel ist es, die gewerbliche Brachfläche des ehemaligen Telekomgeländes durch Abriss und bauliche Wiedernutzbarmachung sowie die städtische Grünfläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Wohnnutzung herzustellen.

### **6.1 Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan**

Das Vorhaben wird durch einen Bau- und Erschließungsträger, die Deutsche Reihenhaus AG (DRH), umgesetzt. Das städtebauliche Konzept der Vorhabenträgerin stellt sich folgendermaßen dar:







Abbildung 5: Städtebauliches Konzept der DRH mit Stand vom 30.05.2012  
Quelle: Deutsche Reihenhaus AG

### **Städtebauliche Rahmendaten:**

#### Wohnanlage mit 37 Reiheneinheiten

21 x Haustyp	116 m <sup>2</sup>
16 x Haustyp	141 m <sup>2</sup>

#### Flächenangaben

Gesamtgrundstück	8.396 m <sup>2</sup>
Private Erschließung	1.821 m <sup>2</sup>
davon private Zuwegungen	429 m <sup>2</sup>
Gemeinschaftsgrün	834 m <sup>2</sup>
davon: Gemeinschaftsplatz	98 m <sup>2</sup>

#### Stellplatznachweis

Erforderliche Anzahl	84
Nachgewiesene Anzahl	84
Stellplätze (privat)	45
Garagen (privat)	29
Besucherstellplätze	10

#### Anlagen/ Flächen der Ver- und Entsorgung

Technikzentrale	1
Abfallsammelplätze	3

## **6.2 Nutzungskonzeption DRH**

Die Vorhabenträgerin, Deutsche Reiheneinheiten AG plant eine Bebauung ausschließlich mit Reiheneinheiten. Wie bei jeder Wohnanlage der DRH wird keine Realteilung, sondern eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (im Folgenden WEG) vollzogen. Die künftigen Eigentümer der Reiheneinheiten werden demnach eine Eigentümergemeinschaft bilden. Aufgrund der WEG-Teilung wird die zur wohnbaulichen Entwicklung vorgesehene Fläche ein Flurstück umfassen, eine Realteilung in einzelne Flurstücke erfolgt nicht.

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt, Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert: Die geplante gebietsinterne Erschließungsstraße, die Zuwegungen zu den Reiheneinheiten sowie die Abfallsammelplätze verbleiben im Besitz der Wohnungseigentümergemeinschaft. Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein eigens für diese Anlage eingesetzter Verwalter kümmert. Hierdurch werden die Pflege und Instandhaltung von Straßen und Wegen, Pkw-Abstellflächen und gemeinschaftlichen Grünflächen sichergestellt. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergemeinschaft.



### 6.3 Bebauungs- und Gestaltungskonzept

Es ist auf der ca. 8.396 m<sup>2</sup> großen Fläche die Errichtung von 37 Reiheneigenheimen in offener Bauweise geplant. Die sechs geplanten Gebäudezeilen bestehen aus drei bis neun Reiheneigenheimen mit Südwest- bzw. Westorientierung.

Es sollen zwei unterschiedliche Haustypen aus dem Angebot der Deutschen Reihenhaushaus AG realisiert werden:

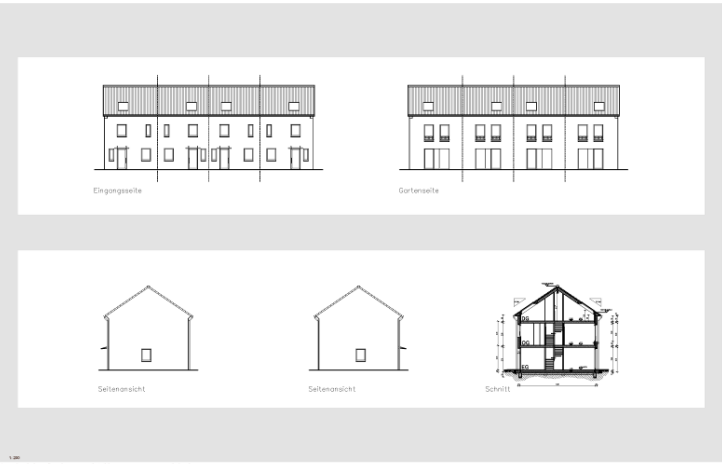
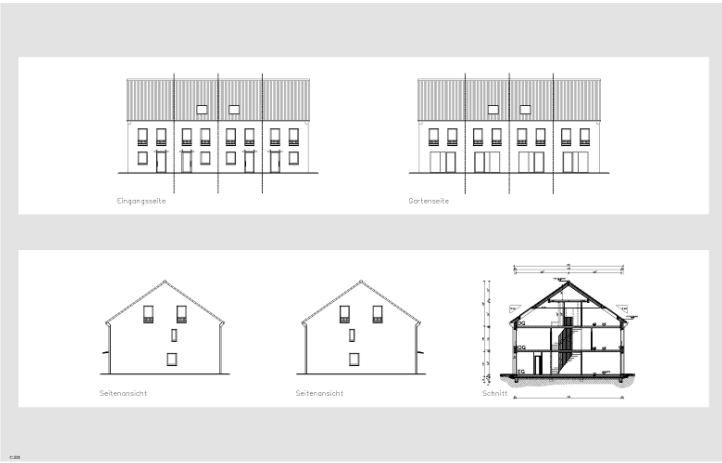
<p><b>Haus 116</b></p>	<p>Wohnfläche 116 qm 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss Traufhöhe 6,33 m Firsthöhe 9,25 m Dachneigung 34°</p>
<p>Ansichten und Schnitte</p>	<p><b>Haustyp 116</b> Schnitt &amp; Ansichten</p>  <p>The drawings for Haustyp 116 include: a front elevation (Eingangsebene) and a garden elevation (Gartenseite) showing a two-story structure with a gabled roof; two side elevations (Seitenansicht) showing the profile of the house; and a cross-section (Schnitt) showing the internal layout, including the ground floor, first floor, and an attic space. The roof pitch is indicated as 34°.</p>
<p><b>Haus 141</b></p>	<p>Wohnfläche 141 qm 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss Traufhöhe 6,14 m Firsthöhe 10,27 m Dachneigung 35°</p>
<p>Ansichten und Schnitte</p>	<p><b>Haustyp 141B</b> Schnitt &amp; Ansichten</p>  <p>The drawings for Haustyp 141B include: a front elevation (Eingangsebene) and a garden elevation (Gartenseite) showing a two-story structure with a gabled roof; two side elevations (Seitenansicht) showing the profile of the house; and a cross-section (Schnitt) showing the internal layout, including the ground floor, first floor, and an attic space. The roof pitch is indicated as 35°.</p>

Tabelle 1: Übersicht über die unterschiedlichen Haustypen  
Quelle: DRH AG



Die Wohngebäude weisen zwei Vollgeschosse mit Satteldach auf. Die Garagen erhalten Flachdächer. Es ist vorgesehen, den zukünftigen Bewohnern die Möglichkeit zu geben, im rückwärtigen Bereich ihres Gartens Kellerersatzräume zu errichten. Dies können Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von 6,50 m<sup>2</sup> je Reiheneigenheim sein. Zur Gewährleistung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes wird ein Gestaltungsrahmen für die Gartenhäuser festgelegt.

## **6.4 Verkehrskonzept**

### **Fließender Verkehr**

Das geplante Baugebiet wird über eine private Erschließungsstraße erschlossen, die mit zwei Ein- und Ausfahrten an die südwestlich gelegene Mierendorffstraße anschließt. Die Mierendorffstraße ist in dem Bereich der Einmündung Multring bis zum südlichen Ende des Baugebietes mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen um deren Ausgestaltung hinsichtlich Stellplätze und Baumpflanzungen bauplanungsrechtlich zu sichern.

Durch die ringförmige Anordnung der privaten Erschließungsstraße ist die Erreichbarkeit aller Wohnhäuser durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet. Die Rettungsweglängen von max. 50 m werden für die nicht direkt an einer Straße liegenden Häuser eingehalten.

### **Ruhender Verkehr**

Um die eigentlichen Wohnbereiche möglichst autofrei zu halten, sind die Stellplätze und Garagen entlang der privaten Erschließungsstraße angeordnet. Um den Druck auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu reduzieren, sind im Baugebiet 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Der erforderliche zweifache Stellplatznachweis wird erfüllt, zusätzlich werden noch 10 Besucherstellplätze nachgewiesen, die auf den privaten Flächen frei zugänglich sind.

### **Fußwege**

Die einzelnen Reihenhäuser werden über ca. 1,0 m, 1,3 m und 1,5 m breite private Wohnwege erschlossen die miteinander vernetzt sind und auch den zentral im Gebiet gelegenen Gemeinschaftsplatz mit erschließen.

## **6.5 Freiraumkonzept**

Das Freiraumkonzept sieht innerhalb des Plangebietes neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) auch gemeinschaftliche Grünflächen in einer Größenordnung von etwa 800 m<sup>2</sup> vor. Ein für die Anwohner als Treffpunkt angelegter Gemeinschaftsplatz soll begrünt und derart gestaltet werden, dass eine langfristige und nachhaltige Nutzbarkeit für alle Altersgruppen der Wohnanlage gewährleistet ist.



Des Weiteren erhält die Wohnanlage durch das geplante Anpflanzen von Bäumen insbesondere entlang der privaten Erschließungsstraße ein durchgrüntes attraktives Erscheinungsbild.

Sowohl die privaten Zufahrten und Hauszuwegungen als auch die Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflasterbelag ausgeführt, sofern die Bodenbedingungen dies zulassen.

Die vorhandenen Bäume zur Gliederung der Stellplätze an der Mierendorffstraße werden erhalten und durch weitere Baumpflanzungen ergänzt.

## **6.6 Energiekonzept**

Die Wärmeversorgung der Wohnanlage mit 37 Wohneinheiten soll über ein gemeinsames Blockheizkraftwerk erfolgen. Der durch die Wärmeerzeugung entstehende Strom dient auch der Eigenversorgung des Gebietes.

Die Verteilung innerhalb der Siedlung wird durch ein eigens konzipiertes Nahwärme- und Stromverteilernetz zwischen den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Aufgrund des hohen Wirkungsgrades der Brennwerttechnik durch eine konstante Energieerzeugung ist dies ökologisch und ökonomisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses. Zudem kann durch den Verzicht auf einen separaten Heizkessel bzw. -therme in jeder Wohneinheit zusätzlicher Wohnraum gewonnen werden.

## **6.7 Entsorgungs- / Abfallkonzept**

Durch die Anordnung von drei Abfallsammelplätzen entlang der internen Erschließungsstraße bzw. direkt an der Mierendorffstraße ist die Zufahrt für die Entsorgungsfahrzeuge möglich. Ein Wenden der Fahrzeuge ist nicht erforderlich. Dadurch wird für die jeweiligen Eigentümer die Wegelänge zur Entsorgung des Mülls minimiert.

Durch die Anlage gemeinschaftlich genutzter Abfallsammelplätze wird die Anordnung einer Vielzahl von Einzeltonnen und damit einhergehend der Flächenverbrauch für das Abstellen der Tonnen in den Vorgartenbereichen vermieden. Hierdurch wird ein wesentlicher Beitrag zur Steigerung der Attraktivität und eines positiven äußeren Erscheinungsbildes des geplanten Baugebietes geleistet.

## **6.8 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist über die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Leitungen vorgesehen.



Im Süden des Plangebietes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen für eine Trafostation festgesetzt, die von den Stadtwerken Weinheim GmbH benötigt wird.

Die Entsorgung der Abwässer der geplanten Neubauten erfolgt (wie bisher) über die vorhandenen öffentlichen Abwasserkanäle in der Mierendorffstraße. Die Abwasserbeseitigung innerhalb des Geltungsbereichs wird durch die Herstellung einer ausreichenden Kanalisation sichergestellt.

Der auf dem Grundstück entstehende Niederschlagsabfluss ist nach den Vorgaben der Weinheimer Abwassersatzung gedrosselt an das öffentliche Kanalnetz abzugeben. Zur Erreichung einer Abflusssdämpfung des anfallenden Oberflächenwassers sind auf dem Grundstück (bzw. im Erschließungsgebiet) Maßnahmen zur vorübergehenden Speicherung (Rückhaltung) in Form von geeigneten Regenrückhalteräumen vorzusehen.

Da das Niederschlagswasser der zuvor bestehenden gewerblichen Bebauung jahrzehntelang in die vorhandene leistungsfähige Kanalisation abgeleitet wurde und daher auch bereits im Generalentwässerungsplan der Stadt Weinheim entsprechend berücksichtigt ist, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Versickerung von auf dem privaten Baugrundstück anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser getroffen. Zur Verbesserung des Wasserhaushaltes werden eine Begrünung der Garagendächer und eine wasserdurchlässige Gestaltung von befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke festgesetzt.

## **7 Immissionsschutz**

Aufgrund der erheblichen Vorbelastung des Plangebietes durch Immissionen der angrenzenden Gewerbegebiete und der Bahntrasse, sowie durch die geplante Verlängerung des Multrings nach Osten über die Bahn hinweg bis zur B 3, ist dieser Problematik im Bauleitplanverfahren besonderes Gewicht zuzumessen. Es wurde bereits festgestellt (Kapitel 5.3, Immissionen), dass aufgrund der Vorbelastungen Maßnahmen zum Immissionsschutz zur Umsetzung der geplanten Wohnbebauung notwendig werden. So kann die geplante Wohnnutzung z. B. durch Gebäudestellung und Grundrissgestaltung der Wohnungen vor Lärm durch die geplante Straße, die Bahn und das angrenzende Gewerbe ausreichend geschützt werden. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zum Lärmschutz an den Gebietsgrenzen oder an den Gebäuden zu ergreifen.

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde das folgende schalltechnische Gutachten erarbeitet. In diesem Gutachten wurden die Geräuscheinwirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der genannten Schallquellen rechnerisch ermittelt:



- Stadt Weinheim  
Bebauungsplanverfahren 1/05-07 „Multring / Mierendorffstraße“  
Fachtechnische Stellungnahme  
Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplanverfahren  
Büro vRP Bauphysik, Bericht-Nr. K 11413S1101.1 vom 13.02.2012

Darauf aufbauend wurden die Geräuscheinwirkungen anhand des einschlägigen Regelwerkes beurteilt und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen in folgenden Beratungspapieren hergeleitet:

- Boxheimer + Scheuermann GmbH  
Schalltechnisch-städtebaulich-strategische Beratung  
Stadt Weinheim  
Bebauungsplan 1/05-07 „Multring / Mierendorffstraße“  
IBK, Beratungspapier 02,  
Bericht-Nr. IBK 10031\_sct\_bep02\_120223 vom 23.02.2012
- Boxheimer + Scheuermann GmbH  
Schalltechnisch-städtebaulich-strategische Beratung  
Stadt Weinheim  
Bebauungsplan 1/05-07 „Multring / Mierendorffstraße“  
IBK, Planungsrechtliche Umsetzung des schalltechnischen Beratungspapiers 02,  
Bericht-Nr.: IBK 10031\_stb\_pru01\_120229 vom 29.02.2012

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden auf Grundlage der vorgenannten schalltechnischen-städtebaulichen-strategischen Beratung festgelegt.

Der schalltechnischen Untersuchung ging eine schalltechnische Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes voraus. In einem iterativen Prozess wurde die städtebauliche Planung schalltechnisch optimiert. Dabei wurde entlang der Verlängerung des Multrings eine weitgehend geschlossene Bebauung konzipiert. Am östlichen Gebietsrand wurde eine durchgehende Lärmschutzwand, die weitestgehend in eine Garagenzeile integriert ist, vorgesehen. Zusätzlich wurde die Bebauung entsprechend den Erfordernissen eines umfassenden Schallschutzes ausgerichtet. Es wurde bei der Anordnung der Außenwohnbereiche darauf geachtet, dass sie auf der lärmabgewandten Seite liegen.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, die Geräuscheinwirkungen auf das Gebiet und die daraus resultierenden schallschutztechnischen Festsetzungen werden im Folgenden dargelegt.



## 7.1 Ausgangssituation / Geräuscheinwirkungen:

Das Plangebiet befindet sich in der Nachbarschaft zu vorhandenen Schallquellen. Die relevanten Schallquellen sind

- der Verkehr auf den an das Plangebiet angrenzenden Straßen (Multring und dessen potenzielle Verlängerung über die Bahntrasse sowie die Mierendorffstraße)
- der Schienenverkehr (Deutsche Bahn AG Strecke Heidelberg - Frankfurt am Main)
- der Gesamtverkehr (Überlagerung von Straßen- und Schienenverkehrslärm)
- das umgebende Gewerbe (Betriebsgelände des Unternehmens Naturin im Norden des Plangebietes und das Gewerbegebiet im Bereich der Witzlebenstraße und dessen südliche Fortsetzung)

Die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm und Gewerbelärm sind der fachtechnischen Stellungnahme Büro vRP Bauphysik, Bericht-Nr. K 11413S1101.1 vom 13.02.2012, entnommen. Die Interpretation der Berechnungsergebnisse und die Herleitung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind den schalltechnisch-städtebaulich-strategischen Beratungspapieren 01 und 02, des Büros IBK entnommen und werden im Folgenden gekürzt dargestellt.

## 7.2 Verkehrslärm:

Das Plangebiet ist durch die Vielzahl von umgebenden Schallquellen, die Verkehrsgeräusche verursachen, vorbelastet. Als Beurteilungsgrundlage für Verkehrslärm wird die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Das Beiblatt 1 nennt die schalltechnischen Orientierungswerte, die im Sinne der Lärmvorsorge soweit wie möglich eingehalten werden sollen. Dabei wird allerdings auch ausgeführt, dass der Belang des Schallschutzes im Städtebau einem wichtigen Planungsgrundsatz neben anderen darstellt. „Die Abwägung kann bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“<sup>4</sup> Zur Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) wird ausgeführt, dass wegen der unterschiedlichen Einstellungen der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden soll.

Daher wurde in dem Beratungspapier der IBK der Verkehrslärm zunächst getrennt nach Straßen- und Schienenverkehrslärm beurteilt und daneben eine Beurteilung des Gesamtverkehrslärms (Überlagerung von Straßen- und Schienenverkehrslärm) vorgenommen.

---

<sup>4</sup> DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1





In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

### 7.2.1 Beurteilung des Straßenverkehrslärms

Im **Beurteilungszeitraum Tag** wird mit Ausnahme der Fassadenseiten, die zum Multring orientiert sind, der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete weitgehend eingehalten.

Im **Beurteilungszeitraum Nacht** betragen an den zum Multring gelegenen Fassadenseiten die Beurteilungspegel bis zu 55 dB(A). Hier treten Überschreitungen des Orientierungswerts von bis zu 10 dB(A) auf. An den Fassadenseiten in Zuordnung zur Mierendorffstraße betragen die Beurteilungspegel bis zu 50 dB(A). Der Orientierungswert wird um maximal 5 dB(A) überschritten. Mit Ausnahme der Fassadenseiten, die zum Multring und zur Mierendorffstraße orientiert sind, wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete weitgehend eingehalten.

Die Herleitung und Dimensionierung notwendiger Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm erfolgt auf Basis des Gesamtverkehrslärms.

### 7.2.2 Beurteilung des Schienenverkehrslärms

Im **Beurteilungszeitraum Tag** wird an den zur Bahnlinie orientierten Fassadenseiten der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um bis zu 7 dB(A) überschritten. In den Außenwohnbereichen in der Erdgeschosszone betragen die Beurteilungspegel um die 55 dB(A). An den von der Bahn abgewandten Fassadenseiten betragen die Beurteilungspegel 50 bis 55 dB(A). Der Orientierungswert wird eingehalten.

Während des **Beurteilungszeitraumes Nacht** ist der Schienenverkehrslärm um ca. 2 dB(A) lauter als am Tag. Daher ist die Nacht der deutlich kritischere Beurteilungszeitraum.

Der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) wird an allen Fassadenseiten überschritten. Besonders kritisch sind die Fassaden, auf die ein Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) einwirkt, denn ein Lärmpegel in dieser Größenordnung wird als gesundheitsgefährdend angesehen. Es ist deshalb notwendig, hier besondere Vorkehrungen zu treffen, um innerhalb der Gebäude gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. An den betreffenden Fassadenseiten wird daher eine Grundrissorientierung sowie Regelungen für nicht zu öffnende Fenster im Bebauungsplan festgesetzt.



Die Herleitung und Dimensionierung notwendiger Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm erfolgt auf Basis des Gesamtverkehrslärms.

### 7.2.3 Beurteilung des Gesamtverkehrslärms

Im Beurteilungszeitraum Tag sind sowohl der Straßenverkehrslärm aufgrund des Multrings als auch der Schienenverkehrslärm die pegelbestimmenden Schallquellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Beurteilungszeitraum Tag sind die Geräuscheinwirkungen des Gesamtverkehrslärms in der Beurteilung deutlich unkritischer als im Beurteilungszeitraum Nacht.

Im Beurteilungszeitraum Nacht ist der Schienenverkehrslärm die für das Plangebiet pegelbestimmende Schallquelle. Aufgrund der höheren nächtlichen Geräuscheinwirkungen des Schienenverkehrslärms ist der Gesamtverkehrslärm in der Nacht höher als am Tag.

Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird **im Beurteilungszeitraum Tag** an den zur Bahnlinie orientierten Fassadenseiten um bis zu 9 dB(A) überschritten. An den zum Multring gelegenen Fassadenseiten treten Überschreitungen des Orientierungswerts von bis zu 10 dB(A) auf. An den Fassadenseiten in Zuordnung zur Mierendorffstraße wird der Orientierungswert um maximal 5 dB(A) überschritten.

Zum Schutz der von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Fassadenseiten werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

In den Außenwohnbereichen in der Erdgeschosszone wird der Orientierungswert von 55 dB(A) um bis zu 2 dB(A) überschritten. Diese Überschreitungen sind aus schalltechnisch-städtebaulicher Sicht den Betroffenen zuzumuten, da der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) unterschritten wird.

Während des **Beurteilungszeitraumes Nacht** treten die höchsten Belastungen an den Ostfassaden der Gebäude auf. Sie betragen bis zu 65 dB(A). Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird um bis zu 20 dB(A) deutlich überschritten.

An den zum Multring gelegenen Fassadenseiten betragen die Beurteilungspegel bis zu 63 dB(A). Hier treten deutliche Überschreitungen des Orientierungswerts von bis zu 18 dB(A) auf. An den Fassadenseiten in Zuordnung zur Mierendorffstraße betragen die Beurteilungspegel bis zu 60 dB(A). Der Orientierungswert wird um maximal 15 dB(A) überschritten. An den übrigen Fassaden liegen die Beurteilungspegel zwischen 51 und ca. 60 dB(A) oder darunter.

Der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) wird somit an allen Fassadenseiten überschritten. Besonders kritisch sind die Fassaden, auf die ein Beurteilungspegel von deutlich mehr als 60 dB(A) einwirkt. Dies sind jedoch die Fassadenseiten, an



denen eine Grundrissorientierung durchgeführt wird und an denen keine Fenster angebracht werden dürfen, die sich öffnen lassen.

### **7.3 Schallschutzmaßnahmen**

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte an den schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet sowohl am Tag als auch in der Nacht, wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ein Schallschutzkonzept erarbeitet. Die grundsätzlichen Möglichkeiten:

- Einhalten von Mindestabständen
- differenzierte Baugebietsausweisungen

schieden aufgrund der geringen Gebietsgröße und der geplanten Entwicklungsabsichten der Stadt Weinheim für das Plangebiet aus. Es gingen folgende Möglichkeiten zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im geplanten Wohngebiet in ein umfassendes Schallschutzkonzept ein:

- aktive Schallschutzmaßnahmen
- Grundrissorientierung
- Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Einbau von schalldämmten Lüftern in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen).

Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt. Die Maßnahmen werden in Kapitel 10.11 einzeln aufgeführt und begründet.

### **7.4 Gewerbelärm**

Für die Beurteilung des Gewerbelärms im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird ebenfalls die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 herangezogen. Auch hier stellt sich die Situation so dar, dass in vorbelasteten Bereichen die Orientierungswerte nicht eingehalten werden können. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.



## Beurteilung

Im **Beurteilungszeitraum Tag** wird an allen Gebäudefassaden und auf den auf Erdgeschossenebene gelegenen Außenwohnbereichen, wie z. B. Terrassen und Wohngärten, der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten.

Der **Beurteilungszeitraum Nacht** ist nicht beurteilungsrelevant. Aufgrund des Gesamtverkehrslärms sind an verschiedenen Fassadenseiten keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zulässig, daher sind diese Fassadenseiten für den Gewerbelärm nicht mehr beurteilungsrelevant, da dort keine maßgeblichen Immissionsorte (zu öffnende Fenster) zulässig sind.

An den übrigen Gebäudefassaden wird mit Ausnahme einzelner Immissionsorte in den Dachgeschossen der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) eingehalten. An den Immissionsorten mit Überschreitungen des Orientierungswerts betragen diese maximal ca. 1 dB(A). Vor dem Hintergrund des umfassenden baulichen Schallschutzes gegen den nächtlichen Gesamtverkehrslärm, insbesondere den nächtlichen Schienenverkehrslärm, werden die geringfügigen Überschreitungen des Gewerbelärms als zumutbar eingestuft, da diese durch den notwendigen Schallschutz gegen den Verkehrslärm vollkommen kompensiert werden.

Weitergehende Schallschutzmaßnahmen gegen den Gewerbelärm werden somit nicht erforderlich.

## 8 Altlasten

Bei dem im Plangebiet gelegenen ehemaligen Standort der Oberpostdirektion Karlsruhe (Telekomgelände) handelt es sich um einen Altstandort im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes. Die innerhalb des Plangebietes gelegene, bisher gewerblich genutzte Fläche, Flurstück-Nr. 13451, Mierendorffstraße 3 wird im Altlastenkataster des Landratsamtes Rhein-Neckar als Altstandort „Eigenversorgertankstelle Oberpostdirektion Karlsruhe, Mierendorffstraße 3“, Obj.-Nr. 06056-000, geführt.

In der Bestandsbeschreibung (Kapitel 5.4) wurde die Situation hinsichtlich der ehemaligen Nutzungen, die für die Bodenverunreinigungen verantwortlich sind, dargestellt.

Die bisher durchgeführten Untersuchungen zur Altlastenthematik sind nachfolgend dargestellt. Deren wichtigste Ergebnisse werden anschließend aufgezeigt.

- Gutachten über Gefahrverdachtserkundungen im Bereich von Betriebseinrichtungen, Objekt 69469 Weinheim, Mierendorffstraße 3, K + S Umweltconsult, Karlsruhe, 17.09.2003
- Orientierende Umwelttechnische Untersuchung auf dem Grundstück 13451, Mierendorffstraße 3, 69469 Weinheim



CDM Consult GmbH Mannheim Projekt-Nr.: 67521 / 2, Bericht-Nr.: 01 vom  
19.08.2010

- BV Mierendorffstraße Weinheim  
Bewertung des Wirkungspfades Boden –Mensch im Zuge der Umnutzung von  
Flurstücken zu einer Wohnfläche  
CDM Consult GmbH Mannheim Projekt-Nr.: 84841 Bericht-Nr.: 02 vom 03.02.2012

### **8.1 Gefahrverdachtsuntersuchung (2003)**

Im Bereich der Betriebseinrichtungen wurde aufgrund der bisherigen Einstufung der Fläche mit der Bewertung „OU“ (orientierende Untersuchung) eine Gefahrverdachtsuntersuchung durchgeführt (K + S Umweltconsult, 17.09.2003, Karlsruhe). Durch geeignete Untergrunderkundungen wurde geklärt, ob aus abfallrechtlicher Sicht das bei Neubaumaßnahmen anfallende Aushubmaterial frei zu verwerten ist oder ob mit Mehrkosten für die Entsorgung zu rechnen ist. Ebenso wurde geprüft, ob aus bodenschutzrechtlicher Sicht ein Handlungsbedarf besteht.

Auf dem Betriebsgrundstück wurden im Zuge der Untergrunderkundung acht Rammkernsondierungen bis in eine maximale Tiefe von 3 m unter Gelände ausgeführt und Bodeneinzelproben aus dem Bohrgut entnommen. Grundwasser wurde auch in einer Tiefe von ca. 3,0 m unter Gelände nicht ermittelt. Aus den Bodenproben wurde eine Mischprobe erstellt.

Nach den damals vorliegenden Laboruntersuchungen bestand keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden – Mensch gemäß BBodSchV, da alle Prüfwerte für Kinderspielflächen deutlich unterschritten wurden bzw. unterhalb der Bestimmungsgrenze lagen. Auch die Ergebnisse der Eluatgehalte lagen unterhalb der entsprechenden Prüfwerte. Eine Grundwassergefährdung über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser kann damit ausgeschlossen werden. Aus Sicht des Gutachters besteht kein weiterer Handlungsbedarf aus Gründen des Bodenschutzes.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange befand die untere Bodenschutzbehörde, dass „die durchgeführten Untersuchungen nicht geeignet sind, den Altstandort im Hinblick auf die zukünftige Nutzung als Wohngebiet bzw. gesunde Wohnverhältnisse zu bewerten“. Aufgrund der gebildeten Mischproben seien keine Aussagen zu punktuellen Einträgen, z. B. im Bereich der Tanks etc. möglich. Insbesondere fehlten zur Beurteilung der Altlastensituation Bodenluftuntersuchungen innerhalb der bekannten Verdachtsbereiche.

Eine Bewertung des Wirkungspfades Boden – Mensch gemäß BBodSchV war ebenfalls nicht möglich, da für diesen Fall Oberbodenuntersuchungen mit einer Entnahmetiefe bis max. 0,3 m u. GOK Voraussetzung sind. Untersucht wurden im betreffenden Kurzgutachten hingegen Bodenpartien ab 0,4 m u. GOK bis 3,0 m u. GOK.



Daraufhin wurde in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde eine orientierende umwelttechnische Untersuchung des Altstandortes durchgeführt.

## 8.2 Orientierende umwelttechnische Untersuchung (2010)

Das Gutachten mit orientierender umwelttechnischer Untersuchung auf dem Flurstück Nr. 13451 wurde von CDM Consult, Mannheim, im August 2010 erstellt.

Der orientierenden umwelttechnischen Untersuchung lag ein Untersuchungskonzept zugrunde, dass im Vorfeld der Untersuchungen mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Bodenschutzbehörde, abgestimmt wurde. Es war vereinbart, dass geprüft wird, ob Bodenbelastungen vorhanden sind, die Gefährdungen über den **Wirkungspfad Boden-Grundwasser** nach sich ziehen können.

Hinsichtlich des ebenfalls relevanten **Wirkungspfad Boden – Mensch** war vereinbart worden, dass Untersuchungen baubegleitend und abgestimmt auf die noch zu erstellende Ausführungsplanung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, eine Bewertung wurde im Gutachten nur orientierend durchgeführt. Zur orientierenden Abschätzung wurden die Schwermetallgehalte, die in der Mischprobe aus der Schottertragschicht ermittelt wurden, den Prüfwerten für den Wirkungspfad Boden – Mensch, Nutzungskategorien Kinderspielflächen bzw. Wohngebiete gegenübergestellt. Wie in den Untersuchungsergebnissen dargestellt wies die Schottertragschicht erhöhte Schadstoffgehalte (Arsen) im Feststoff auf.

Da erst nach Abschluss der Ausführungsplanung feststeht, ob die aktuelle Höhe der Grundstücksfläche bestehen bleibt oder ob ein Abgraben oder Auffüllen der Fläche notwendig wird, war zum Zeitpunkt der Untersuchung daher offen, ob die aktuell unterhalb der Verbundsteine anstehende Tragschicht die Oberfläche der späteren Grün- bzw. Gartenflächen bilden wird. Der Wirkungspfad Boden – Mensch sollte daher zu einem späteren Zeitpunkt baubegleitend untersucht werden.

Es wurde hinsichtlich der Untersuchungsergebnisse festgehalten, dass die Schottertragschicht erhöhte Schadstoffgehalte (Arsen) im Feststoff aufwies. Der Arsengehalt in der Schottertragschicht überschreitet den Prüfwert für Kinderspielflächen von 25 mg/kg. Der Prüfwert von 50 mg/kg Arsen für die Nutzungskategorie Wohngebiete wird eingehalten. In allen weiteren untersuchten Boden- und Bodenluftproben wurden keine umweltrelevanten Schadstoffgehalte ermittelt.

Aufgrund der vorhandenen Oberflächenversiegelung, dem Vorhandensein einer schluffigen, tonigen Sperrschicht im Liegenden der Schotter und des gegebenen Abstandes der Auffüllungen zum Grundwasser wird eine Beeinträchtigung des Grundwassers trotz der punktuell erhöhten Schadstoffgehalte als nicht wahrscheinlich angesehen.



Aus fachgutachterlicher Sicht ergab sich hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Grundwasser kein Handlungsbedarf für weiterführende Untersuchungen.

Im Zuge der orientierenden umwelttechnischen Untersuchung wurden keine Hinweise darauf festgestellt, dass das Gelände zukünftig nicht als Wohngebiet genutzt werden kann.

Die schadstoffhaltige Schottertragschicht ist auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse in die Zuordnungsklasse Z 1.1 einzustufen. Hierbei handelt es sich um eine vorläufige Einstufung, da nicht der gesamte erforderliche Parameterumfang analysiert wurde.

#### **Bewertung der Analyseergebnisse und weiteres Vorgehen:**

Abschließend wurden die ermittelten Analyseergebnisse hinsichtlich des relevanten Wirkungspfades Boden – Grundwasser bewertet. Zudem wurden Hinweise zur abfallrechtlichen Einstufung gegeben.

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Grundwasser wurde festgestellt, dass die erhöhten Arsengehalte ein prinzipielles Gefährdungspotenzial für das Grundwasser darstellen. Die Gutachter beurteilten aufgrund der dokumentierten Befunde die Gefahr einer Beeinträchtigung des Grundwassers durch die erhöhten Arsengehalte als nicht wahrscheinlich. Dies wird folgendermaßen begründet:

- Die Oberfläche des Untersuchungsgeländes ist mit Verbundpflaster nahezu vollständig versiegelt bzw. überbaut. Der Zutritt von Niederschlagswasser und damit die Bildung von Sickerwasser sind somit weitestgehend unterbunden.
- Der Abstand zwischen der Unterkante der Schottertragschicht und dem Grundwasserspiegel beträgt mindestens ca. 4,0 m.
- Im Liegenden des Schotters stehen als tonige Schluffe, bzw. schluffige Tone ausgebildete Auelehme an, die ein hohes Retentionsvermögen aufweisen und somit eine zeitliche Transportverzögerung (Retardation) eingetragener Schadstoffe bewirken. Die Auelehme fungieren somit als Sperrschicht gegenüber den gut wasserdurchlässigen Schichten des oberen Kieslagers.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass für die Böden in der Umgebung von Weinheim aufgrund der nahegelegenen Vorkommen von Rhyolit erhöhte Arsengehalte dokumentiert und generell zu erwarten sind.

Maßnahmen bezüglich des Wirkungspfades Boden – Grundwasser sind nach gutachterlichem Dafürhalten daher nicht erforderlich.

Es wurde darauf hingewiesen, dass bei einer Änderung der Expositionsbedingungen (z. B. Entfernung der Versiegelung) eine Neubewertung der ermittelten Ergebnisse erforderlich



wird. Diese Neubewertung kann erst nach dem Ausbau der Böden durchgeführt werden, eine gutachterliche Begleitung ist ggf. erforderlich.

Es wurden keine Hinweise auf Verunreinigungen festgestellt, die einer zukünftigen Nutzung als Wohngebiet entgegenstehen würden. Dennoch ist es nicht vollständig ausgeschlossen, dass sich im Rahmen eventueller zukünftiger Eingriffe in den Boden lokal ein anderes Bild darstellt. Aus diesem Grund wird empfohlen, eventuelle zukünftige Eingriffe in den Untergrund unter fachgutachterlicher Begleitung durchführen zu lassen.

Eine abfallrechtliche Einstufung der erhöhten Schadstoffgehalte zeigt, dass das Material der Schottertragschicht der Zuordnungsklasse Z 1.1 zuzuordnen ist. Im Zuge von Baumaßnahmen werden für die Entsorgung des Schotters daher erhöhte Entsorgungskosten die Folge sein.

### **8.3 Bewertung des Wirkungspfades Boden –Mensch im Zuge der Umnutzung von Flurstücken zu einer Wohnfläche**

Zur Ermöglichung der vorgesehenen Wohnbebauung muss im bauplanungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen werden, dass zukünftig gesunde Wohnverhältnisse gegeben sein können. In diesem baurechtlichen Verfahren ergibt sich für das Landratsamt die Notwendigkeit, die beiden Flurstücke dahin gehend zu bewerten, ob die Flächen den Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutzverordnung für eine Wohnbebauung genügen.

Die orientierende Untersuchung von 2010 ergab keine Hinweis auf das Vorliegen einer Grundwassergefährdung über den Wirkungspfad Boden → Grundwasser. Eine zusätzliche Untersuchung des Wirkungspfades Boden → Mensch entsprechend den Vorgaben der BBodSchV war und ist auf dem Gelände nicht sinnvoll durchführbar, da die Fläche mit Verbundsteinen versiegelt ist und unterhalb der Verbundsteine eine ca. 0,3 m mächtige Schottertragschicht folgt. Da der Zustand der Fläche der gleiche ist wie zum Zeitpunkt der letzten umwelttechnischen Untersuchung, wurde von zusätzlichen Probenahmen und technischen Untersuchungen in der letztendlichen Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch abgesehen.



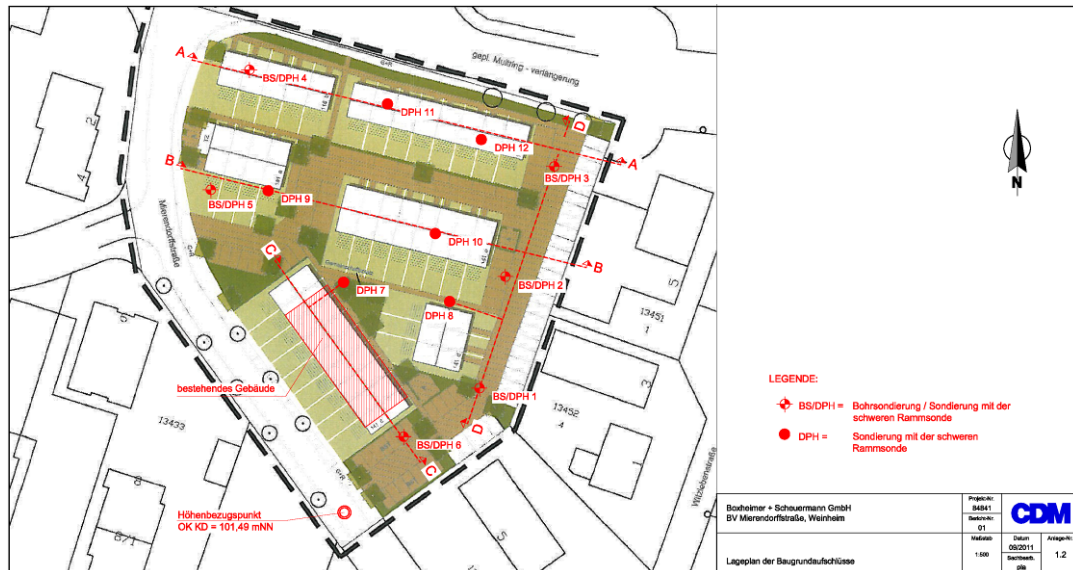


Abbildung 6: Lageplan der Baugrundaufschlüsse  
Quelle: CDM, BV Mierendorffstraße Weinheim Bewertung des Wirkungspfad Boden –Mensch im Zuge der Umnutzung von Flurstücken zu einer Wohnfläche, 03.02.2012

Das **Flurstück 13449** (städtisches Grundstück, Grünfläche) wird nach Auskunft der Stadt Weinheim nicht im Altlastenkataster geführt. Es wurde festgestellt, dass weder aus der Historie des Grundstücks noch aus dem Bodenaufbau sowie aus den Ergebnissen der analytischen Untersuchung Hinweise ableitbar sind, dass auf dieser Fläche eine schädliche Bodenveränderung für den Wirkungspfad Boden → Mensch vorliegt. Die Fläche ist somit auf Basis der durchgeführten Untersuchungen gem. den Vorgaben der BBodSchV für eine Nutzung mit Wohnbebauung geeignet.

Auf dem **Flurstück 13551** wurden Orientierende Untersuchungen in den Jahren 2003 und 2010 durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in Kapitel 8.2, Orientierende umwelttechnische Untersuchung (2010) dargestellt.

Basierend auf den durchgeführten Untersuchungen ergaben sich keine Hinweise, dass auf den beiden Flurstücken eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des BBodSchG für den Wirkungspfad Boden → Mensch vorliegt, die einer Nutzung als Wohnfläche entgegenstünden.

Abschließend wurde für die Umnutzung der Flurstücke zu Wohnflächen gutachterlich empfohlen:

- Den Rückbau der tankstellenspezifischen Einrichtungen und der Waschhalle auf dem Flurstück 13451 gutachterlich begleiten zu lassen.
- Zu prüfen, ob die vorhandenen Schottertragschichten im Zuge der Erschließung vor Ort wieder eingebaut werden können, z. B. unterhalb öffentlicher Flächen wie Erschließungsstraßen.



#### 8.4 Weitergehende Anforderungen der unteren Bodenschutzbehörde<sup>5</sup>

Der Altstandort wurde bislang mit der Bewertung OU (orientierende Untersuchung) im Altlastenkataster des Landratsamtes Rhein-Neckar geführt. Die in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen orientierenden Untersuchungen wurden zwischenzeitlich unter Berücksichtigung der Problembereiche der Tankstelle und der Waschhalle durchgeführt.

Auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse und Bewertungen führt die untere Bodenschutzbehörde den Standort nun mit dem Handlungsbedarf „**B – Neubewertung bei Änderung der Exposition und Nutzungsänderung sowie Entsorgungsrelevanz**“. Diese Einschätzung gilt solange, bis sich am baulichen Zustand des Grundstücks und an der Nutzung keine Änderungen ergeben und die Fläche versiegelt bleibt.

Eine Einstufung einer altlastverdächtigen Fläche in die Kategorie B bedeutet, dass eine Weiterbearbeitung grundsätzlich erforderlich ist, aber nicht als vordringlich angesehen wird.

Vor dem Hintergrund dieser neuen Einstufung ergaben sich für die geplante Umwidmung des Altstandortes in eine zukünftige Wohnnutzung weitere Anforderungen, die die untere Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 23.08.2012 formuliert:

- Die vorhandenen Tankanlagen und die dazugehörigen Leitungen sind vor Beginn der Gebäudeabbrucharbeiten ordnungsgemäß zu entleeren und zu reinigen. Die Reinigung ist nach § 19 I WHG von einem Fachbetrieb durchzuführen.
- Die ordnungsgemäße Stilllegung ist durch einen anerkannten Sachverständigen nach § 22 der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe –VAwS in der jeweils geltenden Fassung- zu begleiten und zu bescheinigen. Die Stilllegungsbescheinigungen sind dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Referate 43.03 und 43.04, zu übersenden.
- Sämtliche Eingriffe in den Untergrund und Bodenaushubarbeiten sowie das Entfernen von Bodenplatten, Oberflächenversiegelungen incl. Unterbau und Fundamenten sind durch einen in der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung fachkundigen Gutachter kontinuierlich zu begleiten.
- Die Beauftragung des Altlastengutachters durch den Bauherrn ist der untere Bodenschutzbehörde vor Beginn der Tätigkeiten schriftlich nachzuweisen.
- Der Ausbau von Abscheideanlagen sowie der Ausbau von Erdtanks sind ebenfalls unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

---

<sup>5</sup> Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 23.08.2012.



- Werden bei den anstehenden Abbruch- bzw. Bodenarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt bzw. geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
- Organoleptisch auffälliges, kontaminiertes Bodenmaterial ist unter gutachterlicher Aufsicht auszuheben und im Sinne der Abfallminimierung von sauberem Aushub zu trennen. Das separierte Material ist fachgerecht in Container zu verbringen und bis zur Klärung der Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung/Beseitigung) tagwasserdicht auf dem Gelände zwischenzulagern.
- Sämtliche Aushubmassen, die nicht innerhalb des Bauortes verbleiben können, sind zwecks abfallrechtlicher Deklaration repräsentativ zu beproben und laborchemisch zu untersuchen. Details sind mit der unteren Abfallrechtsbehörde abzustimmen.
- Nach Abschluss der Gebäuderückbauten, Entfernen der Oberflächenbefestigung, und sämtlicher Aushub- und Bodenarbeiten ist eine Dokumentation der Gesamtmaßnahme mit Massenbilanz und dem Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung der angefallenen Abfälle durch den begleitenden Altlastengutachter zu erstellen. Sofern ein Wiedereinbau von Materialien erfolgte, sind diese zu beschreiben und die Einbaukategorien darzustellen. Die Dokumentation ist der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallrechtsbehörde des LRA Rhein-Neckar-Kreis unaufgefordert vorzulegen.  
Mit der Abschlussdokumentation ist gutachterlich nachzuweisen, dass vom Altstandort und seinen relevanten Nutzungen keine zukünftigen Gefahren für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser ausgehen und eine Umwidmung in eine Wohnnutzung incl. Hausgärten bedenkenlos möglich ist.  
Gleiches gilt für die Entsiegelung von funktionslos gewordenen, versiegelten Flächen, für die ebenfalls unbedenkliche Bodenverhältnisse vorliegen müssen.
- Auf Flächen, die nachfolgend entsiegelt sein werden, sowie zukünftigen Hausgärten, Grünflächen und Kinderspielbereichen ist die vorhandene Schottertragschicht zu entfernen und eine bodennahe Humus- und Vegetationsschicht wiederherzustellen. Das Material muss den Anforderungen der BBodSchV entsprechen. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist zusätzlich die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV zu beachten und anzuwenden.

## **8.5 Fazit / Konfliktbewältigung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Um sicherzustellen, dass von der vorhandenen Altlast keine Nutzungskonflikte ausgelöst werden, wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises die folgende Vorgehensweise erarbeitet:



Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes der Deutschen Reihenhaus AG wurde eine – „Bewertung des Wirkungspfades Boden – Mensch im Zuge der Umnutzung von Flurstücken zu einer Wohnfläche“ erstellt. Darin wurden Empfehlungen zur Umnutzung der Flurstücke zu Wohnflächen gegeben (vgl. dazu Kapitel 8.3, Bewertung des Wirkungspfades Boden – Mensch im Zuge der Umnutzung von Flurstücken zu einer Wohnfläche).

Es wurden die Betroffenheiten des Wirkungspfades Boden-Mensch herausgearbeitet und dargestellt, wie gesunde Wohnbedingungen am Standort garantiert werden können. Dazu sind folgende Ziele / Maßnahmen von Bedeutung:

Die vorhandene Schottertragschicht ist in den Bereichen der Hausgärten und Freibereiche der zukünftigen Bebauung zu entfernen und durch unbelastetes, geeignetes Material zu ersetzen. Das Material muss den Anforderungen der Bodenschutzverordnung (BodSchV) entsprechen.

Während der Bauphase ist der Rückbau der tankstellenspezifischen Einrichtungen und der Waschhalle auf dem Flurstück 13451 gutachterlich zu begleiten. Außerdem ist zu prüfen, ob die vorhandenen Schottertragschichten im Zuge der Erschließung vor Ort wieder eingebaut werden können, z. B. unterhalb öffentlicher Flächen wie Erschließungsstraßen.

Es erfolgt eine öffentlich-rechtliche Sicherung zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdung für die vorgesehene Nutzung ausgeht. Bei dieser öffentlich-rechtlichen Sicherung handelt es sich um die Aufnahme der gutachterlich abgegebenen Empfehlungen in den Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträgerin, die u.a. den Umgang mit dieser Altlast regelt.

Zusätzlich werden die von der Unteren Bodenschutzbehörde gestellten Anforderungen an die Umwidmung des Altstandortes in eine Wohnnutzung (Kapitel 8.4) in den Durchführungsvertrag verpflichtend für die Vorhabenträgerin übernommen und sind somit von dieser bei der Bauausführung zu beachten. Damit wird sichergestellt, dass die von der unteren Bodenschutzbehörde formulierten Belange vollumfänglich berücksichtigt werden. Von einer zusätzlichen Erkundung des Gebietes im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes kann daher abgesehen werden.

Im Bebauungsplan wird das Grundstück als Altstandort „Eigenversorgertankstelle Oberpostdirektion Karlsruhe, Mierendorffstraße 3“, Obj.-Nr. 06056-00 gekennzeichnet.

## **9 Umweltbelange / Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag**

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da die festzusetzende Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht



überschreitet, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Dennoch sind die Umweltbelange in der Planung zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die Umweltschutzgüter beschrieben und die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Die allgemeinen naturräumlichen und umweltbezogenen Daten sind dem Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (FNP 2004) entnommen, Daten zum Plangebiet basieren hauptsächlich auf Erhebungen des Büros für Landschaftsplanung Reinwald<sup>6</sup> durch Ortsbegehung und Auswertung von verschiedenen Fachgutachten, die in den entsprechenden Kapiteln benannt werden.

## **9.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Das Plangebiet in der Kernstadt von Weinheim liegt derzeit weitestgehend brach und besteht aus einem gewerblichen Brachfläche und einer begrünten Restfläche. Das ehemals gewerblich genutzte Grundstück ist weitestgehend versiegelt und bebaut. Das Nachbargrundstück besteht aus einer weitestgehend ungenutzten Grünfläche.

Die Grünfläche – im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt – stellt eine ungeordnete Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung dar.

### **9.1.1 Naturräumliche Einordnung**

Das Plangebiet in der Stadt Weinheim befindet sich naturräumlich in der „Hessischen Rheinebene“, im Übergangsbereich zwischen Rheinebene und der zentral durch die Stadt verlaufende Bergstraße.

Die Hessische Rheinebene ist gekennzeichnet durch ehemalige Flussschlingen und Schwemmflächen des Neckars. Die Reliefunterschiede sind gering. Außerhalb der bebauten Bereiche herrscht intensive landwirtschaftliche Nutzung vor. Im stadtnahen Umfeld kennzeichnen neben kleinteiligeren ackerbaulichen Nutzungen Obstgärten, Obstwiesen und -plantagen die Flur.

Da es sich um zum Teil bereits bebautes, innerstädtisches, Gebiet handelt, sind von der zukünftigen Nutzung keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturraum zu erwarten.

### **9.1.2 Boden**

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Innenbereich der Stadt Weinheim, der insgesamt intensiv baulich genutzt ist. Größere Freibereiche sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nur in Form von Haus- bzw. Kleingärten vorhanden.

---

<sup>6</sup> Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange durch Landschaftsplanung Reinwald, 2010/2011



Es besteht bereits eine Grundbelastung der Böden im Plangebiet durch Versiegelung. Außerdem ist die Fläche des ehemaligen Telekomgrundstückes aufgrund von Altlasten verunreinigt (vgl. dazu Kap. 8, Altlasten).

Der derzeitige Versiegelungsgrad im Plangebiet liegt bei ca. 60 %, was einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 entspricht. Durch die Umsetzung des Vorhabens bleibt der Versiegelungsgrad in Summe annähernd gleich (künftige Grundflächenzahl GRZ 0,4 zzgl. Überschreitungen = max. 0,7), da hier durch eine entsprechende Festsetzung gesichert ist, dass für die Überschreitung von 0,1 nur wasserdurchlässige Beläge verwendet werden dürfen. Alle befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke, die privaten Stellplätze sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind wasserdurchlässig auszuführen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Der festgesetzte Abflussbeiwert (gemäß DIN 1986-2, Tab. 16) für die befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke und für die Stellplätze ( $\Psi = 0,6$ ) sowie der Abflussbeiwert für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ( $\Psi = 0,7$ ) dürfen hierbei nicht überschritten werden. Es wird also keinen zusätzlichen Verlust an offener Bodenfläche geben.

Die Böden werden zum Teil neu versiegelt, im Gegenzug jedoch auch großflächig entsiegelt. Durch die Neuversiegelung gehen die noch vorhandenen Bodenfunktionen in diesen Bereichen verloren. Auf den Flächen, die entsiegelt werden wird die bodennahe Humus- und Vegetationsschicht wiederhergestellt und neu belebt werden. In der Summe bleiben die Flächen mit offenem und wasserdurchlässigen Böden annähernd gleich.

Dem Umweltaspekt Boden kommt im Plangebiet nur aufgrund der in Teilen des Plangebietes bestehenden Altlastenproblematik besondere Bedeutung zu. Die vorhandene Altlastensituation wurde geprüft und gutachterliche Empfehlungen für die Umnutzung der Fläche zu Wohnzwecken abgegeben. Vor allem wird die vorhandene Schottertragschicht in den Bereichen der Hausgärten und Freibereiche der zukünftigen Bebauung entfernt und durch unbelastetes, geeignetes Material ersetzt. Das Material muss den Anforderungen der Bodenschutzverordnung (BodSchV) entsprechen. Gegen eine Wohnnutzung der Flächen bestehen von Gutachterseite grundsätzlich keine Bedenken.

Hinsichtlich des Bodenschutzes wurden keine Böden festgestellt, die einen besonderen Schutzstatus aufweisen. Durch die Verringerung der Versiegelung durch die vorgesehene Bebauung gegenüber der Bestandssituation wird sich die Situation des Schutzgutes Boden verbessern. Im Rahmen des Bauvorhabens ist die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Das wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Die Festsetzung zur Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist auf wasserdurchlässige Beläge beschränkt (vgl. zur Begründung der Überschreitung Kapitel 10.4.1, „Grundflächenzahl“ der Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen).



Aufgrund der Beschränkung auf wasserdurchlässige Beläge kann die Funktionsfähigkeit der Böden was deren Bedeutung für den Wasserhaushalt anbelangt weitgehend erhalten werden. Somit werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermindert. Insgesamt bleibt die versiegelte Fläche auch unter Berücksichtigung der ergänzenden Festsetzung im Vergleich zum Bestand annähernd gleich.

### 9.1.3 Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Quartäre / Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben“. Die grundwasserleitenden Gesteine sind quartäre und pliozäne Sedimente der Grabenscholle.

Das Mittel von 1962 wird als nahezu durchschnittliche Verhältnisse angesehen. Damals lagen die Grundwasserflurabstände im Stadtgebiet Weinheim bei unter NN +92 m, im engeren Umfeld bei NN +93 m. Allerdings war in den letzten Jahren ein Ansteigen der Grundwasserstände im Gemarkungsgebiet zu verzeichnen

Die bestehenden Grundwasserflurstände befinden sich ca. 4,9 bis 10 m unter Baugrund<sup>7</sup>. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Planung gegenüber der bestehenden Situation keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind. Bisher wurde das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Durch die geplante gedrosselte Ableitung und Zwischenspeicherung auf dem Gelände ist keine Verschlechterung gegenüber der vorherigen Situation festzustellen.

Im Rahmen der orientierenden Untersuchung wurde hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Grundwasser festgestellt, dass die erhöhten Arsengehalte ein prinzipielles Gefährdungspotenzial für das Grundwasser darstellen. Aufgrund der vorhandenen Oberflächenversiegelung, dem Vorhandensein einer schluffigen, tonigen Sperrschicht im Liegenden der Schotter und des gegebenen Abstandes der Auffüllungen zum Grundwasser wird eine Beeinträchtigung des Grundwassers trotz der punktuell erhöhten Schadstoffgehalte als nicht wahrscheinlich beurteilt.

Die Gutachter beurteilten aufgrund der dokumentierten Befunde die Gefahr einer Beeinträchtigung des Grundwassers durch die erhöhten Arsengehalte als nicht wahrscheinlich und befanden hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Grundwasser keinen Handlungsbedarf für weiterführende Untersuchungen. Eine Grundwassergefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser kann damit ausgeschlossen werden.

---

<sup>7</sup> Vgl. CDM Consult GmbH Mannheim (2010): Orientierende Umwelttechnische Untersuchung auf dem Grundstück 13451, Mierendorffstraße 3, 69469 Weinheim, Projekt-Nr.: 67521 / 2, Bericht-Nr.: 01 vom 19.08.2010



#### **9.1.4 Klima/ Luftqualität**

Das Klima Weinheims ist großräumig als gemäßigt zu bezeichnen mit Hauptwinden aus Südost bis West, mittlere Jahresniederschläge von ca. 500 – 800 mm, und einer Durchschnittstemperatur im Januar von 0,5 – 1,5 °C und im Juli 16 – 19 °.

An Tagen mit schwacher Luftbewegung bilden sich lokale Klimaerscheinungen deutlich aus. Die großräumige Durchlüftung fehlt weitgehend und der Luftaustausch zwischen Bebauung und Freiräumen wird von ortsspezifischen Lokalströmungen getragen.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner bestehenden hohen Versiegelung derzeit negative Auswirkung auf das lokale Kleinklima. Durch die Verminderung der Versiegelungsrate und die Durchgrünung des Wohngebietes mit Freibereichen, Baumpflanzungen und Begrünung der Garagendächer wird das Kleinklima zukünftig tendenziell verbessert.

#### **9.1.5 Arten- und Biotopschutz**

Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes wurden durch das Landschaftsplanungsbüro Reinwald, Mannheim, im Rahmen des Landschaftspflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan mehrere Begehungen durchgeführt. Diese fanden am 31.08.2011, am 29.09.2011, am 5.10.2011 und am 18.04.2012 statt. Dabei wurde der Bestand der vorhandenen Vegetation aufgenommen und bewertet. Im Rahmen der Begehungen wurde der gesamte Bereich des Bebauungsplanes (ehemaliges Telekom-Grundstück und städtisches Grundstück) sowie das unmittelbar angrenzende Nachbargelände mit einbezogen und bewertet. Weiterhin wurde der vorhandene faunistische Besatz hinsichtlich geschützter Arten beachtet.

In Abstimmung mit der Stadt wurde darüber hinaus eine nochmalige artenschutzrechtliche Prüfung, vor allem über das mögliche Vorkommen von Eidechsen und anderer geschützter Arten durchgeführt. Diese artenschutzrechtliche Überprüfung fand am 10.05.2012 und am 14.05.2012 durch einen Fachgutachter (Büro Rausch und Partner, Neulußheim) statt.

Der Untersuchungsraum unterliegt keiner naturschutzrechtlichen Schutzkategorie und ist nicht eingebunden in das Netz Natura 2000. Das Plangebiet umfasst neben einer grünen Restfläche einen bebauten Bereich im Stadtgebiet von Weinheim. Ungefähr die Hälfte der zukünftigen Baugebietsfläche stellen derzeit unversiegelte Freiflächen dar. Bezogen auf die gesamte Plangebietsfläche (inkl. öffentlicher Straßenraum) macht der derzeitige Anteil an unversiegelten Freiflächen ca. 40 % aus. Der Bestand stellt sich 2012 folgendermaßen dar:





Abbildung 7: Bestandskartierung mit Stand von Februar 2012, Quelle: eigene Darstellung

### Vegetation:

Auf dem Grundstück des ehemaligen Telekomgeländes befindet sich keine nennenswerte Vegetation, lediglich – aufgrund der derzeit geringen Nutzung des Geländes – Aufwuchs in den Pflasterritzen und in den Randbereichen Gehölze. Die sich westlich anschließende Grünfläche stellt sich derzeit als ungeordneter Grünbereich mit Wiesenfläche dar. Die Wiesenfläche ist umgeben von einem Heckenstreifen mit Einzelbäumen wie Birke und Platanen.<sup>8</sup> Weitere Bäume befinden sich auf der Mierendorffstraße als Straßenbegleitgrün.

Auf dem Gelände befinden sich keine Nistmöglichkeiten für Fledermäuse.

Auf dem Gelände selbst und im unmittelbaren Umfeld kommen für Zauneidechsen potenzielle Habitatstrukturen vor. Ferner verläuft in der Nähe des Areals eine Bahnlinie. Solche Strukturen sind im Rhein-Neckar-Raum als typischer Lebensraum der Mauereidechse bekannt.

Es wurden im Plangebiet keine wertvollen Vegetationsbestände festgestellt. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen gleichen der vorhandenen Vegetation der benachbarten Gebiete und sind von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

### Tierwelt:

Auf der Grundlage der Begehungen ist hinsichtlich der Tierwelt davon auszugehen, dass die vorhandene Vegetation (Wiese) je nach Blüte und Frucht reife als Nahrungs- und Aufenthaltshabitat von Kleinlebewesen und Insekten genutzt wird. In angrenzenden größeren Sied-

<sup>8</sup> Rausch und Partner, Artenschutzrechtliche Prüfung Reptilien, Neulufzheim, Mai 2012, S. 1



lungsstrukturen sind die gleichen Tierarten anzutreffen. Geschützte Arten konnten nicht angetroffen werden.

Aufgrund der fehlenden Nistmöglichkeiten sind Fledermäuse im Gebiet nicht zu erwarten.

Aufgrund der für Zauneidechsen potenziellen Habitatstrukturen im Plangebiet und der Nähe zur Bahnlinie wurde eine zusätzliche artenschutzrechtliche Prüfung, insbesondere der im Gebiet möglichen Vorkommen von Zaun- oder Mauereidechsen, durchgeführt.<sup>9</sup> Dazu fanden die beiden Begehungen unter optimalen Wetterbedingungen statt. Das Grundstück wurde intensiv auf das Vorkommen von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) oder Mauereidechsen (*Podarcis muralis*) mittels folgender Methoden untersucht:

- Absuchen der (potenziellen) Lebensräume im Randstreifenbereich und Innenbereich des Geländes.
- Umdrehen von Steinen und größeren am Boden liegenden Gegenständen, die als Verstecke der Reptilien dienen können.
- Befragung von Personen, die in der Umgebung wohnen bzw. arbeiten.

Die artenschutzrechtliche Prüfung stellt fest, dass an beiden Untersuchungstagen trotz optimalem Wetter und mehrstündiger Suche sowohl im Planungsgebiet als auch auf den unmittelbar angrenzenden Flächen keine Reptilienvorkommen nachgewiesen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der dichten Gehölzbestände im Norden des Areals prinzipiell keine Eidechsenvorkommen zu erwarten sind. Genauso wenig Lebensraum bieten die im Westen und Süden angrenzenden intensiv gepflegten Grünanlagen der Wohnsiedlung Lebensraum für diese Tiere. Lediglich der ehemalige Rasen/Wiese im Westen des Areals hätte potenzielle Lebensstätte sein können. Doch dieses Gelände ist selbst für Einzeltiere zu klein und darüber hinaus durch die unmittelbare Einrahmung mit dichtem Gehölzbestand und einer breiten Straße vom Umfeld nahezu isoliert.

Das Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund der Beobachtungen und der Beurteilung der strukturellen Bestandssituation davon ausgegangen werden kann, dass weder die Zaun- noch die Mauereidechse im Plangebiet vorkommt, geschweige denn eine standortfeste Population haben. Auch nach Aussagen benachbarter Anwohner wurden in den vergangenen Jahren im unmittelbaren Umfeld keine Eidechsen beobachtet.

#### **Fazit Vegetation und Tierwelt:**

Das Plangebiet besitzt durch den hohen Versiegelungsgrad und die strukturarme Ausprägung der Grünflächen nur eine untergeordnete Bedeutung für den Naturhaushalt. Durch das

---

<sup>9</sup> Rausch und Partner, Artenschutzrechtliche Prüfung Reptilien, Neulufzheim, Mai 2012



Vorhaben kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Vegetation und Tierwelt.

Infolge der vorhandenen, umgebenden Bebauung besteht im Plangebiet eine an den Lebensraum Siedlung angepasste Artenzusammensetzung der Fauna. Es bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten.

Es werden durch die Anlage privater Gärten und die Baumpflanzungen auf Stellplätzen und unbebauten Flächen sowie entlang der öffentlichen Verkehrsfläche neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

#### **9.1.6 Landschaftsbild und Erholung**

Das vorhandene Landschaftsbild wird geprägt durch die gewerbliche Brachfläche mit Bebauung, die vorhandene Freifläche und die umgebenden Geschosswohnungsbauten.

Landschaftsbildprägende Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grünfläche an der Mierendorffstraße, Ecke Multring stellt sich als ungeordneter, nicht angelegter Bereich dar und übernimmt keine Freizeit- und Erholungsfunktion, sondern ist vielmehr bei Hundebesitzern der Nachbarschaft ein beliebter Anlaufpunkt, für den es jedoch in der näheren Umgebung geeignete Ersatzflächen gibt.

Das Gebiet ist in seinem heutigen Zustand als negativ für das Landschaftsbild zu bewerten. Eine Beeinträchtigung des durch die vorhandene Gewerbebrache negativ vorbelasteten Landschaftsbildes ist durch die Planung und die damit verbundenen Umgestaltungen nicht zu erwarten. Vielmehr wird sich durch die Umnutzung der ehemaligen Gewerbefläche in ein Wohngebiet der städtebauliche Gesamteindruck qualitativ verbessern.

Durch das neue „durchgrünte“ Wohngebiet wird sich das Landschaftsbild verbessern und die bisherige ungeordnete Struktur von brachliegenden Flächen wird durch die Bebauung mit architektonisch ansprechenden Wohngebäuden ersetzt.

Dadurch entsteht ein homogenes Erscheinungsbild des Wohngebietes mit raumbildenden Gebäudekanten. Das Landschaftsbild wird somit der vorhandenen Nutzung der innenstadtnahen Lage des Plangebietes gerecht.

Das Landschaftsbild wird dadurch positiv beeinflusst. Durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen wird die Durchgrünung des Gebietes mit Baum- und Strauchpflanzungen gesichert.



#### **9.1.7 Auswirkungen auf den Menschen:**

Auf das Plangebiet wirken unterschiedliche Geräusche aus verschiedenen Richtungen ein. Lärmquellen in der Umgebung sind der Straßenverkehr, Schienenverkehr sowie Gewerbelärm.

In den schalltechnischen Untersuchungen wurden die Einwirkungen auf das Plangebiet ermittelt und bewertet. Die daraus resultierenden erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen wurden im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Kapitel 7). Dadurch kann ein gesundes Wohnen im gesamten Gebiet gesichert werden.

Sonstige Auswirkungen auf den Menschen, die unzumutbare Wohn- und Lebensverhältnisse ergeben könnten, sind nicht zu erwarten.

#### **9.1.8 Schutzgüter und geschützte Objekte**

Der Untersuchungsraum unterliegt keiner naturschutzrechtlichen Schutzkategorie und ist nicht eingebunden in das Netz Natura 2000. Übergeordnete Schutzgebiete und geschützte Biotopstrukturen innerhalb des Planungsgebietes bestehen nicht.

#### **9.1.9 Eingriffs- Ausgleichsregelung**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. sind als zulässig zu bewerten, wenn die festgesetzte Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Da das Plangebiet insgesamt nur ca. 10.740 m<sup>2</sup> groß ist, wird dieser Schwellenwert unterschritten. Somit sind Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig.

Unabhängig davon ist festzustellen, dass sich die Planung insgesamt positiv auf den Naturhaushalt auswirkt. Gegenüber der heutigen Situation wird sich durch die Planung der Versiegelungsgrad nicht wesentlich verändern. Die Planung sieht vor, dass bis 70 % der Fläche versiegelt werden. Wobei 10 % nur wasserdurchlässig gestaltet werden dürfen (vgl. zur Darstellung der GRZ I und II, Kapitel 10.4.1). Dabei dürfen die max. Abflussbeiwerte für Beläge von befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke und von Stellplätzen ( $\Psi = 0,6$ ) sowie für das vorgesehene Pflaster der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ( $\Psi = 0,7$ ) nicht überschritten werden.

Weiterhin sind umfangreiche Begrünungsmaßnahmen des Gebiets vorgesehen. Die Baumpflanzungen, Dachbegrünungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen tragen zur einer ökologischen Aufwertung des Gebietes bei.



## **9.2 Landschaftsplanerische Maßnahmen**

Aufgrund der durchgeführten Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange wird festgestellt, dass sich die umweltrelevante Situation nicht wesentlich verändert und sich keine Konfliktfelder ergeben. Auch die Naturschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, dass durch die vorliegende Planung Ihre Belange nicht berührt seien.<sup>10</sup>

Der entstehende Verlust an vorhandener Vegetationsfläche wird durch Entsiegelung an anderer Stelle wieder ausgeglichen. Es findet eine Bodenversiegelung im Rahmen des festgesetzten Maßes statt. Dadurch gehen natürliche Bodenfunktionen in Teilen verloren. Im Gegensatz zum Bestand wird bei Umsetzung der Planung insgesamt weniger Fläche versiegelt.

Durch die Neuversiegelung in Teilbereichen gehen Bodenfunktionen, verloren die sich nicht ausgleichen lassen. Daher ist die Versiegelung auf dem Grundstück auf ein Mindestmaß zu begrenzen, die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und Baumpflanzungen auf dem Grundstück vorzunehmen. Sowohl die befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke als auch die Stellplätze sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen mit versickerungsfähigem Belag ausgeführt werden, sofern die Bodenbedingungen dies zulassen. Die vorhandenen Bäume zur Gliederung der Stellplätze an der Mierendorffstraße werden erhalten und durch weitere Baumpflanzungen ergänzt.

Die geplanten Festsetzungen zu den vorzunehmenden Pflanzungen mit entsprechenden Pflanzempfehlungen können den Verlust an vorhandener Vegetation ausgleichen.

## **10 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**

### **10.1 Bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB**

Diese bedingte Festsetzung wird entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB getroffen, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine allgemeine Festsetzung nach BauNVO zur Art der baulichen Nutzung trifft, zulässig jedoch nur diejenigen der allgemein festgesetzten Nutzungen sind, die dem Inhalt des Durchführungsvertrages entsprechen.

### **10.2 Aufschiebende Bedingung für die Zulässigkeit störepfindlicher Nutzungen**

Ein Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes mit der vorgesehenen Gebäudestruktur in der Gesamtkonzeption ist die Abschirmung der Wohnnutzung von den Geräuschmissionen aus dem angrenzenden Gewerbe, dem Straßenverkehr und dem Schienenverkehr. Um eine zeitlich sinnvolle Abfolge von abschirmender Maßnahme und zu schützender Bebauung zu

---

<sup>10</sup> Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Naturschutzbehörde, Schreiben vom 07.08.07



gewährleisten, soll durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB sichergestellt werden, dass die zu schützende Bebauung erst dann errichtet werden darf, wenn die abschirmende Lärmschutzwand den erforderlichen Schallschutz bietet.

### **10.3 Art der baulichen Nutzung**

Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel beschlossen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 37 Reiheneigenheimen zu schaffen. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO erfolgt zum einen aufgrund dieser städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung des Plangebietes und zum anderen zur Einbindung des Plangebietes in das bestehende direkte städtebauliche Umfeld.

Das direkte Umfeld des Plangebietes ist im Westen durch ausgedehnte Wohngebiete mit 4- bis 8-geschossigen Punkthäusern und im Nordwesten ebenfalls durch Wohnbebauung in Form von mehrgeschossigen Zeilenbauten und Reihen- und Einfamilienhäusern geprägt. Diese Nutzung wird durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet fortgesetzt.

Ogleich im Plangebiet selbst überwiegend Wohnnutzung angestrebt wird, ist dennoch die Einstufung als Allgemeines Wohngebiet unter dem Gesichtspunkt der Gesamtbetrachtung der Nutzungen in der Umgebung angemessen (östlich bzw. südöstlich angrenzende Flächen werden von kleinen und mittleren Betrieben genutzt).

Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen. Es ist vor diesem Hintergrund durch Lärmeinwirkungen vorbelastet. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen kann dieses mögliche Konfliktpotenzial jedoch hinreichend entschärft werden.

Durch die geplante Wiedernutzbarmachung der gewerblichen Brachfläche wird vorrangig dem Ziel der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits vorhandene Wohnbaunutzung wird kleinräumig nach Osten weiterentwickelt. Die Ausweisung einer Wohnbaufläche an diesem Standort trägt zur Deckung des im Zuge der jüngsten Flächennutzungsplanaufstellung prognostizierten Wohnraumbedarfs auf zentrumsnahen Flächen und damit zur Vermeidung einer Siedlungsausdehnung in den Außenbereich bei.

Das Schallschutzkonzept sieht die Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen in Form einer Garagenzeile sowie einer Grundrissorientierung der den gewerblichen Flächen nächstgelegenen Gebäuden im Plangebiet vor. Diese Grundrissorientierung stellt sicher, dass in Zuordnung zu der angrenzenden gewerblichen Nutzung keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen der Wohnnutzungen (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zulässig sind.



Darüber hinaus wurde eine Festsetzung getroffen, dass keine Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Wohngärten und Balkone in direkter Zuordnung zu den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zulässig sind. Durch diese Maßnahmen werden auf der einen Seite gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet und auf der anderen Seite werden die gewerblichen Nutzungen nicht stärker eingeschränkt als es in der vorhandenen Situation auch ohne das neue Plangebiet der Fall wäre.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Wohnen im Plangebiet werden zusätzlich lärmintensive oder verkehrserzeugende Nutzungen nicht zugelassen bzw. ausgeschlossen. So führen beispielsweise die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie beispielsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieb oder Tankstellen in Wohngebieten oft zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe. Es sind keine größeren Flächen für Betriebe (Beherbergungsbetriebe, nicht störendes Gewerbe, Gartenbau) im Plangebiet vorhanden. Der erforderliche Flächenbedarf für diese Betriebe entspricht nicht der geplanten Bebauungsstruktur mit ausschließlich Reihenhauszeilen. Tankstellen benötigen zudem einen Standort an einer überörtlichen Straße. Der ist hier nicht gegeben. Aus den genannten Gründen ist es erforderlich, die genannten Nutzungen im Geltungsbereich auszuschließen.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort unter den im Bebauungsplan festgesetzten schalltechnischen Vorgaben wird daher unter Berücksichtigung aller gegeneinander und untereinander abzuwägenden Belange für vertretbar erachtet.

## **10.4 Maß der baulichen Nutzung**

### **10.4.1 Grundflächenzahl**

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Bebauung mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ entspricht damit den in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen und sichert größere nicht überbaubare Grundstücksteile als im bisherigen Gewerbegebiet zulässig waren. Hierdurch kann auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50% durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden. Nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO können weitere Überschreitungen in geringem Umfang zugelassen werden.

Für das Plangebiet liegen besondere städtebauliche Gründe vor, die eine Überschreitung erforderlich machen. Gemäß Urteil des OVerwG Berlin-Brandenburg von 30. September



2010<sup>11</sup>, das auf die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO abhebt, muss die Überschreitung „aus dem besonderen Charakter oder aus besonderen Umständen des neu überplanten Gebiets objektiv begründbar sein; die städtebaulichen Gründe müssen dabei ein gewisses Gewicht besitzen und dürfen nicht in jeder Standardsituation einsetzbar sein.“<sup>12</sup> Diese Voraussetzungen liegen im vorliegenden Fall vor.

Von der Festsetzungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO wird im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht, in dem die GRZ bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden darf. Diese Überschreitung wird jedoch nur für teilversiegelte Flächen der Stellplätze sowie der privaten Erschließungsflächen zugelassen.

Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan lässt sich die konkret geplante Grundflächenzahl GRZ des Baugebietes ableiten. Dabei wird die GRZ aufgeschlüsselt in GRZ I und GRZ II. Die GRZ I stellt die Grundflächenzahl aufgrund der geplanten Gebäude dar. Hier sind lediglich die Grundflächen der Gebäude inklusive der Terrassen im Verhältnis zum Baugrundstück abgebildet.

In die darüber hinaus gehende Grundflächenberechnung (GRZ II) gehen neben den Gebäuden auch die zur Erschließung notwendigen Zufahrten und Wege (private Verkehrsflächen), Garagen und Stellplätze und die Grundflächen der Nebenanlagen (Technikzentrale, Gartenhäuser, Müllplätze) mit ein. Die ermittelte Grundfläche nach BauNVO § 19 der o.g. Anlagen beträgt 5.768 m<sup>2</sup> und ergibt somit, in Bezug zur Baugrundstücksfläche von 8.396 m<sup>2</sup>, eine Grundflächenzahl von 0,7.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebiet der Innenentwicklung. Die Festsetzung der erweiterten Überschreitungsmöglichkeit der GRZ ist erforderlich, um die geplante Bebauung zu realisieren, die dem Leitgedanken des flächensparenden Bauens bzw. dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in besonderem Maße Rechnung trägt. Eine höhere Verdichtung ist an dieser Stelle sinnvoll und vertretbar, da mit dem Vorhaben innerörtliche Brachflächen einer Nachnutzung zu Wohnbauzwecken zugeführt werden anstatt hierfür bislang unbebaute Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen.

Die Überschreitung der GRZ resultiert maßgeblich aus den umfangreichen privaten Erschließungs- und Parkierungsflächen im Gebiet, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans als Teil des Baugrundstücks bei der Ermittlung der GRZ mit anzurechnen sind. Unter der Annahme, dass die im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sowie die private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Besucherstellplätze“ als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet würden, ergäbe sich eine GRZ I von 0,35. Damit wäre die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

---

<sup>11</sup> Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg 2. Senat; Entscheidungsdatum: 30.09.2010, Aktenzeichen: OVG 2 A 22.08

<sup>12</sup> ebenda, Rd.-Nr. 48





Unter Berücksichtigung der Grundflächen der Garagen und Stellplätze und der Nebenanlagen (Technikzentrale, Gartenhäuser, Müllplätze) sowie der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ergäbe sich eine GRZ II von 0,59. Damit würde auch dem § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Rechnung getragen.

Es findet zudem aufgrund der restriktiven Höhenfestsetzungen keine starke vertikale Verdichtung im Gebiet statt, so dass eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund fehlender Belichtung oder Belüftung nicht zu befürchten ist. Die im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen zur Geschossfläche (GFZ 1,2) werden eingehalten. Trotz der Überschreitung werden somit im Plangebiet die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der geplanten Bebauung wird durch die festgesetzten Baugrenzen, die Ausrichtung der Baufenster sowie die Höhenbeschränkungen für die Bebauung gewährleistet.

Aufgrund des bereits heute bestehenden teilweise hohen Versiegelungsgrades des Geländes tritt durch die geplante zukünftige Versiegelung keine wesentliche Verschlechterung der Situation ein. Die zu erwartende Versiegelung wird zudem durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen teilweise ausgeglichen. Es werden Baumpflanzungen u.a. im Bereich der Stellplatzflächen oder entlang der Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Zusätzlich werden Dachbegrünungen der Garagendächer festgesetzt, die neben einer Verzögerung des anfallenden Niederschlagswassers zur Verbesserung der klimatischen Situation im Gebiet beitragen und auch Lebensraum für Kleintiere sind. Eine Ausgewogenheit zwischen dem Ziel der Wohnraumbereitstellung einschließlich der erforderlichen Erschließung und den Belangen von Natur und Landschaft (wie z. B. Begrünung der privaten Freiflächen sowie der Gemeinschaftsflächen, Teilversiegelung) wird angestrebt. Um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt noch weitergehend zu minimieren, wird festgesetzt, dass die Flächen nur dann eine GRZ von 0,6 überschreiten dürfen, wenn sie wasserdurchlässig ausgeführt werden. Demnach sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke und private Stellplätze, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, als teilversiegelte Flächen mit einem Abflussbeiwert von max.  $\Psi = 0,6$  auszuführen. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind ebenfalls als teilversiegelte Flächen mit einem Abflussbeiwert von max.  $\Psi = 0,7$  auszuführen.

Die versiegelte Fläche bleibt unter Berücksichtigung der ergänzenden Festsetzung im Vergleich zum Bestand annähernd gleich.

Es stehen auch keine sonstigen öffentlichen Belange einer Entwicklung des Gebietes mit einer GRZ II von 0,7 entgegen.



#### **10.4.2 Ermittlung der Fläche des Baugrundstückes**

Zur Klarstellung, dass die privaten Grünflächen und privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Teil des Baugrundstückes als Grundlage bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche anzurechnen sind, wird eine Festsetzung nach § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO getroffen. Somit sind diese Flächen zusammen mit den Grundstücksflächen maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche.

#### **10.4.3 Geschossflächenzahl**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird neben der Grundflächenzahl eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche begrenzt die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigerweise zu errichtende Geschossfläche. Damit wird der städtebaulichen Gesamtkonzeption Rechnung getragen, die für ihre Gebäude 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss vorsieht. Damit wird eine übermäßige vertikale Verdichtung verhindert. Die maximal zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO wird unterschritten.

#### **10.4.4 Gebäudehöhen**

Um die Baumasse zu regulieren, wird zusätzlich zu GRZ und GFZ die Gebäudehöhe durch Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe (FH max.) und der max. zulässigen Wandhöhe (WH max.) festgesetzt. Diese Festsetzungen werden getroffen, um sicherzustellen, dass die Baukörper entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan errichtet werden und sich in die Umgebung einfügen. Im hinsichtlich der Höhenentwicklung sehr heterogen geprägten Umfeld wurde darauf geachtet, dass die Höhenentwicklung weder übermäßig niedrig (im Vergleich zum westlichen und nordwestlichen mehrgeschossigen Wohnungsbau) noch übermäßig hoch (im Vergleich zur südlichen Kleingartennutzung) in Erscheinung tritt und sich somit verträglich einfügt.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen ist darüber hinaus durch die vorhandene schalltechnische Situation bedingt, da im Zusammenwirken mit den festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ein optimaler Schallschutz im Gebiet gewährleistet werden soll. Die gewählten Gebäudetypen entsprechen mit ihren Gebäudehöhen den Anforderungen an einen ausreichenden Schallschutz. Die Entwurfskonzeption entstand unter schalltechnisch optimierten Vorgaben, die Gebäudehöhen sind Teil der schalltechnischen Konzeption.

### **10.5 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche**

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt generell die offene Bauweise. Dadurch ist die Länge der Reihenhauszeilen automatisch auf max. 50 m beschränkt, so dass übermäßig lange Gebäudezeilen mit Riegelwirkung vermieden werden. Unterstützt wird diese Regelung durch die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen. Dadurch soll außerdem an den in der Umgebung auch vorhandenen offenen Bebauungscharakter (Punkthäuser, Kleingärten, Reihen-



und Einfamilienhäuser) angeknüpft werden und eine Durchgängigkeit und Durchbrechung von langen Gebäudezeilen erzielt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt. Hierdurch wird die Umsetzbarkeit des städtebaulichen Konzeptes der DRH sichergestellt. Gleichzeitig sind die Baufenster ausreichend dimensioniert, um der baulichen Umsetzung noch einen gewissen Spielraum zu geben.

Um die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie beispielsweise Vordächern zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die vorgeschriebenen Baugrenzen innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Flächen im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in geringfügigem Ausmaß überschritten werden dürfen. Überschreitungen der Baugrenzen auf Verkehrsflächen sind hingegen nicht erlaubt, um die ohnehin schon minimierten Querschnitte der privaten Erschließungswege nicht weiter einzuschränken.

Mit der gewählten Ausrichtung der einzelnen Baufenster, insbesondere in den in der Planzeichnung mit A, B, E und F bezeichneten Teilflächen wird außerdem den Belangen an einen ausreichenden Schallschutz entsprochen. Die Entwurfskonzeption entstand unter schalltechnisch optimierten Vorgaben. Die Ausrichtung der Baufenster ist dabei Teil der schalltechnischen Konzeption.

## **10.6 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen**

Ein grundlegendes Ziel der Planung ist die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und in diesem Zusammenhang auch der Schutz der geplanten Wohnbebauung vor den Lärmeinwirkungen der angrenzenden Nutzungen (Gewerbe und Schienenverkehr).

Der Lärmgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass ein effektiver Schutz gegenüber diesen Schallquellen unter anderem durch die Errichtung einer mindestens 3 m hohen (entspricht 105,15 m ü NN) durchgehenden Lärmschutzwand erreicht werden kann. Voraussetzung ist allerdings, dass die Lärmschutzwand so nah wie möglich an dem emittierenden Gewerbegebiet errichtet wird. Aus diesem Grund wurde eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 105,15 m ü NN entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze planungsrechtlich festgesetzt. Ein Abrücken der Wand von der Grundstücksgrenze und damit auch von den maßgeblichen Schallquellen würde die Lärmsituation im Gebiet verschlechtern und hätte zudem die Entstehung einer funktionslosen und schlecht zugängliche Restfläche entlang der Grenze zur Folge, für die eine baldige Verwahrlosung (durch Abfallablagerungen o.ä.) zu befürchten wäre. Zudem ist auch unter Gesichtspunkten des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung des Baugrundstücks unter Vermeidung funktionsloser Restflächen anzustreben. Die festgesetzte Lage der geplanten Lärmschutzwand an der öst-



lichen Gebietsgrenze stellt somit die optimale Lösung für das geplante Bauvorhaben sowohl hinsichtlich des Lärmschutzes als auch in städtebaulicher Hinsicht dar.

Die städtebauliche Konzeption sieht entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zudem die Errichtung von Garagen vor. Dadurch wird der erforderliche Stellplatznachweis im Gebiet erbracht und gleichzeitig ein zusätzlicher Abstand zwischen der geplanten Wohnbebauung und der bestehenden gewerblichen Nutzungen geschaffen, der sich im Hinblick auf den Schallschutz positiv auswirkt. Da die Garagen ebenfalls entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden sollen, erscheint eine Integration der Lärmschutzwand in die Garagenrückwände unter konstruktiven Aspekten möglich und sinnvoll. Auf die Errichtung einer eigenständigen Lärmschutzwand kann somit verzichtet werden.

Gemäß § 5 Abs. 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) müssen vor den Außenwänden von baulichen Anlagen, zu denen sowohl die Lärmschutzwand als auch die Garagenrückwände zu zählen sind, Abstandsflächen liegen, die von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten sind. Nach den Bestimmungen der Landesbauordnung bemisst sich die Tiefe der Abstandsflächen nach der Wandhöhe. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt gemäß § 5 Abs. 7 LBO allgemein 0,4 der Wandhöhe bzw. in Gewerbegebieten 0,125 der Wandhöhe. Da die Lärmschutzwand bzw. die Garagenrückwände nach der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Schallschutzkonzeption unmittelbar an der östlichen Geltungsbereichsgrenze zu errichten sind, ist der Nachweis der Abstandsflächen in Richtung Osten auf dem eigenen Grundstück jedoch nicht möglich. Die Abstandsflächen müssten daher entsprechend § 7 LBO auf den benachbarten Gewerbegrundstücken nachgewiesen werden. Die bauliche Situation lässt sich dort wie folgt beschreiben:

Die auf dem Grundstück Flst. Nr. 13451/1 befindliche Tanzschule wurde auf die Grundstücksgrenze gebaut. Für das ehemalige Telekom-Gelände besteht daher in diesem Bereich eine Baulast aus dem Jahr 1979, die den Grundstückseigentümer verpflichtet, ebenfalls an diese Grundstücksgrenze anzubauen. In diesem Bereich ergäbe sich aus der grenzständigen Errichtung der Garagen und der Lärmschutzwand somit gemäß § 5 Abs. 1 LBO ohnedies kein Abstandsflächenanfordernis.

Die Gebäude auf den Grundstücken Flst. Nrn. 13452/4 sowie 13452/2 wurden mit einem Abstand von ca. 2,90 bzw. 5,00 m von der westlichen Grundstücksgrenze errichtet und halten somit selbst ausreichende Abstände zur Grenze ein. Es handelt sich in beiden Fällen um gewerbliche Nutzungen. Eine Wohnnutzung ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 065.1 "Mult, Gewerbegebiet Süd" nur ausnahmsweise und in Form von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter zulässig. Die betroffenen Fassaden der Bestandsbebauung sind nach Nordwesten orientiert. Von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung kann somit auch nach Errichtung der 3 m hohen Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze weiterhin ausgegangen werden.



Auch Belange des Brandschutzes werden durch die Errichtung der Lärmschutzwand nicht beeinträchtigt. Innerhalb des Plangebietes sind ausreichend bemessene Verkehrsflächen vorgesehen, die der Erschließung der Wohngebäude im Gebietsinneren und der Garagen an der östlichen Gebietsgrenze dienen. Diese stehen in Notfällen als Rettungswege für die Feuerwehr zur Verfügung.

Da wie oben dargelegt zwar nicht für das Grundstück Flst. Nr. 13451/1 jedoch für die beiden Grundstücke Flst. Nrn. 13452/4 und 13452/2 ohne eine weitergehende Regelung im Bebauungsplan die Vorschriften der LBO zu den Abstandsflächen anzuwenden wären und in diesem Fall die Schallschutzkonzeption und somit auch das städtebauliche Konzept nicht umsetzbar wären, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB, durch die sichergestellt wird, dass sowohl die Lärmschutzwand als auch die Garagen durchgehend entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze errichtet werden dürfen, ohne ein Abstandsflächenanforderung auszulösen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB gibt den Gemeinden die Möglichkeit, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen im Bebauungsplan festzusetzen. Eine Abweichung kann gerechtfertigt sein, wenn städtebauliche Gründe vorliegen, die Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen und eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist. In den vorangegangenen Ausführungen wurde dargelegt, dass diese Voraussetzungen im vorliegenden Fall – auch unter Verzicht auf die Abstandsflächen – vorliegen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Abstandsflächen werden daher entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs abweichend von den Regelungen der LBO mit einer Tiefe von 0,00 m festgesetzt.

## **10.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Stellplätze oder Garagen errichtet werden. Die Stellplätze und Garagen konzentrieren sich v.a. im Osten des Gebietes, entlang der privaten Erschließungsstraße und bilden so einen zusätzlichen Puffer zum angrenzenden Gewerbegebiet.

Um die notwendigen Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück unterbringen zu können und gleichzeitig die privaten Erschließungsflächen so gering wie möglich zu halten, sind entlang der privaten Erschließungsstraßen die Stellplätze und Garagen angeordnet. Gleichzeitig hat die an der östlichen Gebietsgrenze gelegene Garagenzeile immissionsabschirmende Wirkung, die geplante Lärmschutzwand ist weitestgehend auf der Garagenzeile angebracht.

Um eine städtebaulich geordnete Bebauung mit Nebenanlagen, wie z. B. Gartenhäuser, im Gebiet zu erreichen, wird jeweils ein ca. 3 m breiter Streifen als Fläche für Nebenanlagen mit der Bezeichnung NA3 in den rückwärtigen Bereichen der Privatgärten festgesetzt. Die zu-



lässige Summe der Nebenanlagen ist dabei auf eine maximale Grundfläche von 6,5 m<sup>2</sup> je Wohneinheit und einer Höhe von maximal 104,90 m ü.NN begrenzt. Außerdem wird durch die Festsetzung den zukünftigen Bewohnern trotz Verzicht auf eine Unterkellerung der Gebäude zugunsten der Schaffung von günstigem Wohnraum, die Möglichkeit gegeben, im rückwärtigen Bereich ihres Gartens Kellerersatzräume zu errichten.

Zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan werden im Rahmen der für die WEG-Bildung erforderlichen Teilungserklärung feste Aufstellflächen für die Gartenhäuser definiert, die entsprechend der Intention des Bebauungsplans ebenfalls einem ungewünschten Wildwuchs von Gartenhäusern auf den privaten Grundstücken entgegen wirken sollen. Zur Gewährleistung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes wird ein Gestaltungsrahmen für die Gartenhäuser festgelegt.

Um die Wärmeversorgung des Gebietes mittels Technikzentrale (Blockheizkraftwerk) über ein internes Leitungsnetz zu ermöglichen, werden Anlagen für die Versorgung mit Strom und Wärme innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zugelassen. Neben der Technikzentrale sind weiterhin die Flächen für Abfallsammelplätze und die Abstellflächen für den Hausmeisterservice der Verwaltung der Gemeinschaftsanlage festgesetzt. Die Abstellflächen für den Hausmeisterservice der Verwaltung der Gemeinschaftsanlage sind in der Regel umzäunte, abschließbare und nicht überdachte Flächen, in denen Gerätschaften abgestellt werden, die der Pflege und Instandhaltung der Gemeinschaftsflächen der Wohnanlagen dienen. Die vorgesehenen Zweckbestimmungen der Flächen für Nebenanlagen sind mit NA1 und NA2 gekennzeichnet.

## **10.8 Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die Mierendorffstraße, der Kreuzungsbereich zum Multring sowie der Teil der geplanten Multring – Verlängerung, der bislang noch nicht im Rahmen anderer Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert ist, werden als öffentlich Verkehrsflächen festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird zum einen der Bestand gesichert und zum anderen die Planung zur Multring – Verlängerung entsprechend der Vorgaben der Stadt Weinheim im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

## **10.9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um private Verkehrsflächen, die der inneren Erschließung des Grundstückes dienen.



### **10.9.1 Verkehrsberuhigter Bereich (private Erschließung)**

Die interne Erschließung des Baugebietes wird entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Über die private Erschließung sind die Stellplätze und Garagen für die Bewohner anfahrbar.

### **10.9.2 Fußgängerbereich**

Die interne fußläufige Erschließung des Gebietes wird als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt. Damit werden die Gebäude erschlossen und auch die fußläufige Durchwegung des Gebietes gewährleistet.

Die Fußwege bilden ein Netz, das die einzelnen Reihenhauseinheiten miteinander verbindet und auch den Gemeinschaftsplatz zentral erschließt.

### **10.9.3 Besucherstellplätze**

Für Besucher wird entlang der privaten Verkehrsfläche eine Fläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Besucherstellplätze“ festgesetzt. Auf diesen Flächen sollen nach den Regelungen des Durchführungsvertrages mindestens 10 Besucherstellplätze für das Gebiet errichtet werden.

Damit ist gewährleistet, dass auch die Besucher der Anwohner im Gebiet einen Stellplatz vorfinden. Die Flächen sind leicht auffindbar am Rand des Gebietes direkt an der südlichen Gebietszufahrt angeordnet. Dadurch kann der Besucherverkehr verträglich mit der Wohnnutzung abgewickelt werden.

## **10.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

In der Planzeichnung werden die privaten Verkehrsflächen mit einem Geh- und/oder Fahr- und Leitungsrecht belegt.

Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der zuständigen Versorgungsträger belegt.

Die in der Planzeichnung als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der zuständigen Versorgungsträger belegt.

Damit wird gewährleistet, dass die Rechte Dritter hinsichtlich der Befahrung und/oder des fußläufigen Zuganges gesichert wird. Vor dem Hintergrund einer späteren möglichen Realteilung des Gemeinschaftsgrundstückes in Einzelgrundstücke kommt dieser Festsetzung besondere Bedeutung zu.



### **10.11 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden aufgrund der im Kapitel 7, „Immissionsschutz“ beschriebenen Rahmenbedingungen getroffen.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte an den schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet sowohl am Tag als auch in der Nacht, wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ein Schallschutzkonzept erarbeitet. Die grundsätzlichen Möglichkeiten:

- Einhalten von Mindestabständen
- differenzierte Baugebietsausweisungen

schieden aufgrund der geringen Gebietsgröße und der geplanten Entwicklungsabsichten der Stadt Weinheim für das Plangebiet aus. Es gingen folgende Möglichkeiten zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im geplanten Wohngebiet in ein umfassendes Schallschutzkonzept ein:

- aktive Schallschutzmaßnahmen
- Grundrissorientierung
- Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Einbau von schalldämmten Lüftern in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen).

Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt. Die Maßnahmen werden nachfolgend einzeln aufgeführt und begründet.

#### **Durchführung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzmaßnahme SM 1)**

Der vorliegende städtebauliche Entwurf ist das Ergebnis einer intensiven schalltechnischen Optimierung der Planung.

Zum Schutz gegen den Schienenverkehrslärm der Bahnlinie der Deutschen Bahn AG und insbesondere den Gewerbelärm der Gewerbebetriebe im Norden und Osten des Plangebiets werden am östlichen Gebietsrand eine durchgehende Lärmschutzwand bzw. Garagenrückwände mit einer Höhe von mindestens 3 m über Geländeoberkante empfohlen.

Die Durchführung weiterer aktiver Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden bzw. Erdwällen ist hinsichtlich des Schutzes der am Tag schutzbedürftigen Außenwohnbereiche nicht erforderlich und auch nicht zielführend, da die pegelbestimmenden Schallquellen für die Außenwohnbereiche die Geräuscheinwirkungen des Schienenverkehrs-





lärms sind, die aufgrund der relativ großen Entfernung der Schienenstrecke zum Plangebiet von oben, quasi wie aus einer ‚Gießkanne‘ auf das Plangebiet einwirken. Die festgesetzte Lärmschutzwand wirkt im Wesentlichen gegen den einwirkenden Gewerbelärm und zu einem geringen Teil gegen den Schienenverkehrslärm. Daher werden zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen, die im Zusammenwirken mit der aktiven Maßnahme einen optimierten Schallschutz bieten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

Zum Schutz der von Pegelüberschreitungen betroffenen Fassadenseiten sind aktive Schallschutzmaßnahmen in der vorgefundenen städtebaulichen Situation sehr schwierig zu integrieren. Sie müssen sehr große Höhen erreichen, um eine dreigeschossige Bebauung abzusichern. Außerdem wären diese Lärmschutzwände zum Schutz gegen den pegelbestimmenden Schienenverkehrslärm aus den o.g. Gründen schalltechnisch nicht wirksam.

**Orientierung der Außenwohnbereiche bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen<sup>13</sup> (Schallschutzmaßnahme SM 2)**

Aufgrund der schalltechnischen Optimierung der städtebaulichen Planung sind in unmittelbarer Zuordnung zum Multring und zur Mierendorffstraße sowie im Osten keine Außenwohnbereiche von Wohnungen zulässig. Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt.

**Grundrissorientierung der Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen<sup>14</sup> (Schallschutzmaßnahmen SM 3)**

In der Bewertung von Geräuscheinwirkungen werden Geräuschbelastungen von mehr als 60 dB(A) als Beginn einer Gesundheitsgefährdung eingestuft. Aus diesen Gründen wird, entsprechend der schalltechnischen Untersuchung, an den Fassadenseiten, an denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 60 dB(A) signifikant überschritten wird, im Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, dass dort keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zulässig sind.

---

<sup>13</sup> Vergleichbare schutzbedürftige Nutzungen sind bspw. weitere Freibereiche von Beherbergungsbetrieben, Hotels oder von Kindertagesstätten, die tagsüber genutzt werden und daher den gleichen Schutzstatus aufweisen, wie Außenwohnbereiche bei Wohnnutzungen.

<sup>14</sup> Vergleichbare schutzbedürftige Nutzungen sind bspw. weitere Aufenthaltsräume von Beherbergungsbetrieben oder Hotels und den gleichen Schutzstatus aufweisen, wie Aufenthaltsräume bei Wohnnutzungen

---



**Passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Einbau von schallgedämmten Lüftern in zum Schlaf genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnungen wie z. B. Schlaf- und Kinderzimmern) (Schallschutzmaßnahmen SM 4, SM 5 und SM 6)**

Für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach DIN 4109 von Wohnungen und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen, wie z. B. Büros, Praxen, an denen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für die jeweils festgesetzte Gebietsart, Allgemeine Wohngebiete, auftreten, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Einbau von schallgedämmten Lüftern in zum Schlaf genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnungen wie z. B. Schlaf- und Kinderzimmern) erforderlich. Von Überschreitungen, insbesondere der nächtlichen Orientierungswerte, sind alle Fassadenseiten der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans betroffen.

Demnach sind alle Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau November 1989 - so zu dimensionieren, dass in den Räumen keine unzumutbaren Geräuschpegel entstehen. Die Anforderungen sind baurechtlich verbindlich. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind Wohnräume einschließlich Wohndielen, Schlafzimmer, Betten- und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Pflegeanstalten oder Krankenhäusern, Unterrichtsräume, Büro- und Konferenzräume (ausgeschlossenen Großraumbüros). Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um eine entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume, insbesondere der Fenster und den Einbau einer fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftung, in zum Schlaf genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnungen wie z. B. Schlaf- und Kinderzimmern an den Fassadenseiten, an denen in der Nacht der Orientierungswert überschritten wird.

Die entsprechenden Fassaden, an denen bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden, die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau Anforderungen und Nachweis vom November 1989 (Beuth-Verlag) auszubilden sind, sind mit SM 4 und SM 5 festgesetzt.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) nachzuweisen.



Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen SM	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)		Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8 i.V. mit Tabelle 9	
				Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume <sup>1)</sup> und ähnliches
SM 4	IV	65,0 bis <=	70,0	40	35
SM 5	V	70,0 bis <=	75,0	45	40

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

*Tabelle 2: Passive Schallschutzmaßnahmen, Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß*

*Quelle: IBK, Planungsrechtliche Umsetzung des schalltechnischen Beratungspapiers 02, Bericht-Nr.: IBK 10031\_stb\_pru01\_120229 vom 29.02.2012, S. 17*

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind an den mit SM 4 und SM 5 in der Planzeichnung bezeichneten Flächen, in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) fensterunabhängige, schalldämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen. Die für SM 6 festgelegten Maßnahmen gelten grundsätzlich für alle Baufenster.

### **Fazit/ Abwägung**

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen. Es ist vor diesem Hintergrund durch Lärmeinwirkungen vorbelastet. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen kann dieses mögliche Konfliktpotenzial jedoch hinreichend entschärft werden.

Durch die geplante Wiedernutzbarmachung der gewerblichen Brachfläche wird vorrangig dem Ziel der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits vorhandene Wohnbaunutzung wird kleinräumig nach Osten weiterentwickelt. Die Ausweisung einer Wohnbaufläche an diesem Standort trägt zur Deckung des im Zuge der jüngsten Flächennutzungsplanaufstellung prognostizierten Wohnraumbedarfs auf zentrumsnahen Flächen und damit zur Vermeidung einer Siedlungsausdehnung in den Außenbereich bei.

Das Schallschutzkonzept sieht die Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen in Form einer Garagenzeile sowie einer Grundrissorientierung der den gewerblichen Flächen nächstgelegenen Gebäuden im Plangebiet vor. Diese Grundrissorientierung stellt sicher, dass in Zuordnung zu der angrenzenden gewerblichen Nutzung keine zu öffnenden Fenster von



Aufenthaltsräumen der Wohnnutzungen (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zulässig sind.

Darüber hinaus wurde eine Festsetzung getroffen, dass keine Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Wohngärten und Balkone in direkter Zuordnung zu den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zulässig sind. Durch diese Maßnahmen werden auf der einen Seite gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet und auf der anderen Seite werden die gewerblichen Nutzungen nicht stärker eingeschränkt als es in der vorhandenen Situation auch ohne das neue Plangebiet der Fall wäre.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort unter den im Bebauungsplan festgesetzten schalltechnischen Vorgaben wird daher unter Berücksichtigung aller gegeneinander und untereinander abzuwägenden Belange für vertretbar erachtet.

#### **10.12 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“**

Die privaten Grünflächen im Norden des Plangebietes wurden mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“, entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt. Damit wird ein ausreichend tiefer Abstand zwischen der geplanten Bebauung und der geplanten Multringverlängerung sichergestellt. Die städtebauliche Konzeption wurde in einem iterativen Prozess in Abstimmung mit der Fachplanung für den Schallschutz entwickelt. Die Abstandsflächen sind zur Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes für die neue Bebauung notwendig. Die privaten Grünflächen bilden somit einen Puffer gegen die angrenzenden Nutzungen.

Gleichzeitig bildet die Randeingrünung einen Beitrag zur städtebaulichen Gestaltung des neuen Wohngebietes. Die Grünflächen mit Baumpflanzungen erzeugen ein ansprechendes Erscheinungsbild des Reihenhausgebietes und werten es gestalterisch und ökologisch auf.

#### **10.13 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

##### **Oberflächenbefestigung**

Aus der landschaftsplanerischen Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen von Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Daher sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke und private Stellplätze, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, als teilversiegelte Flächen anzulegen (z. B.: Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). In Bereichen, die mit einem



wasserdurchlässigen Belag versehen sind, kann das Niederschlagswasser versickern. Dies ist zulässig, obwohl in einigen Teil des Plangebietes Altlasten festgestellt wurden (siehe Kapitel 8). Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt eine Sanierung der Altlasten. Daher ist gewährleistet, dass eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers vorgenommen werden kann.

#### **10.14 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Grünordnerische Festsetzungen)**

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Dennoch werden verschiedene grünordnerische Festsetzungen auf den öffentlichen und privaten Grundstücken festgesetzt.

##### **10.14.1 Erhalt von Bäumen (in der öffentlichen Verkehrsfläche)**

An den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten sind die vorhandenen Laubbäume zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Die vorhandenen Straßenbäume dienen einer straßenbegleitenden Begrünung im Plangebiet und werten es dadurch optisch auf.

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die den Straßenraum in diesem Bereich prägenden Grünstrukturen in ihrer bisherigen Form erhalten werden.

##### **10.14.2 Anpflanzen von Bäumen**

An den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten sind Laubbäume zu pflanzen. Diese dienen der Begrünung im Plangebiet und werten es dadurch optisch auf. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte entsprechen dem städtebaulichen Konzept.

Das Wohngebiet erfährt dadurch eine ökologische und gestalterische Aufwertung. Aufgrund der geringen Größen der Hausgärten sind Baupflanzungen dort nicht möglich. Die Baumpflanzungen auf den Gemeinschaftsflächen gleichen diesen Umstand aus.

##### **10.14.3 Dachbegrünung**

Die Garagendächer im Baugebiet sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Festsetzung einer Dachbegrünung soll die konsequente Durchgrünung des geplanten Wohngebietes gewährleisten und zur Verbesserung des Kleinklimas durch geringere Aufheizung der Flächen und Baukörper beitragen. Dachbegrünungen vermögen Niederschlagswasser vorübergehend zu speichern, so dass Regenwasser verdunsten kann und verzögert abgeleitet wird. Gleichzeitig bieten begrünte Dächer Lebensräume für Kleintiere wie z. B. Insekten.



#### **10.14.4 Pflanzqualität und -größe**

Die festgesetzten Mindestanforderungen an die Baumpflanzungen stellen sicher, dass durch die Pflanzung bereits nach wenigen Jahren eine Raumwirkung erzielt werden kann und die Pflanzungen eine gewisse Widerstandsfähigkeit gegen äußere Einflüsse aufweisen.

Die Festsetzung von heimischen, standortgerechten Pflanzen ist Voraussetzung dafür, dass die Anpflanzungen eine positive Wirkung für das Boden- und biotische Potenzial haben.

Die Pflanzungen sind aus der unter den schriftlichen Hinweisen aufgeführten Pflanzliste auszuwählen. Es werden landschafts- und standortgerechte Arten für die Bepflanzungen im Plangebiet vorgeschlagen.

### **11 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB im Sinne von § 74 der Landesbauordnung (LBO) Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zu den Einfriedungen getroffen.

#### **11.1 Dachneigung**

Die Festsetzung der Dachneigung lässt einen Spielraum für die Ausgestaltung zu. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die einheitliche bauliche Konzeption des Vorhabenträgers umgesetzt wird.

#### **11.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Die Dachaufbauten und -einschnitte werden so festgesetzt, dass sie sich in Bezug auf die Dachfläche insgesamt unterordnen. Die Summe der Länge der Dachaufbauten wird deshalb in Abhängigkeit zu der Länge der darunter liegenden Außenwand an der Traufseite des Gebäudes gesetzt. Sie darf 50 % dieser Außenwandlänge nicht überschreiten.

Die Vorhabenträgerin, die eine Bebauung ausschließlich mit Reiheneigenheimen plant, sieht eine WEG-Teilung der Fläche vor, so dass die zur wohnbaulichen Entwicklung vorgesehene Fläche ein Flurstück umfasst. Aufgrund dessen, dass die einzelnen Reiheneigenheime nicht auf einzelnen Grundstücken errichtet werden, handelt es sich der Sache nach bei den einzelnen Reiheneigenheimen nicht um jeweils eigenständige Gebäude. Um jedoch sicherzustellen, dass die Dachaufbauten sich in ihrer Länge auf die einzelnen Reiheneigenheime beziehen und nicht auf die gesamte Länge der Gebäudezeile, wird der Begriff „Gebäude“ in Bezug auf diese Festsetzung genau definiert. Demnach wird als „Gebäude“ das einzelne Reiheneigenheim definiert.



Mit der Festsetzung soll einerseits eine Gliederung der Dachflächen ermöglicht werden. Andererseits sollen zu großflächige Dachaufbauten, die das Stadtbild beeinträchtigen könnten, verhindert werden.

Trotz dieser grundsätzlichen Unterordnung der Dachaufbauten sollen jedoch in den Dachräumen auch zeitgemäße Wohnungen entstehen können. Daher wird durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer ein Ausbau des Daches nicht unnötig erschwert.

### **11.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dienen u. a. der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebes. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich verringern, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer gefährden und das Auffinden einzelner Betriebe sogar erschweren. Daher ist auch im Interesse der Grundstücksnutzer die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für Werbeanlagen erforderlich.

Das Erscheinungsbild der einzelnen Werbeanlagen muss aufeinander abgestimmt werden, um den einheitlichen Charakter des Wohngebietes nicht zu beeinträchtigen und eine bessere Einbindung der notwendigen Werbeanlagen zu erreichen.

Um die Werbeanlagen in den Vorgartenzonen der Gebäude zu begrenzen, wird festgesetzt, dass nur eine freistehende bzw. an einer Einfriedung angebrachte Gemeinschaftswerbeanlage zulässig ist. Befinden sich innerhalb eines Gebäudes mehrere Arbeitsstätten, so müssen sie in der Vorgartenzone mit einer Gemeinschaftswerbeanlage werben. Dabei kann es sich beispielsweise um eine Stele mit einem Hinweisschild für jede der im Gebäude ansässigen Arbeitsstätte handeln.

### **11.4 Einfriedungen**

Die Höhe von Einfriedungen wurde begrenzt, um einerseits dem Bedürfnis nach Privatsphäre Rechnung zu tragen, andererseits aber hohe, geschlossene Einfriedungen zu verhindern, um den offenen Gebietscharakter zu sichern. Auch die Festsetzung hinsichtlich des Materials unterstützt den offenen Charakter. Die Zulässigkeit offener Einfriedungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen verhindern wandähnliche, massive Abgrenzungen.

Die Einfriedungen dürfen ebenfalls kein Wanderungshindernis für Kleinsauger darstellen und sind daher ohne Sockel herzustellen. Damit wird erreicht, dass trotz kleiner Hausgärten ein ökologisch zusammenhängender Grünbereich entstehen kann.



### **11.5 Antennen**

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO werden die Flächen für Außenantennen und Satellitenschüsseln festgesetzt. Sie sind nur innerhalb der als NA1 gekennzeichneten Fläche zulässig. Damit wird gewährleistet, dass diese Anlagen nur an einer geeigneten, mit dem Vorhabenträger abgestimmten Stelle gebündelt errichtet werden dürfen und kein ungewünschter "Wildwuchs" solcher Anlagen im gesamten Plangebiet entsteht. Damit wird der gestalterischen Qualität des Gesamtkonzeptes Rechnung getragen.

### **11.6 Freileitungen**

Freileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig, da sie das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes negativ beeinflussen können.

### **11.7 Stellplatzverpflichtung**

Entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Diese Vorschrift dient dem Zweck, die Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken zu sichern und den öffentlichen Straßenraum vom ruhenden Anwohnerverkehr weitgehend freizuhalten.

Dadurch, dass für die geplante Wohnbebauung zusätzlich zu den bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätzen die Errichtung von 10 Besucherstellplätzen sowie die Erhalten bzw. Erweiterung der öffentlichen Stellplätze in der Mierendorffstraße vorgesehen ist, ist davon auszugehen, dass der durch das neue Wohngebiet verursachte Gesamtstellplatzbedarf im Gebiet selbst gedeckt werden kann.

## **12 Begründung der Kennzeichnung**

Auf Grundlage des in Kapitel 8 beschriebenen Sachverhaltes wird eine Kennzeichnung des Bereiches des Altstandortes Flurstück Nr. 13451, Mierendorffstraße 3 „Eigenversorgertankstelle Oberpostdirektion Karlsruhe“, Obj.-Nr. 06056-000 vorgenommen.

## **13 Begründung der schriftlichen und zeichnerischen Hinweise**

Die zeichnerischen und schriftlichen Hinweise weisen auf besonders zu beachtende Belange bei der Planung und während der Baudurchführung hin.

### **13.1 DIN Richtlinien**

DIN-Regelwerke, auf die in den Festsetzungen verwiesen wird, sind auf Anfrage in der Stadtbibliothek Weinheim einsehbar. Damit können von der Planung Betroffene von den DIN-Vorschriften verlässlich und mit zumutbarem Aufwand Kenntnis erhalten.





### **13.2 Archäologische Denkmalpflege**

Zur Gewährleistung einer fachgerechten Überwachung, Sicherung oder Bergung sind archäologische Funde der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

### **13.3 Bodenverunreinigungen**

Zur Gewährleistung einer fachgerechten Überwachung sind sensorische Auffälligkeiten im Boden der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

### **13.4 Bodenschutz**

Der Hinweis auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen in den nicht zur Überbauung vorgesehenen Bereichen erfolgt, um den Boden und seine Struktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

### **13.5 Rückhalten und Ableiten von Niederschlagswasser**

In dem Baugebiet sind auf Grundlage von § 8 Abs. 1 der Weinheimer Abwassersatzung ("Einleitungsbeschränkungen") nach den Vorgaben des Eigenbetriebes Stadtentwässerung Maßnahmen zur vorübergehenden Speicherung (Rückhaltung) in Form von geeigneten Regenrückhalteräumen (z. B. bewirtschaftete Zisternen mit Drosselabfluss) erforderlich.

§ 8 Abs. 1 der Weinheimer Abwassersatzung besagt, dass die Stadt im Einzelfall die Einleitung von Abwasser von einer Vorbehandlung oder Speicherung abhängig machen kann, wenn seine Beschaffenheit oder Menge dies insbesondere im Hinblick auf den Betrieb der öffentlichen Abwasseranlagen oder auf sonstige öffentliche Belange erfordert.

Da es sich bei dem öffentlichen Sammelkanal DN 1.400 in der Mierendorffstraße um einen Rückhaltekanal mit begrenzter Aufnahmekapazität handelt, dessen Entleerzeit ggf. mehrere Stunden betragen kann, besteht im konkreten Fall ein solches Erfordernis und muss ein direkter Anschluss des Gebietes ohne weitere Rückhaltung bzw. Sicherungsmaßnahmen gegen Kanalarückstau ausgeschlossen werden.

### **13.6 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan wurden auf Grundlage der Projektplanung der „Deutsche Reihenhäuser AG“ entwickelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan bilden eine gemeinsame Planurkunde. Von der Vorhabenträgerin wurde ergänzend ein städtebauliches Konzept entwickelt.



Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsabschluss abgeschlossen.

§ 12 Abs. 3 BauGB wird Rechnung getragen.

### **13.7 Pflanzempfehlungen**

Die in die Hinweise aufgenommenen Listen mit unterschiedlichen Baumpflanzungen sind Empfehlungen. Sie stellen Arten dar, die für den speziellen Standort geeignet sind. Die Listen stellen keine Pflanzverpflichtung dar. Sie zeigen lediglich ein Spektrum an standortgerechten Arten auf, das in Übereinstimmung mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen steht. Die Bestimmungen des Landesnachbarschutzgesetzes sind im Zuge der Pflanzarbeiten zu beachten.

### **13.8 Bezeichnung der Baufelder**

In der Planzeichnung werden die einzelnen Baufelder mit den Buchstaben A bis F bezeichnet. Dies ist zum Zweck einer besseren Zuordnung erfolgt, damit auf diese Bezeichnungen im Rahmen von Stellungnahmen zum Planentwurf ggf. Bezug genommen werden kann.

### **13.9 Abzubrechende Bestandsgebäude**

Das ehemalige Gewerbegrundstück wurde in der Vergangenheit von der Telekom als Bauhof genutzt. Neben dem Büro-/ Werkstattgebäude sind noch kleinere Nebengebäude auf dem Gelände vorhanden, die nicht mehr von der Telekom genutzt werden. Ein Abbruch der Bestandsgebäude ist vor Umsetzung der Planung erforderlich.

## **14 Bodenordnung**

Die zur Umsetzung des Bebauungsplanes notwendigen bodenordnerischen Maßnahmen werden zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern privatrechtlich geregelt. Ein hoheitliches Verfahren zur Bodenordnung ist daher nicht erforderlich.



## 15 Flächenbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Flächenbilanz gibt die Flächengrößen und Flächenanteile der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wieder.

<u>Fläche</u>	<u>Größe</u>	<u>Anteil gerundet</u>
Geltungsbereich	10.740 m <sup>2</sup>	= 100 %
davon Geltungsbereich VEP	9.186 m <sup>2</sup>	
Allgemeines Wohngebiet	6.202 m <sup>2</sup>	= 58 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private Verkehrsfläche)	1.917 m <sup>2</sup>	= 18 %
davon: private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“	1.314 m <sup>2</sup>	
davon: private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ inkl. Gemeinschaftsplatz mit 98 m <sup>2</sup>	478 m <sup>2</sup>	
davon: private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Besucherstellplätze“	125 m <sup>2</sup>	
öffentliche Verkehrsfläche	2.315 m <sup>2</sup>	= 22 %
private Grünflächen	277 m <sup>2</sup>	= 3 %
Versorgung	29 m <sup>2</sup>	= 0 %

