



Begründung

**zum Bebauungsplan Weinheim Nr. 1/01-07-a
mit örtlichen Bauvorschriften
für den Bereich "Zwischen Gleiwitzer Straße und
Suezkanalweg", 1. Änderung**

INHALT

RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.1 Anlass und Erfordernis der Planung	3
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3 Verfahren.....	4
1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.5 Flächennutzungsplanung.....	4
1.6 Weitere Rahmenbedingungen	4
2 BEGRÜNDUNG DER GEÄNDERTEN ODER ERGÄNZTEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	4
2.1 Grundzüge und Ziele der Planänderung.....	4
2.2 Art der baulichen Nutzung	5
2.3 Maß der baulichen Nutzung, Beschränkung der Zahl der Wohnungen, Höhenlage baulicher Anlagen.....	5
2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen.....	6
2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.....	6
2.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6
2.7 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
2.8 Belange des Umweltschutzes.....	8
2.9 Schallschutz	9
2.10 Altlasten.....	9
3 BEGRÜNDUNG DER GEÄNDERTEN ODER ERGÄNZTEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	10
3.1 Geltungsbereich	10
3.2 Gestaltung der Müllabholstelle.....	10

Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1/01-07 für den Bereich "Zwischen Gleiwitzer Straße und Suezkanalweg" trat am 15.03.2008 in Kraft.

Die Fa. Weisenburger Gewerbe- und Wohnbau GmbH (Firma Weisenburger) hat auf Grundlage dieses Bebauungsplanes in einem 1. Bauabschnitt (1. BA) bereits den südlichen Teil des ehemaligen Mitarbeiter-Parkplatzes der Firma Naturin mit insgesamt 14 Doppelhaushälften und 29 Reihenhäusern bebaut und diese erfolgreich vermarktet.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses war vorgesehen, in einem nachfolgenden 2. Bauabschnitt (2. BA) den nördlichen Teil des Parkplatzes in gleicher Weise zu bebauen und zu vermarkten. Jedoch befindet sich das Grundstück bislang noch nicht im Eigentum der Fa. Weisenburger. Es ist wahrscheinlich, dass ein Grundstücksverkauf nicht vor Ende 2011/Anfang 2012 stattfinden wird.

Aus diesem Grund ist die Fa. Weisenburger nach dem Vermarktungserfolg im 1. Bauabschnitt nun mit dem Wunsch an die Stadt herantreten, zunächst den bislang als 3. Bauabschnitt vorgesehenen Bereich im Westen des Gebietes mit geändertem Planungskonzept zu entwickeln. Für dieses Grundstück hat die Firma Weisenburger ein notariell beurkundetes Ankaufsrecht, so dass das Grundstück zeitnah erworben werden kann.

Die Stadt steht dem von der Fa. Weisenburger angestrebten Konzept aufgeschlossen gegenüber. Das Planungskonzept liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplans. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu seiner Realisierung zu schaffen und einzelne Änderungen auch im restlichen Bebauungsplangebiet durchzuführen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Auf dem Grundstück (Flst. Nr. 10399/2) sollten nach dem städtebaulichen Konzept und entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 3 Mehrfamilienhäuser entstehen, um einerseits ein zusätzliches Nachfragesegment am Wohnungsmarkt zu bedienen und andererseits in städtebaulicher Hinsicht einen gestuften Übergang zu den benachbarten Geschosswohnungsbauten an der Klausingsstraße zu schaffen.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1/01-07 heißt es hierzu auf Seite 9:

"Im westlichen Randbereich entsteht eine Bebauung mit max. 3 Vollgeschossen und ausgebautem Dach. Die Erhöhung um ein Geschoss erscheint gerechtfertigt, da sich die anschließende Bebauung mit bis zu 5 Vollgeschossen darstellt. So kann insgesamt ein tragfähiger Übergang von der Bebauung entlang der Klausingsstraße bis an den Käsackerweg geschaffen werden."

Die Fa. Weisenburger strebt nun jedoch abweichend von dieser Konzeption auch hier die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern anstelle von Mehrfamilienhäusern an, da sie ersteren die besseren Vermarktungschancen einräumt. Die Bebauung soll architektonisch im gleichen Stil wie die bereits bestehende Bebauung des 1. Bauabschnitts erfolgen.

Auf die Schaffung eines höhenmäßig und dimensional abgestuften baulichen Überganges zwischen den massiven Geschosswohnungsbauten an der Klausingsstraße bzw. Mannheimer Straße und der kleinteiligen Bebauung an der Elserstraße sowie am Käsackerweg muss in der Konsequenz verzichtet werden. Die Änderung erscheint jedoch unter städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar.

1.3 Verfahren

Um dem Ansinnen der Fa. Weisenburger nachkommen zu können, ist ein förmliches Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 1/01-07 durchzuführen. Der Ausschuss für Technik und Umwelt des Gemeinderats der Stadt Weinheim hat zu diesem Zweck in seiner Sitzung am 12.05.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Weinheim Nr. 1/01-07-a für den Bereich "Zwischen Gleiwitzer Straße und Suezkanalweg", 1. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Grundzüge der Planung werden, wie die oben zitierte Passage der Begründung deutlich macht, durch die Änderung berührt. Insofern ist die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens im Sinne von § 13 BauGB nicht möglich. Der Gesetzgeber erlaubt jedoch aufgrund der Rahmenbedingungen wie schon für den Ursprungsbebauungsplan die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens im Sinne von § 13 a BauGB. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung kann insofern verzichtet werden.

1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans und hat somit eine Größe von ca. 2,3 ha. Die Begrenzung erfolgt im Wesentlichen durch den Suezkanalweg im Norden, die Bebauung am Käsackerweg im Osten und die Gleiwitzer Straße im Süden. Im Westen bildet die bestehende Bebauung an der Klausingstraße die Abgrenzung. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 10386/16, 10389, 10399/2 und 17636-17719 vollständig sowie das Grundstück Flst.-Nr. 10384/1 (Gleiwitzer Straße) teilweise. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Bebauungsplan dargestellt.

1.5 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan, der ursprünglich für den Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche darstellte, wurde bereits im Anschluss an das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 1/01-07 im Sinne des § 13a Absatz 2 Ziffer 2 des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechend berichtigt und stellt nun eine Wohnbaufläche dar.

1.6 Weitere Rahmenbedingungen

Was die übrigen Rahmenbedingungen der Planung anbelangt, wird auf die Begründung des Bebauungsplans Nr. 1/01-07 verwiesen.

2 Begründung der geänderten oder ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen

2.1 Grundzüge und Ziele der Planänderung

Planerisches Ziel ist es, im Bereich westlich der Planstraße 3 analog zu den Wohngebieten WA 2 und WA 3 Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen zu entwickeln. Des Weiteren sollen im Plangebiet zusätzliche Flächen für Nebenanlagen auf den Wohngrundstücken geschaffen werden. Dabei sollen die Planungsgrundsätze des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1/01-07 berücksichtigt werden.

Bezüglich der sonstigen allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird auf die Begründung des Bebauungsplans Nr. 1/01-07 verwiesen.

Die Änderungen im 3. BA resultieren aus dem geänderten städtebaulichen Konzept, das nunmehr wie oben beschrieben anstelle von 3 Mehrfamilienhäusern eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und

Reihenhäusern vorsieht. Im übrigen Geltungsbereich sind im Wesentlichen nur einzelne Flächen für Nebenanlagen ergänzt. Die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche ist aktualisiert.

Unveränderte Festsetzungen gelten auch für den 3. Bauabschnitt analog zum restlichen Plangebiet. Im Folgenden werden die planungsrechtlichen Festsetzungen begründet, die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1/01-07 geändert wurden. Ergänzend wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1/01-07 verwiesen.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete westlich der Planstraße 3 sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerörtlicher Nachverdichtungspotenziale ermöglichen. Es werden in Analogie zur Art der baulichen Nutzung im restlichen Geltungsbereich allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, in denen die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sind. Denn in diesem Bereich soll die Wohnnutzung Vorrang haben bzw. die benachbarte Wohnnutzung gesichert und ergänzt werden. Die Festsetzung als WA 2 bzw. WA 3 resultiert aus der Bebaubarkeit der unterschiedlich zugeschnittenen Grundstücke.

2.3 Maß der baulichen Nutzung, Beschränkung der Zahl der Wohnungen, Höhenlage baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung, die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten und die Höhenlage baulicher Anlagen westlich der Planstraße 3 wird analog zu den Bereichen WA 2 und WA 3 im übrigen Geltungsbereich festgesetzt. Die Reduzierung der zulässigen Vollgeschosszahl von drei auf zwei und die entsprechende Minderung der maximalen Höhen erscheint städtebaulich vertretbar.

Hierdurch wird ein einheitlicher Gebietscharakter geschaffen und dem Gebot der Gleichbehandlung Rechnung getragen. Das Plangebiet wird als neu geschaffene Einheit neben den benachbarten Geschosswohnungsbauten an der Klausingstraße ablesbar. Dabei war eine Zweigeschossigkeit bereits bisher bei der vorgesehenen Bebauung möglich. Zur Abgrenzung und Höhenvermittlung zwischen den unterschiedlichen baulichen Typologien sind Baumpflanzungen am westlichen Gebietsrand festgesetzt.

Bezüglich der sonstigen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere der Ermittlung der Grundflächenzahl, wird auf die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 1/01-07 verwiesen.

Dabei sind die von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichenden Bestimmungen zur Ermittlung der Grundflächenzahl erforderlich und die Anrechenbarkeit von Grundstücksflächen, Stellplätzen und Garagen außerhalb des Baugrundstücks gemäß § 21 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, um die angestrebte Dichte innerhalb der Baugebiete zu erreichen und die unterschiedlichen Grundstücke flexibel bebauen zu können. Bei der Anrechnung wird der geringere Versiegelungsgrad wasser- und luftdurchlässiger Flächen angemessen berücksichtigt bzw. diese offenporige Oberflächengestaltung gefördert. Eine zu hohe bauliche Dichte und Versiegelung wird durch die Begrenzungen der Grundflächenzahl auf 0,4 im gesamten Plangebiet vermieden.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf einzelnen Grundstücken können im Rahmen eines gemeinsam für mehrere Grundstücke gestellten Bauantrages untereinander ausgeglichen werden, so dass auch aufgrund des Abstandes der Baufenster die allgemeinen Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und auch sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus wurden die Formulierungen zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO klarstellend angepasst.

2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend der sonstigen Bebauung im Plangebiet und der Grundstückszuschnitte werden westlich der Planstraße 3 die offene Bauweise bzw. im Bereich WA 2 Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt.

Die Baufenster und die Gebäudestellung ermöglichen eine Umsetzung der geänderten städtebaulichen Konzeption, einer an die Bedürfnisse zukünftiger Nutzer angepassten Bebauung mit Südgärten.

2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1/01-07 sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze oder Garagen zulässig. Durch die Standortdefinitionen werden für diese Nutzungen ausreichend Flächen angeboten und ein geordnetes Ortsbild gefördert.

Auf den Grundstücken im Geltungsbereich, auf denen bisher keine Nebenanlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig waren, wurden dort, wo dies städtebaulich vertretbar erschien, aus Gründen der Gleichbehandlung entsprechende Flächen ergänzt. In der südlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen 'A1' wurde anstelle einer zeichnerischen Festsetzung eine Ergänzung der textlichen Festsetzung vorgenommen, die die Errichtung von Nebenanlagen auch innerhalb dieser Fläche erlaubt. Dem primären Ziel dieser Fläche, entlang der Planstraße 3 einen durchgängigen Grünstreifen auf den privaten Grundstücken zu schaffen, wird dadurch Rechnung getragen, dass die hier errichteten Nebenanlagen einen Mindestabstand von 2 m zur Straße einhalten müssen.

Westlich der Planstraße 3 wurde eine differenzierte Festsetzung von Flächen für Garagen und Flächen für Stellplätze getroffen, wobei die Stellplätze aus städtebaulichen Gründen nicht überdacht werden dürfen, um eine gewisse optische Durchlässigkeit des Quartiers und eine Rhythmisierung der Straßenabwicklung zu erreichen. Auf diese Weise wird ein unverbauter Blick vom öffentlichen Raum in die Grün- und Freibereiche des Quartiers ermöglicht.

Ausgenommen ist die Fläche für Garagen und Stellplätze im Süd-Westen des Plangebietes, in der vor dem Hintergrund der Flächengeometrie und ihrer Lage jenseits der Planstraße 3 auch überdachte Stellplätze (Carports) zulässig sind.

In den südlichen vier Baufenstern westlich der Planstraße 3 können die Grundstückseigentümer ihre Müllbehälter zur Abholung an der Straße aufstellen. Da die Müllabfuhr aufgrund der fehlenden Wende- und Durchfahrtmöglichkeit nicht in den Abschnitt der Planstraße 3 nördlich der Planstraße 2 einfahren kann, wird zur Sicherung einer geordneten Abfallentsorgung für die westlich angrenzenden beiden Baufenster im Einmündungsbereich zur Planstraße 2 ein privater Müllabholplatz als Gemeinschaftsanlage festgesetzt. Auf dieser Fläche können die Abfallbehälter an den Abfuhrtagen aufgestellt werden ohne dass die Verkehrsabläufe durch die Häufung der Behälter beeinträchtigt werden. Auf den gegenüberliegenden privaten Grundstücken ist eine ausreichend tiefe private Vorzone vorhanden, so dass trotz der in diesem Bereich nur 4 m breiten Straße ein problemloses Ein- und Ausparken erreicht werden kann.

2.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Anbindung des Gebiets an den Suezkanalweg soll im Endausbau – nach Herstellung des 2. Bauabschnitts – über einen Durchstoß der Planstraße 1 (Elser Straße) von der Gleiwitzer Straße zum Suezkanalweg erfolgen. Damit wird es zu einer stärkeren räumlichen Verteilung der Verkehrsströme (Ziel- und Quellverkehr) kommen. Bis zur Herstellung des 2. Bauabschnitts wird jedoch auch der nun zunächst umzusetzende 3. BA ausschließlich über die Gleiwitzer Straße erschlossen. Darüber wird wie bislang eine Anbindung an den Multring und die Mannheimer

und der damit verbundenen verringerten Zahl von Wohneinheiten im Gebiet ist der Nachweis von 20 öffentlichen Stellplätzen nunmehr ausreichend. Insofern werden für den 3. BA im Bereich der Planstraße 3 sechs öffentliche Stellplätze ausgewiesen, so dass mit keinem Ausweichverkehr in benachbarte Wohngebiete zu rechnen ist und mit Realisierung des 2. BA die Gesamtzahl der notwendigen öffentlichen Stellplätze geschaffen werden kann.

Westlich der Planstraße 3 sind private Verkehrsflächen (pV4) festgesetzt, um die wegemäßige Erschließung der Grundstücke von Norden und Süden zu sichern. Ergänzend sind in der Planzeichnung 3 m breite Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Über die Planstraße 3 können die Wohngebiete im 3. Bauabschnitt an das bestehende Kanal-, Wasser-, Strom- und Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Schließlich wird im Zuge der Änderung des Bebauungsplans für die im Plangebiet festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'pV' und 'pF' ein Geh- und Leitungsrecht, für die privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'pV' zusätzlich auch ein Fahrrecht, jeweils zu Gunsten der Anlieger, ihrer Besucher und der Leitungsträger, festgesetzt, um unabhängig von der gebotenen zivilrechtlichen Regelung hinsichtlich dieser Grundstücksflächen diese Nutzungen auch planungsrechtlich zu legitimieren.

2.7 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das dem Bebauungsplan Nr. 1/01-07 zugrunde liegende Freiflächen- und Grünkonzept wird mit der Bebauungsplanänderung fortgeschrieben. In den ausgewiesenen Wohngebieten westlich der Planstraße 3 sind 12 standortgerechte einheimische Laubbäume zu pflanzen. Die 6 Bäume an der Planstraße 3 dienen der Rhythmisierung und Begrünung des Straßenraumes. Dabei müssen diese Bäume die gleiche Baumart aufweisen wie die Bäume entlang der Planstraße 1, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen.

Die 6 Bäume parallel zur westlichen Grenze und die Strauchpflanzungen im dortigen Bereich A 2 dienen der Ein- und Durchgrünung des Quartiers und der Schaffung eines weichen Übergangs zur westlich angrenzenden Bebauung. Für die dortigen Bäume ist ebenfalls mit dem Ziel eines einheitlich begrünten Gebietsrandes nur eine Baumart gemäß Pflanzliste zulässig. Diese kann jedoch von der Baumart der straßenbegleitenden Bäume abweichen, da es sich um ein anderes räumliches Element handelt (Gebietsrand).

Die Pflanzliste wurde auch für den Bereich westlich der Planstraße 3 übernommen, um bzgl. der zulässigen Pflanzungen eine Einheitlichkeit im Plangebiet zu erreichen.

2.8 Belange des Umweltschutzes

Die Bebauungsplanänderung erfüllt wie der bestehende Bebauungsplan Nr. 1/01-07 die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Bei der Planänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulassung eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht. Darüber hinaus ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und beeinträchtigt deshalb die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht.

Da der vorliegende Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, wird auf die förmliche Umweltprüfung mit Umweltbericht verzichtet. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da mit dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1/01-07 bereits Baurecht in diesem Bereich besteht, sind durch die Änderung des Bebauungsplans keine wesentlichen über das bestehende Planungsrecht hinausgehenden Umweltauswirkungen (insbesondere im Hinblick auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) zu erwarten (ergänzend s. Kapitel 2.9 und 2.10). Anhaltspunkte für eine relevante Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange im Hinblick auf die Realisierbarkeit des Bebauungsplans liegen nicht vor. Ungeachtet dessen sind diese in den darauffolgenden Verfahren zu beachten.

2.9 Schallschutz

Im Zuge der Aufstellung des am 15.03.2008 in Kraft getretenen Bebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten von der Firma Modus Consult erstellt, in dem untersucht wurde, welche Geräuscheinwirkungen von den vorhandenen Gewerbeflächen und dem Verkehr ausgehen. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde der Verkehrslärm im Plangebiet aufgrund des Schienenverkehrs, des Straßenverkehrs sowie der Gewerbelärm und die Veränderungen des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets aufgrund der Zunahme der Verkehrsbelastungen untersucht. Seinerzeit war in diese Untersuchung bereits der BA 3 mit berücksichtigt.

Durch die Modifizierungen in der Bebauungsstruktur sind keine erheblichen Auswirkungen hinsichtlich der Schallimmissionen zu erwarten. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind unverändert gültig, so dass auf deren Ergebnisse, die sich bereits als Festsetzungen im Bebauungsplan niedergeschlagen haben, zurückgegriffen werden kann. Neue Lösungen zum Schallschutz oder weiter gehendere Festsetzungen hierzu sind nicht erforderlich, da sich die schalltechnische Situation durch die geänderte Konzeption im Bereich des 3. Bauabschnitts nur unwesentlich ändert, insbesondere da westlich der Planstraße 3 wie bisher allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden und der maßgebliche Verkehrslärm bereits bei freier Schallausbreitung ermittelt wurde. Die erforderlichen Festsetzungen, insbesondere zum Schutz der Nachtruhe, sind auch dort getroffen. Dies gilt auch unter Berücksichtigung einzelner Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN18005 in den Gartenbereichen. In diesen Bereichen ist wie bisher eine Schallbelastung von unter 60 dB(A) zu erwarten, so dass diese geringe Überschreitung noch im Rahmen des abwägungsfehlerfreien Bereiches von + 5 dB(A) liegt. Ergänzend wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1/01-07 verwiesen.

2.10 Altlasten

Hinweise auf mögliche Untergrundbelastungen auf dem Gelände des ehemaligen Naturin-Parkplatzes ergaben sich in der jüngeren Vergangenheit aufgrund von Bautätigkeiten auf den östlich angrenzenden Grundstücken entlang des Käsackerweges. Hier wurden beim Bau von Wohnhäusern zum Teil mehrere Meter mächtige anthropogene Auffüllungen mit Beimengungen an bodenfremden Bestandteilen, insbesondere Bauschutt und Schlacke angetroffen. Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde das Flurstück 10386 unter der Objektnummer 05848-003 im Bodenschutzkataster des LRA Rhein-Neckar-Kreis mit der Einstufung „B“ und dem Hinweis „Entsorgungsrelevanz“ erfasst. Eine im Auftrag der Firma Weisenburger Gewerbe + Wohnbau GmbH erstellte umwelttechnische Erkundung des Baugrunds durch die GHJ mbH & Co. KG mit Sitz in Karlsruhe vom 07.12.2006 hat das Erfordernis einer Entfernung belasteten Materials und der Wiederverfüllung mit unbelastetem Material im Bereich des 1. Bauabschnitts bestätigt. In der Planzeichnung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1/01-07 wurden daher die angrenzenden Grundstücke Nr. 10389, 10389/1 und 10386/16 mit in die Altlastenverdachtsfläche einbezogen.

Im Bereich des realisierten 1. Bauabschnittes ist die Altlastensanierung nunmehr abgeschlossen. Entsprechend wurde im geänderten Bebauungsplanentwurf die Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche für diesen Bereich herausgenommen.

Das weiter westlich gelegene Grundstück der Wohnbaugenossenschaft Flurstück Nr. 10399/2 wurde aufgrund der bisherigen Nutzung als intensiv begrünte Gartenfläche seinerzeit nicht in die Untersuchungen mit einbezogen. Im Auftrag der Baugenossenschaft 1911 Weinheim e. G. wurde

bei der Firma CDM Consult GmbH, Friedrichsring 46 in 68161 Mannheim nunmehr auch bezüglich dieses Grundstücks die umwelttechnische Erkundung des Baugrunds durchgeführt. Im Gutachten der CDM vom 25.02.2010 wurden auch für das Grundstück Flst. 10399/2 künstliche Auffüllungen bestätigt. Diese lassen sich in obere, unbelastete und tiefer liegende belastete Schichten unterteilen.

Die Kennzeichnung Altlastenverdachtsfläche wurde deshalb auf den Bereich des 3. Bauabschnittes erweitert und umfasst jetzt auch das Flst. Nr. 10399/2. Der belastete Baugrund ist vor Beginn der Bautätigkeiten ordnungsgemäß zu sanieren/entsorgen.

Die Baugenossenschaft 1911 Weinheim e. G. hat deshalb über das von ihr beauftragte Gutachterbüro CDM Consult GmbH mit der Abfallrechtsbehörde des LRA Rhein-Neckar-Kreises ein Sanierungs- und Entsorgungskonzept zur Prüfung und Zustimmung vorgelegt. Bei der bevorstehenden Baumaßnahme sollen die tiefer liegenden Schichten vollständig ausgehoben und entsorgt werden. Die Wiederverfüllung erfolgt gemäß dem vom LRA genehmigten Konzept der Firma Weisenburger. Teil dieses Konzepts ist die gutachterliche Begleitung der Sanierung und Entsorgung, deren Beginn mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt wurde. Nach Durchführung der Sanierungs- und Entsorgungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Abfallrechtsbehörde des LRA Rhein-Neckar-Kreises ist davon auszugehen, dass eine uneingeschränkte Wohnbebauung möglich ist.

3 Begründung der geänderten oder ergänzten örtlichen Bauvorschriften

Auf die Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 1/01-07 wird verwiesen. Ergänzend sind die geänderten oder ergänzten örtlichen Bauvorschriften in der Folge begründet bzw. gelten auch für den 3. Bauabschnitt analog zum restlichen Plangebiet.

3.1 Geltungsbereich

Für die örtlichen Bauvorschriften gilt der gleiche Geltungsbereich wie für den Bebauungsplan Nr. 1/01-07-a.

3.2 Gestaltung der Müllabholstelle

Um insbesondere während der Zeiten, in denen keine Müllabholung stattfindet, einen offenen Straßenraum zu schaffen, sind an der privaten Müllabholstelle Überdachungen oder Einfriedungen nicht zugelassen.