

Stadt Weinheim

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und
Vorhaben- und Erschließungsplan
Nr. 1/05-09
für den Bereich "Ehemaliger Fellspeicher"**

- Begründung -

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (RgBm.)

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der
Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Rhein-Neckar
im April 2010

Inhalt

B - 1: Begründung des Bebauungsplanes	5
1. Rahmenbedingungen	5
1.1 Anlass und Erfordernis der Planung	5
1.2 Verfahren	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	7
1.4 Topografie, Nutzungen und Eigentumsverhältnisse	7
1.5 Einordnung in übergeordnete Planungen	8
1.6 Gebietserschließung und Anbindung an die örtliche Infrastruktur ..	9
2. Planungskonzept	10
2.1 Grundzüge der Planung	10
2.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept	10
2.4 Ver- und Entsorgung	11
2.5 Grün- und Freiflächen	12
2.6 Immissionsschutz	12
3. Umweltauswirkungen der Planung	13
3.1 Boden und Altlasten	13
3.4 Klima/Luft	15
3.5 Wasser	15
3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
4. Umsetzung der Planung	16
4.1 Bodenordnung	16
4.2 Kosten der Planung	16
5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	17
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	24
B - 3: Kenndaten der Planung	26

Teil B - 1 Begründung des Bebauungsplanes

B - 1: Begründung des Bebauungsplanes

1. Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Arbeiterwohlfahrt (AWO) Kreisverband Rhein-Neckar ist an die Stadt mit dem Wunsch herangetreten, auf dem Gelände des ehemaligen Fellspeichers der Firma Freudenberg ein soziales Dienstleistungs- und Begegnungszentrum mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 3.000 m² (inkl. Untergeschoss) zu entwickeln. Geplante Nutzungen sind u.a. eine Kinderkrippe, Einrichtungen der Sozialpsychiatrie (Tagesbetreuung und Arbeitstherapie), Betreutes Wohnen sowie Ambulante Dienste, Verwaltungsräume des Kreisverbandes sowie gemeinschaftlich nutzbare Bereiche.

Die Stadt Weinheim begrüßt die Entwicklung der Fläche zu einem sozialen Dienstleistungs- und Begegnungszentrum.

Das Grundstück ist nicht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst. Die vom Vorhabenträger gewünschte Bebauung ist aufgrund ihrer Größe über die Bestimmungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) baurechtlich nicht genehmigungsfähig.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung des Vorhabens hat der Ausschuss für Technik und Umwelt der Stadt Weinheim in seiner Sitzung vom 08.07.2009 daher die Aufstellung des vorhabenbezogenen bebauungsplanes Weinheim Nr. 1/05-09 'Ehemaliger Fellspeicher' beschlossen.

1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erstellt werden, da dieses konkrete, sozial bedeutsame Projekt an dieser Stelle erwünscht ist und so sichergestellt werden kann, dass das konkrete Vorhaben mit seiner Gebäudeform, Lage des Gebäudes und Nutzung in dieser exponierten Lage auf die umgebende Bebauung Rücksicht nimmt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan bilden eine gemeinsame Planurkunde.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Voraussetzung dafür ist, dass

1. ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
2. die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² bzw. 70.000 m² nicht überschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB),
3. 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)
4. und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unter anderem solche Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen dienen. Hier soll das ehemals bebaute und inzwischen als Parkplatz genutzte Gelände des ehemaligen Fellspeichers umgenutzt werden. Es handelt sich folglich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist rund 3.160 m² 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 m² 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 m² zulässiger Grundfläche für städtebauliche Vorhaben wird unterschritten (Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG).

Die nächstgelegenen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung befinden sich in ca. 900 m Entfernung nordöstlich des Plangebiets. Es handelt sich um das Vogelschutzgebiet Nr. 6418-401 "Wachenberg bei Weinheim" und eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim" Nr. 6417-341 (beide Gebiete sind räumlich identisch).

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete beeinträchtigt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt somit die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, 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, da die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet.

Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange in der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen sowie Aussagen über die Umweltwirkungen der Planung zu treffen (s. Kapitel Umweltauswirkungen).

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst nur das Grundstück Gemarkung Weinheim Flurstück Nr. 55. Die ca. 3.160 m² große Fläche liegt südöstlich der Innenstadt zwischen Müllheimer Talstraße und Burggasse und wird begrenzt

- ▶ im Norden durch das Flurstück Nr. 19/12 (Parkstreifen Burggasse),
- ▶ im Osten durch die Flurstücke Nr. 19/12 und 56,
- ▶ im Süden durch den Fußweg an der Müllheimer Talstraße (Flurstück Nr. 19/10) und
- ▶ im Westen durch die Müllheimer Talstraße (L 3257, Flurstück Nr. 19/3).

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.4 Topografie, Nutzungen und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet steigt nach Südosten um ca. 2 m an und liegt auf einer Höhe von ca. 124 - 126 ü. NN. Der nördliche Grundstücksteil ist flacher als der südliche. Nördlich des Plangebiets verläuft unterirdisch der verdohlte Grundelbach.

Auf dem Grundstück des ehemaligen Fellspeichers der Firma Freudenberg befinden sich keine Bestandsgebäude. Die Fläche ist mit Schotter befestigt. Das private Grundstück ist frei zugänglich und nicht als öffentlicher Parkplatz ausge-

wiesen. Es wird heute in weiten Teilen von den Anwohnern als Parkplatz genutzt.

Im Umfeld des Geltungsbereichs befindet sich hauptsächlich Wohnbebauung, aber auch mischgebietstypische Nutzungen (u.a. östlich angrenzend eine Werbeagentur, ein Blumenladen und ein Sanitärgeschäft sowie im Umfeld eine Versicherungskasse, ein Bäcker, Gastronomiebetriebe, ein Kiosk, ein Gebrauchtwarenhändler und eine Druckerei). Die umgebende Bebauung ist kleinteilig, größtenteils zweigeschossig mit Sockel und steiler Dachneigung. Auf dem Flurstück Nr. 56 östlich des Plangebietes besteht eine Grenzbebauung mit einem sich zum Plangebiet öffnenden Hof und einer Grenzmauer.

Das Grundstück Nr. 55 befindet sich in Besitz der Firma Carl Freudenberg AG. Die Verfügbarkeit des Grundstücks für den Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens ist durch (befristeten) notariellen Kaufvertrag vom 03.08.2009 gesichert.

1.5 Einordnung in übergeordnete Planungen

1.5.1 Landesentwicklungsplanung

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

1.5.2 Regionalplanung

Weinheim liegt auf der regionalen Entwicklungsachse Mannheim (- Viernheim) - Weinheim (- Fürth). Im Regionalplan Unterer Neckar aus dem Jahr 1992 ist der Bebauungsplanbereich als bestehende 'Siedlungsfläche Wohnen' nachrichtlich in den Regionalplan übernommen. Der Bebauungsplan ist raumordnerisch zulässig.

1.5.3 Flächennutzungsplanung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und Teil eines inzwischen abgeschlossenen Sanierungs-

gebietes "Betental-/Zimmerbachstraße" gemäß § 136 BauGB dar. Die Sanierungssatzung wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 28.02.2007 aufgehoben.

Ziel der Stadt ist es das Plangebiet zur Realisierung des sozialen Dienstleistungs- und Begegnungszentrums zur kleinräumigen Ergänzung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen als Mischgebiet auszuweisen. Die umliegende Bebauung ist teilweise durch eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe geprägt. Durch die sehr kleinflächige und eng begrenzte Ausweisung eines Mischgebietes wird die Grundkonzeption des nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplans, hier der Charakter der umgebenden Wohnbauflächen, nicht in Frage gestellt. Der Bebauungsplan ist also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5.4 Verbindliche Bauleitplanung

Derzeit ist der Planbereich als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. An den Geltungsbereich des Planes 1/05-09 "Ehemaliger Fellspeicher" grenzen keine anderen Bebauungspläne.

1.6 Gebieterschließung und Anbindung an die örtliche Infrastruktur

Das Plangebiet wird im Süden von der Müllheimer Talstraße und im Norden von der Burggasse (beide L 3257) als grundstücksbegleitende Einbahnstraßen erschlossen. Die Müllheimer Talstraße führt in ihrer östlichen Fortsetzung als Gorbheimer Talstraße (L 3257) in den Odenwald, nach Westen zur nahegelegenen Weinheimer Altstadt. Westlich der Innenstadt liegen Anschlüsse an die B 3 und das Autobahnkreuz Weinheim (A 5 / A 659).

Das Plangebiet ist über die Haltestellen 'Burggasse' und 'Hexenturm' an den ÖPNV angeschlossen (Buslinien 638, 681, 682 und Ruftaxi 6970). Die Linien erschließen die Altstadt bzw. Innenstadt, den Bahnhof, das Gorbheimer Tal und die weitere Umgebung von Weinheim.

Abwasserkanäle (Mischsystem) befinden sich in der Müllheimer Talstraße und der Burggasse. Nördlich des Plangebiets verläuft unterirdisch der verdohlte Grundelbach.

2. Planungskonzept

2.1 Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel ist es, die Fläche durch bauliche Wiedernutzbarmachung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit des sozialen Dienstleistungs- und Begegnungszentrum der Arbeiterwohlfahrt herzustellen.

Hierbei sind die folgenden Planungsgrundsätze berücksichtigt:

1. Sicherstellung eines gegliederten Baukörpers, der in seiner Form, der Lage des Gebäudes unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung städtebaulich verträglich ist.
2. Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes durch Ausbildung einer städtebaulichen Kante entlang der Müllheimer Talstraße und sowie durch eine Bepflanzung entlang der privaten Grundstücksgrenze zur Burggasse hin.
3. Durch Anlage ausreichender Stellplätze soll sichergestellt werden, dass keine Beeinträchtigungen der umgebenden Quartiere durch Parkverkehr eintreten.
4. Erhalt des bestehenden Baumes im westlichen Grundstücksteil.

2.2 Bauungs- und Nutzungskonzept

Das soziale Dienstleistungs- und Begegnungszentrum der Arbeiterwohlfahrt umfasst im Wesentlichen eine Kinderkrippe, Einrichtungen der Sozialpsychiatrie (Tagesbetreuung und Arbeitstherapie), Betreutes Wohnen, Ambulante Dienste, Verwaltungsräume des Kreisverbandes sowie gemeinschaftlich nutzbare Bereiche.

Das Vorhaben nimmt Rücksicht auf die topografische Situation im Plangebiet und reagiert auf die kleinteilige Umgebungsbebauung durch Unterteilung der einzelnen Funktionseinheiten in verschiedene Gebäudeteile mit unterschiedlicher Geschossigkeit. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an den östlich angrenzenden Gebäuden. Es sind begrünte flachgeneigte Dächer vorgesehen. Zur Burggasse hin, deren Bebauung in ihrer Struktur kleinteiliger ist, werden die Eingangsbereiche, angrenzend an den westlichen Gebäudeteil der Freibereich der Kinderkrippe und die begrünten Stellplätze angesiedelt.

2.3 Verkehrliche Erschließung

2.3.1 Fließender Verkehr, Gehwege

Das Grundstück ist bereits verkehrlich und wegemäßig erschlossen.

2.3.2 Zufahrten, Ruhender Verkehr

Die Zufahrt zu den Stellplätzen und die Anlieferung / Abfallentsorgung des Plangebiets erfolgen ausschließlich von der Burggasse aus. Die Grundstückszufahrten liegen jenseits des unmittelbaren Kurvenbereiches. Die Anzahl der Zufahrten ist auf zwei beschränkt, um die Anzahl der bestehenden öffentlichen Parkplätze an der Burggasse zu erhalten und eine attraktive Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen.

Auf dem nördlichen Teil des Baugrundstücks sind insgesamt 27 private Stellplätze einschließlich 3 Behindertenstellplätzen (für Personal und Besucher) geplant. Im nordwestlichen Grundstücksteil sind Abstellplätze für Fahrräder vorgesehen.

2.4 Ver- und Entsorgung

Das Abwasser kann in das bestehende Kanalnetz (Mischkanal) in der Müllheimer Talstraße bzw. der Burggasse eingeleitet werden.

Eine Regenwasserversickerung ist laut Baugrundgutachten der Glafe Ingenieurgesellschaft mbH vom 29.09.09 im Geltungsbereich nicht möglich, da im Untergrund Felsenkies (verwitterter Fels) ansteht. Vorbehaltlich der gesetzlichen, technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten soll das unbelastete Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten, gespeichert und als Brauchwasser genutzt werden. Soweit dies nicht möglich ist, soll vorbehaltlich der gegebenenfalls erforderlichen behördlichen Genehmigungen das unbelastete Oberflächenwasser in den verdohten Grundelbach entsorgt werden. Sofern auch dies nicht möglich ist, kann das Regenwasser über die Kanalisation abgeleitet werden.

Zur Rückhaltung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist eine Dachbegrünung vorgesehen.

An das bestehende Strom-, Wasser- und Gasnetz der angrenzenden Straßen kann angeschlossen werden. Die Abfallentsorgung ist durch Zufahrt von der Burggasse möglich.

2.5 Grün- und Freiflächen

Das Freiflächen- und Grünkonzept wurde aus der konkreten Projektplanung entwickelt. Der Baum (Weide) an der westlichen Grundstücksspitze ist zu erhalten bzw. bei Abgang durch einen großkronigen Baum zu ersetzen.

Der Straßenraum entlang der Burggasse soll grünordnerisch und städtebaulich gefasst werden. Zur Aufwertung des Straßenraumes ist eine Baumreihe entlang der privaten Grundstücksgrenze zur Burggasse hin vorgesehen. Des Weiteren sollen auf dem Grundstück zur städtebaulichen Gestaltung und grünordnerischen Aufwertung sowie zur Verbesserung des Mikroklimas mindestens acht Bäume gepflanzt werden.

Aus gestalterischen Gründen, zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Gebäudekühlung sowie zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sollen die Dachflächen begrünt werden, sofern nicht abweichend dem Umfang nach begrenzt Solaranlagen errichtet werden. Nicht überbaute Flächen sollen weitgehend entsiegelt werden.

2.6 Immissionsschutz

Die Belastung durch Verkehrslärm wurde in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Fritz GmbH vom 18.01.2010 untersucht und dargestellt. Die städtebaulichen Orientierungswerte für Mischgebiete gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 werden auf der Südfassade um bis zu 9 dB(A) überschritten. Auch an sonstigen Fassaden treten Orientierungswertüberschreitungen auf, allerdings in einer Größenordnung von maximal 5 dB(A).

Um die Verkehrslärmbelastung zu reduzieren und so im Gebäude gesunde Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsverhältnisse zu erreichen und die Nachtruhe der Bewohner zu schützen, sind an einzelnen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Im Bereich der geplanten Kinderspielflächen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 um maximal 3 dB(A) überschritten. Die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist städtebaulich vertretbar. Das Interesse an der Nutzbarmachung dieser untergenutzten Innenbereichsfläche mit einer sozialen Einrichtung in integrierter Lage überwiegt hier die Belange des Immissionsschutzes.

Spezifische Anforderungen für den Innenraumnutzungen zugeordnete Außenbereiche sind soweit erforderlich im Durchführungsvertrag geregelt.

Da das Gebäude Lärm zwischen der Müllheimer Talstraße und der Burggasse abschirmt und mit einer geringeren tatsächlichen Menge an parkenden KFZ im Plangebiet zu rechnen ist, ist davon auszugehen, dass sich der Lärm aus dem Geltungsbereich in die Umgebung insgesamt reduziert.

3. Umweltauswirkungen der Planung

3.1 Boden und Altlasten

Für das Grundstück wurde im Jahr 2001 durch das Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH eine Bodenuntersuchung auf der Grundlage von zwei Schürfen durchgeführt. Es wurden keine Hinweise auf besondere Bodenbelastungen nachgewiesen. Allerdings wurden Schlackeverfüllungen festgestellt. Die Gebäude mit Altlastenbefund sind zurückgebaut.

Aufgrund der Untersuchung war keine repräsentative Aussage über die Altlastensituation des Grundstücks möglich. Deshalb wurde für das Grundstück im November 2009 durch das Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH eine erneute flächige Bodenuntersuchung durchgeführt.

Bei der Oberbodenuntersuchung wurde arsenhaltiges Oberbodenmaterial, das bei Realisierung von Kinderspielflächen bzw. Wohnbebauung auszutauschen oder durch geeignetes Material oder Bebauung zu überdecken ist.

Die analysierten Arsen-Gehalte liegen durchweg in Konzentrationen vor, die die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch sowohl für die Nutzungsform "Kinderspielfläche" als auch für Nutzung "Wohngebiet" überschreiten.

Bei der abfalltechnischen Untersuchung erfolgte für die Auffüllung eine Einstufung mit dem Zuordnungswert Z1.2 bzw. im Westen des Grundstücks mit Z2. Der darunter anstehende gewachsene Boden ist im Westen des Grundstücks als Z1.2-Material eingestuft. Nach Ausbau kann das Z2-Material in der Regel nicht vor Ort verwendet werden, Z1-Material kann in geeigneter Form überdeckt wieder eingebaut werden (gemäß dem mit der Bodenschutzbehörde und Abfallrechtsbehörde des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmenden Sanierungs- und Entsorgungskonzept).

Gemäß der Bodenluftuntersuchung treten im Bereich der Rammkernsondierung 8 kleinräumig hohe Konzentrationen von leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) v.a. durch Trichlormethan und erhöhte Gehalte für BTEX/AKW auf.

Die Bodenluftkonzentration an Trichlormethan weist eine deutliche Überschreitung des Wertes für die "Orientierenden Hinweise für flüchtige Stoffe in der Bodenluft" der LABO auf.

Bei einer Überbauung des belasteten Bereichs ist ein Ausgasen von Trichlormethan aus dem Boden und ein Eindringen in Gebäude nicht auszuschließen. Dies kann zu einer Gefährdung des Schutzguts Mensch führen. Nachgewiesenermaßen ist wenigstens kleinräumig um die RKS 8 ein Sanierungsbedarf in Hinblick auf das Schutzgut Mensch zu sehen, sofern diese Fläche bebaut würde. Im gekennzeichneten Bereich um die RKS 8 ist kein Gebäude vorgesehen.

Aufgrund der lokal vorgefundenen Belastung mit leichtflüchtigen Stoffen wurde eine "Eingrenzende Untersuchung im Bereich der Rammkernsondierung (RKS 8)" für die Wirkungspfade Boden -> Mensch und Boden -> Grundwasser erforderlich. Im Bereich der drei erfolgten, eingrenzenden Sondierungen ist, im Gegensatz zur RKS 8, im Falle einer Bebauung nicht von einer Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit, und auch bei der Nutzung als unversiegelte Kinderspielfläche nicht von einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit auszugehen. Auch gibt es keinen Hinweis, dass sich die LHKW im größerem Maße auf das Grundwasser ausgewirkt haben. Aus Sicht des Gutachters besteht daher kein akuter Handlungsbedarf. Empfohlen wird eine gutachterliche Begleitung, separate Lagerung und Beprobung des Aushubmaterials bei Erdarbeiten im Bereich der RKS 8. Vorsorglich hat sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag darüber hinaus verpflichtet, die Belastung im Bereich der RKS 8 im Zuge der Baumaßnahme durch Aushub zu entfernen.

In der Planzeichnung sind die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Vor Beginn der Bautätigkeit ist der Bodenschutzbehörde und Abfallrechtsbehörde des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreises ein Sanierungs- und Entsorgungskonzept zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Dies ist im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Darüber hinaus wird die untere Bodenschutzbehörde im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren beteiligt. Der Vollzug der im Gutachten benannten Maßnahmen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Somit ist sichergestellt, dass die der geplanten Nutzung bisher entgegenstehende Altlastenproblematik vor der Realisierung des Vorhabens beseitigt wird.

3.2 Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Im Geltungsbereich bzw. seinem Umfeld befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop, die durch die Planung beeinträchtigt würden. Durch die Überplanung bzw. Bebauung der heute befestigten Schotterfläche findet keine wesentliche Änderung aus landespflegerischer Sicht statt. Der vorhandene Baum (Weide) bleibt erhalten. Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen kann zumindest in Teilen eine Verbesserung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Natur und Landschaft erwartet werden. Artenschutzrechtliche Hemmnisse für den Bebauungsplan nicht ersichtlich.

3.3 Lärmschutz

Mit den festgesetzten Maßnahmen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet erreicht und die tatsächliche Lärmbelastung durch Parkvorgänge tendenziell reduziert.

3.4 Klima/Luft

Eine Verschlechterung des derzeitigen Umweltzustands hinsichtlich des Schutzgutes Klima ist mit der geplanten Bebauung voraussichtlich nicht verbunden. Teilweise kann das Mikroklima der bisher weitgehend unbewachsenen Fläche durch die zusätzlichen Grünflächen, Baumpflanzungen sowie die Dachbegrünung verbessert werden.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, wurde vom Ingenieurbüro Matthias Rau eine Luftschadstoffuntersuchung durchgeführt. Diese weist nach, dass die Immissionsgrenzwerte für Stickstoffoxid (NO₂) und Feinstaub (PM10) im Jahresmittel im Plangebiet eingehalten werden. Nutzungseinschränkungen sind auch für die Außenanlagen der Kinderkrippe nicht erforderlich.

3.5 Wasser

Von der Planung sind keine Wasserschutzgebiete betroffen. Es liegen keine Hinweise auf eine besondere Gefährdung des Grundwassers vor. Dieses steht bei ca. 2 m - 2,9 m unterhalb des Geländes an. Zur Errichtung des Kellergeschosses ist laut dem Bodengutachten der Ingenieurgesellschaft Galfe mbH vom 21.09.2009 eine genehmigungspflichtige Grundwasserabsenkung erforderlich.

Eine Verschlechterung des derzeitigen Umweltzustands hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist mit der geplanten Bebauung voraussichtlich nicht verbunden.

Die Auswirkungen der Einleitung unverschmutzten Niederschlagswassers in den Grundelbach sind ggf. im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der wasserrechtlichen Genehmigung zu prüfen.

3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Sach- oder Kulturdenkmäler innerhalb des Plangebiets liegen nicht vor. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt.

4. Umsetzung der Planung

4.1 Bodenordnung

Das Grundstück befindet sich im Besitz der Firma Carl Freudenberg AG. Die Verfügbarkeit des Grundstücks für den Vorhabenträger ist durch (befristeten) notariellen Kaufvertrag vom 03.08.2009 gesichert. Die zur Umsetzung des Bebauungsplanes notwendigen bodenordnerischen Maßnahmen wurden darin zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern privatrechtlich geregelt.

4.2 Kosten der Planung

Im Durchführungsvertrag sind die zu erbringenden Leistungen und die Kostenverteilung zwischen der Stadt Weinheim und dem Projektentwickler/Investor geregelt.

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. BauGB

Im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans und im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans richtet sich gemäß den Vorgaben des § 12 Abs. 3a BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages.

Die Regelung des § 12 Abs. 3a BauGB eröffnet die Möglichkeit eine bauliche oder sonstige Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans allgemein durch ein Baugebiet festzusetzen. Sie erzwingt aber gleichzeitig die bedingte Festsetzung, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die Stadt Weinheim hat bewusst die allgemeine Festsetzung gewählt, da es so einerseits möglich ist über die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan das konkret geplante Vorhaben zuzulassen und andererseits über eine Änderung des Durchführungsvertrages flexibel auf Änderungen im Nutzungsgefüge und der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens reagiert werden kann. Regelungsinhalt des Durchführungsvertrages sind u. a. die konkrete Lage und Gestaltung der Außenanlagen sowie die Anordnung der geplanten Nutzungen innerhalb des Gebäudes.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung als "Mischgebiet" entspricht der städtebaulichen Zielstellung das geplante Vorhaben, bei dem es um eine Mischung aus Dienstleistungsbetrieb, sozialer Einrichtung und (betreutem) Wohnen handelt, vor dem Hintergrund der Emissionsbelastung in dieser städtebaulich exponierten und zentralen Lage mit einem bereits bestehenden gewerblichen Nutzungsanteil in den umgebenden Wohngebieten planungsrechtlich zu ermöglichen.

Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen, da es sich um einen wertvollen innerstädtischen Standort handelt. Der hohe Grad infrastruktureller Ausstattung, auf den z.B. die beabsichtigten Nutzungen angewiesen sind, ist für einen Gartenbaubetrieb nicht erforderlich. Daher können diese Betriebe auch am Stadtrand angesiedelt werden.

Um die umliegende Wohnnutzung nicht zu stören und keine zusätzlichen Verkehre auszulösen, sind Tankstellen von der Zulässigkeit ausgenommen.

Zur Sicherung und Vermeidung von Störungen der umliegenden Wohnnutzung bzw. zur Verhinderung des Trading-down-Effektes (d.h. von städtebaulich unerwünschten Effekten, welche die Entstehung und Erhaltung einer hochwertigen Gebietsstruktur auf einem hohen Leistungs- und/oder Qualitätsniveau gefährden bzw. auch ein Absinken des sozialen Milieus verursachen können) sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässigen Grundflächen sind auf die konkrete Projektplanung abgestimmt. Für Hauptanlagen wird die maximal zulässige Grundfläche auf 1.200 m² festgesetzt.

Für Stellplätze, Nebenanlagen sowie befestigte nicht überdachte Außenanlagen wird eine maximal zulässige Grundfläche von 1.250 m² festgesetzt. Die absolute Begrenzung der Grundflächen gewährleistet, dass die verbleibenden Grundstücksflächen unversiegelt bleiben und dass diese Flächen für Anpflanzungen und gestalterische Maßnahmen zur Verfügung stehen.

5.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wurde entsprechend der Projektplanung festgesetzt (vgl. Kap. 2.2). Die mögliche Bebauung treppt nach Westen hin ab. Die Höhenfestsetzung begrenzt das Vorhaben auf ein städtebaulich verträgliches Maß innerhalb der Umgebungsbebauung.

Die Höhe möglicher Dachaufbauten ist so begrenzt, dass Beeinträchtigungen des Ortsbilds verhindert werden.

Die Höhe baulicher Anlagen an der östlichen Grundstücksgrenze ist als Höchstmaß so festgesetzt, dass sie die bestehende geschlossene Grenzmauer nicht überragt.

5.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde auf die konkrete Projektplanung abgestimmt. Sie wird durch Baugrenzen bestimmt. Das festgesetzte Baufeld setzt die östlich angrenzende Bebauung entlang der Müllheimer Talstraße nach Westen fort. Die Lage des Baufeldes dient der städtebaulichen Kantenbildung

entlang der Müllheimer Talstraße, der Freihaltung von Flächen um den bestehenden Baum (Weide) sowie der Freihaltung von Flächen für Stellplätze nördlich des Gebäudes.

5.3.4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Zur Grundstücksgrenze des Flurstücks 56 wird mit der Baugrenze ein Mindestabstand von 5 m eingehalten. Hierdurch wird zum einen die dichte Baustruktur östlich des Geltungsbereiches fortgesetzt und die Ausnutzbarkeit des Grundstücks optimiert.

Darüber hinaus werden die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße sowohl für das Gebäude Müllheimer Talstraße 7 als auch das Vorhaben gewährleistet, zumal die bestehenden Fassaden an der Grundstücksgrenze keine Fenster besitzen und die Beleuchtung und Belüftung über den Hof erreicht wird. Gründe des Brandschutzes, die dem Abstand von 5 m entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich.

5.3.5 Anschluss an die Verkehrsflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit, insbesondere aufgrund der schlechten Einsehbarkeit im Kurvenbereich, sind die Zufahrten außerhalb des engeren Kurvenbereichs der Burggasse verortet.

Aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen werden zwei Zufahrten räumlich festgesetzt. Über die Festsetzung wird einerseits sichergestellt, dass die Anzahl der öffentlichen Stellplätze entlang der Burggasse (außerhalb) des Geltungsbereichs nicht verringert wird. Zudem wird sichergestellt, dass entsprechend der Projektplanung die verkehrliche Erschließung ausschließlich von der Burggasse aus erfolgt, und der Verkehrsfluss nicht durch eine Vielzahl von Zufahrten beeinträchtigt wird.

5.3.6 Flächen für Stellplätze

Entsprechend der Projektplanung sind Stellplätze nur in der festgesetzten Fläche nördlich des Gebäudes zulässig. Um das Ortsbild nicht durch Garagen zu beeinträchtigen, sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

5.3.7 Flächen für Nebenanlagen

Entsprechend der Projektplanung werden zwei Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Für das Vorhaben notwendige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Baugebiet zulässig, um bei den leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen die notwendige Flexibilität auch unter Berücksichtigung der Geländesituation (Gefälle, bestehende Leitungen, verdohlter Grundelbach) zu gewährleisten und Härten zu vermeiden.

5.3.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen

Damit gesunde Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsverhältnisse erreicht werden, sind für die Fassaden schalldämmende Außenbauteile gemäß DIN 4109 festgesetzt. Die jeweils zugeordneten Lärmpegelbereiche entsprechen den Untersuchungsergebnissen der schalltechnischen Untersuchung.

Zum Schutz der Nachtruhe ist für Schlafräume hinter den Fassaden mit einem konkreten Erfordernis passiver Schallschutzmaßnahmen ab dem Lärmpegelbereich III der Einbau schallgedämmter Lüftungselemente festgesetzt.

Von den Schallschutzfestsetzungen ist ausnahmsweise eine Abweichung zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz gemäß DIN 4109 erbracht ist, da dann die Anforderungen ebenfalls erfüllt sind.

Mit dieser Ausnahme können bei gleichem Schallschutz wirtschaftliche Härten für den Vorhabenträger vermieden werden.

5.3.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.3.9.1 Befestigung von Stellplatzflächen

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads sind Stellplätze, Zufahrten und sonstige Befestigungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen - soweit unter Beachtung des § 45b Abs. 3 WG zulässig - mit Bodenbelägen auszuführen, die eine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers gewährleisten. Die Festsetzung dient damit der Verminderung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Bei totaler Versiegelung ist der Boden fossilisiert und damit sämtlicher natürlicher Funktion beraubt, Strahlungs- und Energieumsatz, Reflexion, Absorption und Wärmekapazität sind hoch. Eine Versiegelung des Bodens soll daher nur in dem Maße vorgenommen werden, wie es für das Vorhaben zwingend notwendig ist, da eine Versiegelung die Versickerung von Niederschlagswasser beschränkt. Versickerung soll zur Gewährleistung der Neubildung, Bindung und Reinhaltung des Grundwassers, zur Minderung des Oberflächenabflusses und damit zur Stabilisierung des Wasserhaushaltes weitestgehend ermöglicht werden.

5.3.9.2 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Um das Regenwasser nicht unnötig mit Schwermetallen anzureichern, sind Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen unzulässig. Die Festsetzung dient damit der Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.

5.3.9.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen, wird auf den nicht anderweitig genutzten Flächen eine dauerhaft zu pflegende Durchgrünung festgesetzt. Zur Aufwertung des Straßenraumes und zur Abgrenzung ist eine Eingrünung entlang der privaten Grundstücksgrenze zur Burggasse hin vorgesehen. Durch die Vorgabe standortgerechter, heimischer Pflanzen wird eine dauerhafte und standortgerechte Vegetation angestrebt.

5.3.9.4 Erhalt des bestehenden Baumes (Weide)

Der Baum im Westen des Geltungsbereichs ist aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen zu erhalten. Der Baum ist für das Ortsbild im engeren Umfeld des Plangebietes prägend. Er ist deshalb zu erhalten bzw. bei Abgang durch einen großkronigen Baum zu ersetzen. Mit dieser Festsetzung sollen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Pflanzen und Tiere sowie Klima und Luft vermieden werden.

5.3.9.5 Baumreihe entlang der Burggasse

Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen (Verbesserung des Mikroklimas durch erhöhte Verdunstung und Schattenwurf, Bindung von Staub) wird entlang der Burggasse eine Baumreihe von 10 Bäumen festgesetzt. Diese Baum-

reihe dient der Ausbildung einer städtebaulichen Kante entlang der Burggasse. Darüber hinaus bieten die Baumpflanzungen eine Abschirmung zwischen privater Stellplatzanlage und öffentlichem Straßenraum und erhöhen somit die Aufenthaltsqualität entlang der Burggasse. Durch die Baumpflanzungen kann zudem eine Verbesserung des Mikroklimas (Schattenwurf, Staubbindung und Luftbefeuchtung) erreicht werden. Der Abstand von 1-2 m ist dabei hinreichend konkret und flexibel.

5.3.9.6 Baumpflanzung auf dem Grundstück

Um eine ökologische und gestalterische Aufwertung der unbebauten Grundstücksflächen zu erreichen, sind zusätzlich zur festgesetzten Baumreihe (vgl. Kapitel 5.3.9.5) acht weitere Bäume auf dem Grundstück zu pflanzen. Durch die Baumpflanzungen kann zudem eine Verbesserung des Mikroklimas (Schattenwurf, Staubbindung und Luftbefeuchtung) erreicht werden.

5.3.9.7 Dachbegrünung

Für alle Dachflächen wird eine Begrünung festgesetzt. Sonne- und hitzeresistente Pflanzarten (z.B. Sedum-Arten) sollten bei der Auswahl der Bepflanzung zu bevorzugt werden. Über diese Festsetzung können Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Klima und Luft vermindert werden. So bietet die Substratschicht neuen Lebensraum für Pflanzen und Tiere und leistet gleichzeitig einen Beitrag zur Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser und damit zu dessen verzögerter Einleitung in das Kanalnetz bzw. direkter Rückführung in den Wasserkreislauf. Dachbegrünungen leisten zudem einen Beitrag zum Temperatenausgleich und zur Luftbefeuchtung und verbessern so das Mikroklima. Darüber hinaus bietet die Begrünung optische Vorteile und stellt eine in der Regel sehr dauerhafte Dachkonstruktion dar.

Um eine regenerative und damit ökologische Energieerzeugung zu fördern, sind Solaranlagen auf bis zu 35% der Dachflächen grundsätzlich zulässig. Die Begrenzungen sind erforderlich, um das Orts- und Landschaftsbild sowie die Aussicht von der Burgruine Windeck zu schützen.

Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 ausführlich dargelegt. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem des Bebauungsplans (Teil B-1 Kapitel 1.3).

6.1 Dachform und -neigung

Um die Dachbegrünung zu ermöglichen werden flachgeneigte Dächer festgesetzt. Darüber hinaus werden durch die Festsetzung die Voraussetzungen für eine optimale Ausrichtung von Solaranlagen geschaffen. Die Vorschriften zur Dachgestaltung dienen der Sicherung einer homogenen Dachlandschaft im Geltungsbereich, die sich positiv auf das städtebauliche Bild auswirkt. Um begrünte Dächer zu ermöglichen und eine einheitliche Dachform zu erreichen, die eine maximale Ausnutzbarkeit des Volumens gewährleistet, sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit max. 5% Neigung zulässig.

6.2 Dachaufbauten

Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind Dachaufbauten von der Gebäudeaußenkante zurückversetzt. Denn zurückgesetzte Aufbauten sind vom Straßenraum in der Regel nicht sichtbar, weil sie in der Perspektive hinter der Traufe verschwinden. Damit treten die Gebäude mit ihrer tatsächlichen Höhen in Erscheinung.

6.3 Antennen

Die Zahl der Außenantennen (einschließlich Satellitenempfangsanlagen) wird zum Schutz des Ortsbildes begrenzt.

6.4 Niederspannungsleitungen

Die Verlegung der Versorgungsleitungen als Erdkabel ist unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten und um das Ortsbild nicht zu stören, geboten.

Teil B - 3 Kenndaten der Planung

B - 3: Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m ²
Überbaubare Grundstücksfläche	1.200
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	848
Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	1.110
Gesamt	3.158