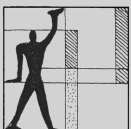
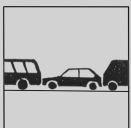
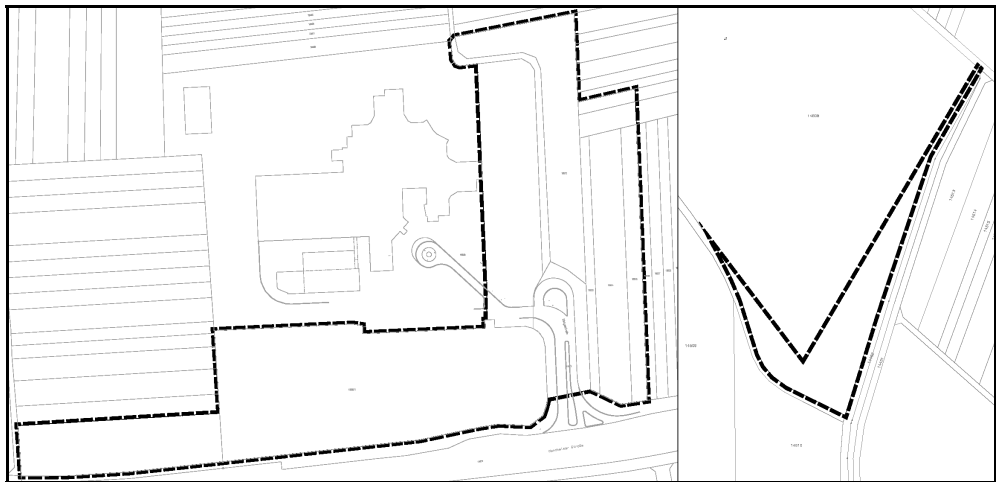


Stadt Weinheim

Bebauungsplan Nr. 1/04-09

**“Ärzte- und Dienstleistungszentrum am
Kreiskrankenhaus”**

Begründung



Karlsruhe
April 2010

MODUS CONSULT 
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

Stadt Weinheim

Bebauungsplan Nr. 1/04-09

“Ärzte- und Dienstleistungszentrum am Kreis Krankenhaus”

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 des Rhein-Neckar-Kreises
im April 2010

Inhalt

<u>Teil B</u>	<u>Begründung</u>
B - 1	Begründung des Bebauungsplanes
B - 2	Begründung der örtlichen Bauvorschriften
B - 3	Kenndaten der Planung
B - 4	Umweltbericht

Teil B Begründung

Teil B - Begründung

B - 1: Begründung des Bebauungsplans	7
1. Rahmenbedingungen	7
1.1 Anlass und Erfordernis der Planung	7
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	8
1.3 Übergeordnete Planungen	9
2. Planungskonzept	12
2.1 Grundzüge der Planung	12
2.2 Nutzungskonzept	13
2.3 Verkehrliche Erschließung	13
2.4 Ver- und Entsorgung	15
2.5 Lärmschutz	16
2.6 Grün- und Freiflächen	17
3. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	18
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	31
B - 3: Kenndaten der Planung	34

Teil B - 1 Begründung des Bebauungsplans

B - 1: Begründung des Bebauungsplans

1. Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gesundheitszentren Rhein-Neckar (GRN) gGmbH hat die Absicht, ein zweites Ärztezentrum mit insgesamt ca. 6700 m² Bruttogeschossfläche (BGF a) an das Krankenhaus anzugliedern, um die bestehenden medizinischen Versorgungseinrichtungen zu ergänzen und weiter zu entwickeln. Das Ärztezentrum soll als Hauptnutzung eine Radiologische Praxis umfassen. Ergänzend sind weitere Facharztpraxen sowie eine Psychosomatische Station und eine Psychosomatische Tagesklinik des Krankenhauses vorgesehen. Die Radiologie muss in unmittelbarer baulicher Nähe zum Kreiskrankenhaus errichtet werden, da Liegendtransporte der Patienten des Krankenhauses notwendig werden.

Der Rhein-Neckar-Kreis beabsichtigt außerdem, östlich des bestehenden Kreiskrankenhauses Weinheim an der Mannheimer Straße ein Dienstleistungszentrum zu errichten, um die Serviceangebote für die Bürgerinnen und Bürger im nördlichen Kreisgebiet zu optimieren. Am geplanten Standort sollen auf rund 4.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF a) vor allem Büroflächen und publikumsintensive Dienstleistungen (u.a. eine Zulassungsstelle) gebündelt und insgesamt ca. 150 Arbeitsplätze angesiedelt werden. Der Rhein-Neckar-Kreis hat den Wunsch, sein Dienstleistungszentrum in räumlicher Nähe zum Kreiskrankenhaus zum geplanten Ärztehaus zu errichten, um Synergien nutzen zu können.

Die Stadt Weinheim begrüßt die Ansiedlung des Dienstleistungs- und Ärztezentums. Für das bereits Ende der 90er Jahre geplante Dienstleistungszentrum wurde schon im Zuge der Rahmenplanung für das Gebiet „Hammelsbrunnen“ ein Standort östlich des Krankenhauses vorgesehen.

In der Vergangenheit hat der Rhein-Neckar-Kreis Grundstücke im Umfeld des Krankenhauses erworben, um Flächen für seine Bauvorhaben zu sichern. Ziel des Kreises ist es nunmehr, die geplanten Gebäude ausschließlich auf diesen kreiseigenen Flächen zu errichten.

Mit dem Beschluss des Verwaltungs- und Finanzausschusses des Rhein-Neckar-Kreises vom 14.10.2008 hat der Eigenbetrieb Bau und Vermögen des Rhein-Neckar-Kreises die konkreten Planungen für das Dienstleistungszentrum wieder aufgenommen.

Der westliche Teil des Plangebietes liegt im Bereich des bestehenden Kreiskrankenhauses und ist durch den Bebauungsplan Nr. 96 als Sondergebiet mit

der Zweckbestimmung Krankenhaus rechtsverbindlich beplant. Die geplante Errichtung des zweiten Ärztehauses und der Parkpalette könnten im Bereich des B-Planes Nr. 96 jedoch nicht im Wege der Befreiung nach § 31 BauGB ermöglicht werden.

Darüber hinaus ist für die Entwicklung der Teilflächen östlich des Kreiskrankenhauses die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans zwingend erforderlich, da eine bauliche Entwicklung auf Basis des bestehenden Planungsrechts (Außenbereich nach § 35 BauGB) nicht möglich ist.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung des Vorhabens hat der Ausschuss für Technik und Umwelt der Stadt Weinheim in seiner Sitzung vom 22.04.2009 daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Weinheim Nr. 1/04-09 "Ärzte- und Dienstleistungszentrum am Kreiskrankenhaus" beschlossen. Der Geltungsbereich wurde gegenüber der Ausgangsplanung um den Bereich für die geplante Parkpalette und planinterne Ausgleichsflächen vergrößert. Die Ausgleichsfläche im Teilbereich 2 wurde zur zweiten Offenlage geändert.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 4,24 ha große Plangebiet umfasst zwei Teilbereiche. Der Teilbereich 1 liegt westlich der Kernstadt innerhalb des von der Westtangente (B 3), der Mannheimer Straße (L 3408) und der B 38 erschlossenen Dreiecks. Der ca. 3,8 ha große Teilbereich 1 wird

- ▶ im Süden durch die Mannheimer Straße (L 3408, Flurstück Nr. 16671 teilw.),
- ▶ im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 16909/1 und den südlichen Teil des Flurstücks Nr. 16910,
- ▶ im Nord-Westen durch eine an der östlichsten Gebäudekante des bestehenden Kreiskrankenhauses verlaufenden Linie durch das Flurstück Nr. 16909,
- ▶ im Norden durch das Flurstück Nr. 16739 und seine Verlängerung über das Flurstück 16890 (teilw.) sowie das Flurstück Nr. 16733,
- ▶ im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 16676 und deren Verlängerung über die Flurstücke Nr. 16731 und 16732 sowie die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 16672 begrenzt.

Der ca. 0,44 ha große Teilbereich 2 des Geltungsbereichs liegt im westlichen Stadtgebiet, südlich der Siedlung Weid.

Das Plangebiet umfasst somit im Teilbereich 1 die Flurstücke 16672, 16673, 16674, 16675, und 16909/1 sowie in Teilen die Flurstücke 16671 (Röntgenstraße), 16731, 16732, 16890 (Feldweg), 16909 und 16910 sowie im Teilbereich 2 in Teilen das Flurstück Nr. 14608.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet ist im Teilbereich 1 weitgehend eben und liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 101 m ü.NN. Lediglich im südlichen Randbereich vermittelt eine Böschung auf die Geländehöhe der Mannheimer Straße (L 3408). Im Südwesten des Geltungsbereiches besteht ein Lärmschutzwall.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 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.

1.3.2 Regionalplanung

Weinheim liegt auf der regionalen Entwicklungsachse Mannheim - Weinheim. Südlich des Geltungsbereichs ist eine Straße für zwischengemeindlichen Verkehr festgelegt (Mannheimer Straße).

Das Plangebiet liegt im Wesentlichen in einer bestehenden 'Siedlungsfläche Wohnen'. Im Regionalplan ist der östlich angrenzende Bereich als 'Sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und sonstiger Freiraum' dargestellt. Aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe der regionalplanerischen Festlegung kann das gesamte Plangebiet im Rahmen des Regionalplanerischen Interpretationsspielraums als "Siedlungsfläche Wohnen" bewertet werden. Damit stehen regionalplanerische Vorgaben dem Bebauungsplan nicht entgegen.

1.3.3 Flächennutzungsplanung

Der seit dem 30.12.2004 wirksame FNP der Stadt Weinheim stellt den westlichen Teil des Geltungsbereiches einschließlich der Röntgenstraße als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'Krankenhaus' dar.

Der östliche Teil des Plangebietes ist als „gewerbliche Baufläche mit hohem Freiraumanteil“ dargestellt. Als Orientierungsgröße ist hier zu beachten, dass nur maximal 60 % der Gesamtfläche als Gewerbegebiet festgesetzt werden können. Die Darstellung im FNP verfolgt das Ziel einer gewerblichen Entwicklung, ohne die Klimafunktionen maßgeblich zu beeinträchtigen.

Des Weiteren ist hier ein Standort für öffentliche Verwaltung (Einrichtung bzw. Anlage zur Versorgung mit Dienstleistungen 'Öffentliche Verwaltung') dargestellt.

Die Ziele der Planung stimmen mit den Aussagen des Flächennutzungsplans überein. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der westliche Teil des Plangebietes inkl. der verlängerten Röntgenstraße ist seit 1984 Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 096 für den Bereich "Kreis-Krankenhaus Weinheim". Ziel der Planung war die Ausweisung eines Sondergebiets "Kreis-Krankenhaus". Im Plan ist die Röntgenstraße als Straßenverkehrsfläche mit angrenzenden Grünflächen festgesetzt, ihre Verlängerung in Richtung Norden ist als von Bebauung freizuhaltende Vorhaltefläche für eine spätere Erschließungsanlage bzw. als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Südlich der durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Stellplätze errichtet werden und sind zwei Flächen für Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Außerdem sind Baumstandorte und eine Gebietseingrünung festgesetzt. Der Bebauungsplan wird durch die Planung teilweise geändert und ergänzt.

Die Bebauung südlich der Mannheimer Straße liegt im Innenbereich (§ 34 BauGB) mit vorherrschender Wohnbebauung.

Für den Bereich östlich des Plangebietes hat der Ausschuss für Technik und Umwelt am 4. Juli 2001 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 117 „Dienstleistungszentrum“ gefasst. Der Geltungsbereich umfasst östlich des Kreis-Krankenhauses einen ca. 370 m breiten Geländestreifen entlang der Mannheimer Straße mit einer Tiefe von ca. 250 m. Ziel der Planung ist die

Ausweisung von gewerblichen Bauflächen für öffentliche und private Dienstleister. Eine frühzeitige Beteiligung wurde bisher nicht durchgeführt. Das Verfahren ruht. Der Geltungsbereich und die grundsätzliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 117 – Schaffung von gewerblichen Bauflächen – werden durch die vorliegende Planung nicht wesentlich berührt.

1.3.5 Erschließungssituation

Das Plangebiet wird im Süden von der Mannheimer Straße (L 3408) erschlossen. Über diese sind die Westtangente (B 3), die B 38 mit Anschluss an die A 5 (Autobahnkreuz Weinheim) und das örtliche Straßennetz von Weinheim gut angebunden. Im Süden des Geltungsbereiches biegt von der Röntgenstraße nach Westen eine private Zufahrt zum Kreiskrankenhaus und den Stellplätzen im Süd-Westen des Plangebietes ab.

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle 'Kreiskrankenhaus' der Linie 633 an der Mannheimer Straße direkt an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Haltestelle liegt in der Wendeschleife der Röntgenstraße. Etwa 350 - 450 m südlich liegen die Haltestellen 'Eschenweg' der Buslinie 634 bzw. 'Stahlbad' der Straßenbahnlinie 5. Alle drei Linien verfügen über eine Anbindung in Bahnhofsnähe.

Die Schmutzwasserentwässerung kann über den bestehenden Stauraumkanal (DN 1000) in der Röntgenstraße erfolgen. Für die Regenwasserentwässerung ist der bestehende Kanal für den Bemessungsregenfall nahezu ausgelastet. Für die Entsorgung des Niederschlagswassers ist daher eine angepasste Entwässerungsplanung erforderlich.

Die Versorgung und Erschließung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität ist gesichert, da die im Bereich des Krankenhauses bestehenden Anschlüsse aufgegriffen und weitergeführt werden können. Leitungen der Telekom und der KabelBW verlaufen von der Mannheimer Straße zum bestehenden Krankenhaus von Süden nach Norden über den bestehenden Parkplatzbereich.

1.3.6 Derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Im Teilbereich 1 des Plangebietes befinden sich keine Gebäude. Er wird durch die Röntgenstraße inklusive Verlängerung in Nord-Süd-Richtung geteilt. Im westlichsten Teil befindet sich eine als Acker landwirtschaftlich genutzte Fläche. Daran schließt sich östlich die Stellplatzanlage des Kreiskrankenhauses mit Zufahrten und dem umgebenden begrünten Lärmschutzwall an. Im nord-westli-

chen Teil befinden sich auf rund 5.000 m² die bestehenden Grünanlagen des Kreiskrankenhauses mit größeren Gehölzbeständen entlang der Grundstücksgrenze. Die östlich der Röntgenstraße liegenden Grundstücke werden heute überwiegend landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Im Südosten ist ein größerer Laubbaum vorzufinden. Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich des Weiteren ein nach § 32 LNatSchG geschütztes Biotop (Feldgehölz westlich Weinheim – Hammelsbrunnen Nr. 6417-226-0104). Alle Grundstücke im Teilbereich 1 befinden sich entweder im Eigentum der Stadt Weinheim oder des Rhein-Neckar-Kreises.

Im Nord-Westen, unmittelbar an den Teilbereich 1 des Plangebiets angrenzend, befindet sich das Kreiskrankenhaus. Nördlich und östlich schließen sich landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte und zum Teil auch brach gefallene Flächen an das Plangebiet an. Das benachbarte Gebiet südlich der Mannheimer Straße ist geprägt von Wohnbebauung.

Der Teilbereich 2 des Plangebietes wird als Acker landwirtschaftlich genutzt. Er befindet sich im Eigentum des Rhein- Neckar - Kreises.

2. Planungskonzept

2.1 Grundzüge der Planung

Mit der Planung verfolgt die Stadt Weinheim das Ziel, die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit eines Kranken- und Ärztehauses, eines mit dem bestehenden Kreiskrankenhaus verträglichen eingeschränkten Gewerbegebietes sowie eine eingeschossige Gemeinschaftsgarage südlich des Kreiskrankenhauses zu ermöglichen. Darüber hinaus sollen mit der Planung die folgenden Ziele erreicht werden:

- a. Sicherung und Aufwertung der vorhandenen Fuß- und Radwegebeziehungen zur freien Landschaft zwischen Weststadt und dem Bereich Hammelsbrunnen für Naherholungszwecke;
- b. Sicherstellung einer ausreichenden Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen. Diese orientiert sich an den langfristig potentiell erforderlichen Kapazitäten;
- c. Sicherung der Vorhaltetrasse;
- d. Sicherstellung einer bestehenden ÖPNV-Anbindung mit Wendemöglichkeit für Busse;

- e. Bündelung der für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze südlich des Kreiskrankenhauses;

Der direkt östlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist entsprechend dem gültigen FNP für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Diese langfristige Option soll im Bebauungsplan insoweit Berücksichtigung finden, als ausreichende Möglichkeiten für eine tragfähige und städtebaulich sinnvolle Erschließung offen gehalten und gesichert werden.

2.2 Nutzungskonzept

Entsprechend den Planungsabsichten des Rhein-Neckar-Kreises soll der westlich der verlängerten Röntgenstraße gelegene, nördliche Teil des Teilbereichs 1 des Plangebietes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'Krankenhaus und Ärztehaus' für eine Erweiterung des Krankenhauses bzw. ein Ärztehaus weiterentwickelt werden.

Die nord-östlich der verlängerten Röntgenstraße befindliche Fläche soll als eingeschränktes Gewerbegebiet für ein behördliches Dienstleistungszentrum entwickelt werden. Im Gebäude des Dienstleistungszentrums sollen auch krankenhausverträgliche private Gewerbebetriebe (insbesondere Schildermacher für die Zulassungsstelle des Rhein-Neckar-Kreises) realisiert werden können.

Auf den südlichen Flächen an der Mannheimer Straße sollen die Stellplätze gebündelt werden: im Süd-Osten auf einer Fläche für begrünte Stellplätze, im Süd-Westen in einer eingeschossigen Gemeinschaftsgarage, die auch die Stellplätze des bestehenden Krankenhauses aufnimmt.

2.3 Verkehrliche Erschließung

2.3.1 Fließender Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über den Knotenpunkt Mannheimer Straße / Röntgenstraße. Intern kann das Gebiet durch die Röntgenstraße und ihre Verlängerung inklusive Buswendeschleife sowie eine neue Erschließungsstraße (Stich in Richtung Osten) erschlossen werden. Im Bereich der Wendeschleife ist zukünftig ein Kreisverkehrsplatz vorgesehen. Von diesem zweigen mehrere Verkehrsflächen ab:

- nach Norden eine private Verkehrsfläche zur Erschließung des SO 'Krankenhaus und Ärztehaus' sowie des GEE (in deren nördlicher Verlängerung analog zum Bebauungsplan Nr. 96 „Kreiskrankenhaus Weinheim“ eine private Grün-

fläche als Vorhaltebereich für eine mögliche zukünftige Erschließung der nördlich angrenzenden Flächen festgesetzt ist)

- ▶ nach Westen eine private Verkehrsfläche zur Erschließung des Kreiskrankenhauses und der Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen und
- ▶ nach Osten eine öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Erschließung der Fläche für Stellplätze und des GEE. Mittelfristig können durch eine Verlängerung die östlich des Plangebiets gelegenen Flächen als Gewerbegebiet entwickelt werden.

Der Außendurchmesser der Straßenverkehrsfläche am Kreisverkehrsplatz beinhaltet die Fläche der derzeit bestehenden Wendeschleife der Röntgenstraße. Über die Straßenverkehrsfläche wird eine Fläche für den Kreisverkehrsplatz gesichert. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche kann als Übergangslösung mit nur kleinen Bestandsergänzungen die Erschließung von Plangebiet und Krankenhaus sowie die Wendemöglichkeit auch für Busse erreicht werden. Die vorhandene Bushaltestelle soll und kann zur besseren Erreichbarkeit und Verkehrsabwicklung an die äußere der beiden Spuren der Ausfahrt zur Mannheimer Straße verlegt werden. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist hinreichend Platz auch für die Haltestelle berücksichtigt.

Die Dimension der Erschließungsanlagen ist insgesamt so ausgelegt, dass eine spätere Erschließung der an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen möglich bleibt. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt und nicht weiter ausdifferenziert, dass die genaue Gestaltung der Straßen flexibel bleibt. Der Straßenendausbau kann entsprechend der Entwicklung der Umgebung erfolgen - beispielsweise der Bau des Kreisverkehrsplatzes mit der Entwicklung der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen.

Auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung zum Gewerbepark Hammelsbrunnen vom Büro VPS (Verkehrs-Planung Stottmeister) aus dem Jahr 2002 und einer Schätzung des Rhein-Neckar-Kreises zu zukünftig zu erwartenden Besuchern und Beschäftigten und des in den Signalplanunterlagen hinterlegten Festzeitprogramms wurde nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2001, Fassung 2005 für Knotenpunkte mit Lichtsignalanlage der Knotenpunkt Mannheimer Straße - Röntgenstraße verkehrstechnisch untersucht. Die Verkehrsprognose geht dabei rund von einer Verdreifachung der heutigen Kfz-Menge aus, die zukünftig von und zum Krankenhaus fährt. Insofern wird auch die in den Unterlagen vorliegende Bestandsbelastung der morgentlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde um diesen Faktor erhöht und der Bewertung zugrunde gelegt.

Hierbei zeigt sich, dass bei einer Sicherheit gegen Überstauen von $S=90\%$ zur vormittäglichen und nachmittäglichen Spitzenzeit die vorhandenen Aufstellbereiche für die Abbieger ausreichend sind, d.h. dass der Hauptstrom nicht überstaut wird. Eine zeitweise Beeinträchtigung der Bushaltestelle durch aufgestaute Fahrzeuge ist nur am Nachmittag zu erwarten, da der zu erwartende Rückstau mit einer Länge von 30 - 45 m bis knapp vor den Kreisverkehr reicht.

Die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes ist auch bei Entwicklung des östlich angrenzenden Bereichs gegeben. Eine Qualität für den Fußgängerverkehr wird nicht nachgewiesen, da dieser auf Anforderung bedient wird.

Die Erschließung der östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücke wird über den östlichen Arm des Kreisverkehrsplatzes erreicht. Die Anbindung an das nördlich anschließende landwirtschaftliche Wegenetz wird über einen öffentlichen Weg ermöglicht.

2.3.2 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf der neuen Nutzungen (und des bestehenden Krankenhauses) kann im Bereich des Parkplatzes südlich des Krankenhauses flächensparend durch eine eingeschossige Gemeinschaftsgarage (Parkpalette) gedeckt werden. Um für das GEE hiervon unabhängig Stellplätze zur Verfügung stellen zu können, ist eine weitere Fläche für (nicht überdachte) Stellplätze festgesetzt. Darüber hinaus sind im Bereich der Vorfahrt Patiententransport im SO ausnahmsweise bis zu 14 Stellplätze vorgesehen.

2.3.3 Rad- und Fußwege

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Weg' gewährleisten die Erreichbarkeit im Plangebiet und der nördlich des Geltungsbereichs liegenden Gebiete für Fußgänger und Radfahrer.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung und Erschließung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität ist gesichert, da die im Bereich des Krankenhauses bestehenden Anschlüsse aufgegriffen und weitergeführt werden können.

Für das Plangebiet wurde der "Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept für das Ärztehaus und das Dienstleistungszentrum beim Kreiskrankenhaus Weinheim" vom 28.08.2009 durch das Planungsbüro Schahn & Co. GmbH erstellt. Danach kann das im Plangebiet neu anfallende Schmutzwasser über den bestehenden Abwasserkanal in der Röntgenstraße mit einem Drosselabfluss von maximal 5l/s abgeleitet werden. Laut der Bodenuntersuchung vom 26.08.2009 des Büros Schwarz & Weber Partnerschaft ist eine Versickerungsmöglichkeit des Regenwassers im Boden nicht gemäß im Sinne des Regelwerkes der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) Arbeitsblatt A 138 (Flächen- und Muldenversickerung) realisierbar.

Gemäß dem "Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept für das Ärztehaus und das Dienstleistungszentrum beim Kreiskrankenhaus Weinheim" des Planungsbüros Schahn & Co GmbH vom 28.08.2009 bestehen zur Entsorgung des Regenwassers dennoch mehrere Möglichkeiten:

- Versickerung über ein Mulden-Rigolen-System (geringe empirische Versickerung)
- Sammlung des Wassers über ein Rigolensystem und gedrosselte Abgabe in dem Abwasserkanal in der Röntgenstraße,
- teilweiser Anschluss des bestehenden Regenwassernetzes des Krankenhauses an das Rigolensystem zur Reduktion der Regenwasserbelastung des Kanals.

Die Regenwasserentsorgung ist also ebenfalls gesichert. Hierzu sind Mulden zur Regenwasserrückhaltung in den Baugebieten zulässig. Eine hierfür mögliche Fläche für Anlagen zur Regenwasserrückhaltung ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Zusätzlich wird zur Verlangsamung des Wasserabflusses eine Dachbegrünung sowie die Ausbildung versickerungsfähiger Stellplätze vorgeschrieben.

2.5 Lärmschutz

Um einen ausreichenden Lärmschutz des bestehenden Krankenhauses und der Erweiterungsfläche 'Krankenhaus und Ärztehaus' zu erreichen, wird wie bisher ein Lärmschutzwall zur Mannheimer Straße sowie passiver Schallschutz am Kranken-/ Ärztehaus festgesetzt.

Die Berechnung der Schallimmissionen erfolgt auf Basis der prognostizierten Verkehrsbelastungen mit dem Programm Soundplan.

Die Lärmpegel der Verkehrslärmimmissionen im GEE-Bereich liegen deutlich

unter den Richtwerten gemäß TA-Lärm, die als Bewertungsgrundlage im Sinne der DIN 18005 herangezogen werden.

Im Sondergebiet 'Krankenhaus' wird der Beurteilungspegel im Sinne der DIN 18005 in Anlehnung an die Orientierungswerte für reine Wohngebiete gewählt. Es zeigt sich, dass der Tagwert von 50 dB(A) um bis zu 5 dB(A) und der Nachtwert von 40 dB(A) um bis zu 8 dB(A) überschritten sind. Ein Abweichen von den Orientierungswerten der DIN 18005 ist zulässig, sofern dies unter Beachtung sämtlicher relevanter Belange gerechtfertigt ist. Dies ist hier der Fall. Die Orientierungswerte der DIN 18005 beziehen sich auf einen Außenpegel ("vor dem geöffneten Fenster"). Dieser Bezug ist im vorliegenden Fall für das Krankenhaus nicht zielführend, weil dem Außenbereich, im Gegensatz z.B. zu Wohngebieten, nur eine sehr geringe Aufenthaltsfunktion zukommt. Maßgeblich ist daher der Schutz der Patienten und des Personals im Inneren des Gebäudes. Ein angemessener Lärmpegel kann hier durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen unter Bezug auf die DIN 4109. Darin werden die Schalldämmmaße der Außenbauteile festgelegt, die für Krankenhäuser und Bettenräume herzustellen sind.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel aufgrund der geplanten Parkpalette mit ihren Zufahrten ergeben, dass die Richtwerte gemäß TA-Lärm für Krankenhäuser am bestehenden Krankenhaus überschritten werden können. Die Einhaltung der Richtwerte ist bei der Baugenehmigung für die eingeschossige Gemeinschaftsgarage (Parkpalette) zu prüfen. Dabei ist auch die bestehende Grundrisszonierung innerhalb des Krankenhauses zu berücksichtigen, welche die Bettenräume auf der lärmabgewandten Seite anordnet.

Lärmkonflikte durch Emissionen aus dem GEE sind ausgeschlossen, da nur Nutzungen zulässig sind, die das Krankenhaus nicht wesentlich stören.

2.6 Grün- und Freiflächen

Um einen begrünten Straßenraum zu schaffen, sind straßenbegleitende private Grünflächen festgesetzt. Hierdurch wird auch ein begrünter Gebietseingang geschaffen und der Zugang zum Bereich Hammelsbrunnen aufgewertet.

Ergänzend sind auch nicht benötigte Grundstücksflächen zu begrünen und bei nicht-überdachten Stellplätzen Bäume zu pflanzen.

Das bereits gesetzlich geschützte Biotop und die Vorhaltetrasse im Norden des Plangebietes (in Verlängerung der Röntgenstraße) werden über eine Grünfläche erhalten.

3. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine Erweiterung des Krankenhauses zu ermöglichen, aber auch die Ansiedlung von externen Ärzten zu ermöglichen und so medizinische Nutzungen und Kompetenz bündeln zu können, wird das Sondergebiet (SO) 'Krankenhaus und Ärztehaus' festgesetzt, in dem Kranken- und Ärztehäuser zulässig sind. Die Festsetzung eines Sondergebiets ist erforderlich, weil die beabsichtigte, monostrukturierte Nutzung nicht den in §§ 2 bis 10 BauNVO vorgegebenen Baugebieten entspricht.

Östlich des Krankenhauses wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, um durch diese Nutzungszonierung Konflikte zwischen dem Krankenhaus / Ärztehaus und den östlich des Plangebietes zukünftig geplanten gewerblichen Nutzungen vorzubeugen.

Um die Nutzungsverträglichkeit im Gebiet sicherzustellen, sind Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig, soweit sie das Krankenhaus nicht wesentlich stören. Dies soll auch die Zulässigkeit von Schildermachern im Zusammenhang mit der Zulassungsstelle des Rhein-Neckar-Kreis ermöglichen und für diese Nutzer einen geregelten, behördennahen und städtebaulich verträglichen Standort zur Verfügung stellen.

Daneben kommen als Nutzer nicht störende Gewerbebetriebe insbesondere aus dem Bereich Medizintechnik (z. B. Prothesenherstellung, zahntechnische Labore) in Betracht. Als soziale und gesundheitliche Einrichtungen sind u. a. eine Betriebskinderkrippe oder weitere Arztpraxen möglich.

Ausnahmsweise können Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, soweit sie das Krankenhaus nicht wesentlich stören.

Einzelne der in § 8 BauNVO aufgeführten Anlagen und Betriebe werden nicht zugelassen, um Störungen des Krankenhauses / Kranken- und Ärztehauses zu vermeiden. Ausgeschlossen sind deshalb Lagerhäuser und Lagerplätze, da von diesen Nutzungen erhebliche Störungen (Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen, Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes) ausgehen.

Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sind ausgeschlossen, um Störungen der benachbarten, sensiblen Krankenhausnutzung - unter anderem durch nächtlichen Lärm oder die für diese Betriebe typische Lichtwerbung

zu vermeiden. Insbesondere Bordelle sind durch nächtlichen Betrieb gekennzeichnet, der das Ruhebedürfnis des Krankenhauses entgegensteht. Die Festsetzungen dienen weiterhin der 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 Qualitätsniveaugefährden bzw. auch ein Absinkendes sozialen Milieus verursachen können). Denn zum einen ist das einer solchen Nutzung anhaftende Unwerturteil unvereinbar mit den Nutzungen Krankenhaus und Behördenzentrum. Darüber hinaus soll der Ausbildung einer kriminogenen Zone am Siedlungsrand und der Ausbildung eines Angstraumes vorgebeugt werden. Der Ausschluss dient darüber hinaus der Flächensicherung für die gewünschte gewerbliche Nutzung.

Innerhalb des Plangebietes werden Einzelhandelsbetriebe insgesamt ausgeschlossen. Entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim sind innerhalb des Stadtgebietes andere Bereiche für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vorgesehen. Darüber hinaus werden durch den Einzelhandel in der Regel erhebliche Kunden- und Lieferverkehre ausgelöst, die zusätzliche Lärmbelastungen für das benachbarte Krankenhaus mit sich bringen können.

Für das Plangebiet werden Tankstellen ausgeschlossen. Sie sind dazu geeignet, erhebliche Verkehre auszulösen, die die Qualität des vorhandenen Straßennetzes beeinträchtigen und zusätzliche Lärm- und Geruchsbelastungen für das benachbarte Krankenhaus mit sich bringen können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der zulässigen Grundfläche (GR) und der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird ein städtebaulich verträgliches Volumen der baulichen Anlagen definiert (in Bezug auf das bestehende Krankenhaus, die Landschaft und die Bebauung an der Mannheimer Straße). Mit diesen Festsetzungen werden eine zu starke bauliche Verdichtung vermieden und gleichzeitig Flächen für (private) Grün- und Ausgleichsflächen im Gebiet gesichert.

Im GEE begrenzt die GRZ von 0,6 die dort versiegelte Fläche (auch durch Ausschluss von Überschreitungsmöglichkeiten) entsprechend dem Flächennutzungsplan auf 60 % der Fläche und ermöglicht gleichzeitig eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung.

Im SO wird die maximal zulässige Grundfläche so begrenzt, dass innerhalb des zwecks Flexibilität großzügigen Baufensters die Größenordnung des Gebäudes städtebaulich verträglich und präzise geregelt ist und hinreichend Erweiterungsflächen für das Krankenhaus/Ärztehaus bestehen.

Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind zwecks Eindeutigkeit als maximale Höhen über Normalnull (ü.NN) festgesetzt. Sie entsprechen einer Höhe von 12 m bzw. 15 m über dem Erdgeschossfußboden des aktuell bestehenden Krankenhauses. Die festgesetzte maximale Oberkante (OK) baulicher Anlagen von 12 m liegt zwischen der Trauf- und der Firsthöhe des flachgeneigten Krankenhausedaches und passt sich somit in die Größenordnung des Kreiskrankenhauses so ein, dass eine Flexibilität der Höhengestaltung verbleibt. Die untergeordnete Überschreitung auf insgesamt 35 % des Gebäudes um weitere 3 m ist eine damit verträgliche Größenordnung bei gleichzeitig höherem Ausnutzungsgrad.

Um eine regenerative Energieerzeugung durch Solaranlagen zu ermöglichen, sind diese etwa bis auf Firsthöhe des bestehenden Krankenhauses generell zulässig, können aber auch auf dem obersten Geschoss des Krankenhauses/Ärztehauses unterhalb der zulässigen Oberkante zur Anwendung kommen (auf max. 35 % der Gebäudefläche).

Antennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) sollen sich der Gebäudegestaltung unterordnen sowie das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Entsprechend sind sie in der Höhe begrenzt.

3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung baulicher Anlagen

Die Baufelder sind zwecks Raumbildung und städtebaulichem Zusammenhalt parallel entlang der privaten Verkehrsfläche orientiert. Durch ihre Nord-Süd-Ausrichtung wird der Luftaustausch zwischen dem Bereich Hammelsbrunnen und der Weststadt möglichst wenig behindert. Zudem kann eine gute Gebäudebelichtung erreicht werden.

Zur Gewährleistung einer hinreichenden Regenwasserentsorgungsmöglichkeit sind Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung bis zur hierfür erforderlichen Größe von max. 450 m² im Nordosten des GEe zulässig, da dort ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Ausnahmeweise sind

solche Anlagen auch südlich des Baufeldes im SO, wo heute ein künstlicher Teich vorhanden ist, zulässig, wenn die städtebauliche Einbindung gewährleistet ist .

Die Möglichkeiten der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser sind vom Bauherrn nachzuweisen und werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Stellplätze zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Die Stellplätze sollen zentral auf den Stellplatzflächen südlich der Gebäude hergestellt werden, um Parksuchverkehre und damit Lärmbeeinträchtigungen für das Krankenhaus zu vermeiden. Ausnahmsweise sind bis zu 14 nicht überdachte Stellplätze einschließlich Zufahrt auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet "Krankenhaus und Ärztehaus" zulässig. Diese Stellplätze sind für die Liegendvorfahrt vorgesehen.

3.4 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen sind dem Erschließungskonzept entsprechend festgesetzt und ermöglichen auch die heutige Nutzung der Buswendeanlage dauerhaft.

Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsfläche ist öffentlich, um die verkehrliche und wegemäßige Erschließung aller Baugebiete, die Zugänglichkeit insbesondere für Linienbusse und die zukünftige Erschließung der Entwicklungsflächen östlich des Geltungsbereiches zu sichern.

Die neue Stichstraße in Richtung Osten dient zur Erschließung des GEE und der Stellplatzanlage und wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In der Verlängerung kann sie zudem der zukünftigen Erschließung des östlich geplanten Gewerbegebietes dienen.

Der im Plan festgesetzte Kreisverkehr umfasst den bestehenden Kreuzungspunkt mit der Krankenhauszufahrt sowie die vorhandene Buswendeschleife. Für die in diesem Bebauungsplan festgesetzten bzw. die angrenzenden Nutzungen und die daraus resultierenden Verkehre ist ein Kreisverkehr noch nicht erforderlich. Allerdings ist bei der längerfristig geplanten Entwicklung der östlich angrenzenden Flächen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Um dieser Entwicklung frühzeitig Rechnung zu tragen und die notwendigen Flächen planungsrechtlich zu sichern, wird der Kreisverkehrsplatz mit einem Gesamtdurch-

messer von 47,5 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ein Ausbau wird erst im Zuge der Entwicklung des angrenzenden Baugebietes erfolgen.

Zwecks Flexibilität sind die gesamten Straßenverkehrsflächen nicht weiter ausdifferenziert, Anlagen für fließenden Verkehr, Fußgänger- und Radverkehr sowie gestalterische Grünanlagen und Beleuchtungseinrichtungen sind entsprechend darin zulässig. Anlagen für den ruhenden Verkehr sind darin ausdrücklich nicht zulässig, da der ruhende Verkehr vollständig über die geplante Parkpalette bzw. die zusätzliche Stellplatzanlage im Südosten des Plangebietes abgewickelt werden soll. Dies dient durch Vermeidung bzw. Bündelung von Park-Such-Verkehren vor allem dem Lärmschutz.

Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'Private Verkehrsfläche'

Da diese Verkehrsflächen nur zur Erschließung der kreiseigenen Nutzungen benötigt werden und zusätzlich das GEE über die Straßenverkehrsfläche erschlossen werden kann, sind sie als private Verkehrsflächen ausgewiesen.

Zwecks Flexibilität sind die Straßenflächen nicht weiter ausdifferenziert, Fußgänger- und Radverkehr sowie gestalterische Grünanlagen und Beleuchtungseinrichtungen sind entsprechend darin zulässig. Anlagen für den ruhenden Verkehr sind darin ausdrücklich nicht zulässig, da der ruhende Verkehr vollständig über die geplante Parkpalette bzw. die zusätzliche Stellplatzanlage im Südosten des Plangebietes abgewickelt werden soll. Dies dient durch Vermeidung bzw. Bündelung von Park-Such-Verkehren vor allem dem Lärmschutz.

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Weg'

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Weg' dient als öffentlicher Fuß- und Radweg als Verbindung zum offenen Landschaftsraum zum Zwecke der Naherholung sowie dem Anschluss an das landwirtschaftliche Wegenetz für landwirtschaftliche Maschinen.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind aus verkehrlichen Gründen festgesetzt, um eine klare Verkehrsführung und ausreichende Sichtbeziehungen im Bereich des geplanten Kreisverkehrs sicher zu stellen und damit die Verkehrssicherheit nicht zu gefährden. Darüber hinaus dient die Festsetzung der Siche-

zung einer grünordnerisch und städtebaulich ansprechenden Gestaltung der an den öffentlichen Raum angrenzenden Freiflächen.

3.5 Flächen für Stützbauwerke zur Herstellung öffentlicher Erschließungsflächen

Zur Herstellung der Straßen- und Wegekörper können Flächen für unter- bzw. oberirdische Stützbauwerke, Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie für die Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen erforderlich werden. Durch die Festsetzung, dass diese Eingriffe auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Tiefe von max. 2 m entschädigungslos zu dulden sind, werden diese Maßnahmen rechtlich abgesichert.

3.6 Garagen und Stellplätze

3.6.1 Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen

Ziel der Planung ist die Bündelung des ruhenden Verkehrs südlich des Krankenhauses entlang der stark befahrenen Mannheimer Straße. Dies ermöglicht eine klare Zuordnung der Stellplätze zu den einzelnen Nutzungen (Kreis Krankenhaus, Ärztehaus, Behördenzentrum), eine einfache Orientierung der Kunden und Besucher und somit eine Vermeidung von Park-Such-Verkehren. Die Festsetzung dient so der Vermeidung von Lärmbelastungen für das Krankenhaus.

Die Gemeinschaftsgarage in Form einer Parkpalette ist auf ein Geschoss begrenzt. Sie überragt damit den vorhandenen begrünten Lärmschutzwall nicht und beeinträchtigt das städtebauliche Bild in Richtung Mannheimer Straße nicht wesentlich. Durch die Begrenzung auf ein Geschoss und die festgesetzte Begrünung tritt sie auch städtebaulich gegenüber dem Krankenhaus nicht zu stark in den Vordergrund.

Zur Erschließung der Flächen sind auch die Zufahrten zu den Stellplätzen und Gemeinschaftsgaragen zulässig.

3.6.2 Fläche für Stellplätze

Auf der Fläche für Stellplätze sind überdachte Stellplätze nicht zulässig. In der exponierten Lage im Eingangsbereich zum Gebiet und in direkter Sichtbeziehung zum geplanten Behördenzentrum ist eine Parkpalette aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht nicht sinnvoll. Überdies ist die Fläche für eine

Parkpalette aufgrund ihrer geringen Größe nicht geeignet. Die Fläche reicht an die Geltungsbereichsgrenze, um bei einer möglichen Überplanung der angrenzenden Flächen die Stellplatzanlage nach Osten erweitern zu können.

3.7 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

Der Erhalt des bestehenden Lärmschutzwalls bzw. nach Entfall seine gleichwertige Herstellung soll den bestehenden Schallschutz des Kreiskrankenhauses und im SO wie bisher gewährleisten.

Die Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind zum Schutz der Schlafräume und der in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume entsprechend der dort zu erwartenden Verkehrslärmbelastung aufgrund der DIN 4109 bzw. der DIN 18005 erforderlich und deshalb nachzuweisen, um dort gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten (vgl. Kapitel 2.5).

3.8 Flächen mit Geh- und Leitungsrechten

Mit dem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit soll die direkte öffentliche Zugänglichkeit des Kreiskrankenhauses von der Weststadt aus über die Brücke der Mannheimer Straße gesichert werden.

Durch das Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger soll die Zugänglichkeit der zum Kreiskrankenhaus verlaufenden Leitungen auch im Falle eines möglichen Eigentümerwechsels des Stellplatzgrundstücks gesichert werden.

3.9 Von Bebauung freizuhalten Fläche

In Anlehnung an den B-Plan Nr. 096 ist in der Verlängerung der Röntgenstraße eine von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung von Flächen für eine potenziell mögliche zukünftige Verlängerung der Röntgenstraße nach Norden. Die Anpflanzung von zusätzlichen größeren Gehölzen und Bäumen wurde in diesem Bereich daher ebenfalls ausgeschlossen.

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

3.10.1 Befestigungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads sind Stellplätze, Zufahrten und sonstige Befestigungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bodenbelägen auszuführen, die eine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers gewährleisten. Die Festsetzung dient der Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima.

3.10.2 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Um das Regenwasser nicht unnötig mit Schwermetallen anzureichern, sind Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen unzulässig.

3.10.3 Leuchtmittel

Im Übergangsbereich zwischen Siedlung und offener Landschaft dient die Festsetzung der Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Die Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen bzw. anderer Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmem Licht im Außenraum trägt zur Schonung der Insekten bei.

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

Die im Teilbereich 1 festgesetzten Maßnahmen bewirken eine Aufwertung der Flächen sowie der Landschaftsausschnitte durch Einbringen von Gehölzstrukturen mit angrenzendem Wiesenstreifen (Trittsteinbiotop).

Die im Teilbereich 2 festgesetzten Maßnahmen dienen der Minderung von stofflichen Einträgen aus der angrenzenden ackerbaulichen Nutzung in die bestehenden Gräben und einer Stärkung einer Biotopvernetzung und der vorhandenen Vegetationsstrukturen im Bereich der Gräben.

Durch ein Unterbinden der heutigen Nutzung erfolgt durch die Maßnahmen in beiden Teilbereichen zudem eine Aufwertung der Bodenfunktionen. Darüber hinaus bewirkt die Maßnahme durch Einbringen von Gehölzstrukturen die Gliederung der Landschaft und damit eine Aufwertung des Landschaftsbildes.

3.11 Private Grünflächen

Um eine hohe Gebietsdurchgrünung zu erreichen, den Ausgleichsbedarf zu verringern und den Vorgaben des Flächennutzungsplans ("gewerbliche Baufläche mit hohem Freiraumanteil" im Osten des Geltungsbereichs) gerecht zu werden, wird in den Baugebieten auf den nicht anderweitig genutzten Flächen und den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen eine dauerhaft zu pflegende Durchgrünung festgesetzt.

Die Zufahrt innerhalb der privaten Grünflächen ermöglicht die Grundstückerschließung sowie die Zufahrt für Patiententransporte ins SO.

Auf der nördlichen Grünfläche wird ein Übergang zur freien Landschaft geschaffen und gleichzeitig die Vorhaltetrasse offengehalten. Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Fläche wird die Anpflanzung von zusätzlichen größeren Gehölzen und Bäumen ausgeschlossen, um die Fläche für eine potenziell mögliche zukünftige Verlängerung der Röntgenstraße nach Norden zu sichern.

3.12 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zwecks einer dauerhaften, standortgerechten Bepflanzung und zum Schutz der heimischen Vegetation und des Landschaftsbildes ist die Verwendung standortgerechter, heimischer Pflanzen festgesetzt.

3.12.1 Erhalt vorhandener Grünstrukturen im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage und des Lärmschutzwalls

Die Festsetzung von zur Erhaltung von bestehenden Grünstrukturen dient der Vermeidung und Verminderung des Eingriffs. Der Erhalt des bestehenden begrünten Lärmschutzwalls entlang der Mannheimer Straße dient zudem der städtebaulichen Gliederung und Eingrünung des Gebietes sowie der optischen Abschirmung der Stellplatzanlage.

3.12.2 Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücken

Um eine hohe Gebietsdurchgrünung zu erreichen, den Ausgleichsbedarf zu verringern und den Vorgaben des Flächennutzungsplans ("gewerbliche Baufläche mit hohem Freiraumanteil" im Osten des Geltungsbereichs) gerecht zu

werden, wird in den Baugebieten das Anpflanzen hochstämmiger Bäume festgesetzt. Das Ziel wird auch erreicht, indem vorhandener Baumbestand erhalten wird. Dieser wird deshalb bei Erhalt angerechnet.

3.12.3 Anpflanzungen im GEE

Die 4 Bäume im GEE mit festgesetzten Standorten dienen der Vorplatzgestaltung. Geringe Abweichungen von den genauen Standorten sind zulässig, um in der Ausführungsplanung hinreichend flexibel reagieren zu können.

3.12.4 Anpflanzungen auf und südlich der Fläche für Stellplätze

Zur städtebaulichen Gestaltung, Gliederung und Durchgrünung der Stellplatzanlage im Südosten ist alle vier Stellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Die Festsetzung dient daneben der Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

3.12.5 Anpflanzungen entlang des SO und GEE

Zur Gebietsdurchgrünung und zur städtebaulichen Gestaltung des Übergangs zur freien Landschaft im nördlich angrenzenden Bereich Hammelsbrunnen sind entlang der Vorhaltetrasse insgesamt mindestens 18 Bäume mit einem Mindestabstand von 10 m in der privaten Grünfläche zu pflanzen. Die Festsetzung ermöglicht eine flexible Anpassung der Baumstandorte für erforderliche Zufahrten und Gebäudeöffnungen und stellt gleichzeitig den städtebaulich erwünschten Alleecharakter entlang der privaten Verkehrsfläche sicher.

3.12.6 Begrünung der Gemeinschaftsgarage (Parkpalette)

Die Festsetzung der Begrünung an der Parkpalette dient der Integration der Parkpalette in das Orts- und Landschaftsbild. Die Parkpalette wird insbesondere gegenüber dem Krankenhaus optisch abgeschirmt und so ihr städtebauliches Erscheinungsbild verbessert. Darüber hinaus trägt die Begrünung auch zur Verminderung des Eingriffs bei. Zudem werden auf diese Weise positive Wirkungen für das Mikroklima (z.B. Staubbindung) erreicht.

3.12.7 Dachbegrünung

Für alle Dachflächen wird eine Begrünung festgesetzt. Die Festsetzung dient der Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Klima und Luft. 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 Temperatureausgleich 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.

3.12.8 Herstellung, Pflege und Ersatz von Pflanzungen

Um die Gebietsdurchgrünung und den Ausgleich dauerhaft zu erreichen und zu erhalten, sind die Bepflanzungen fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und erfolgte Anpflanzungen bei Entfall gleichwertig zu ersetzen. Die Nachweispflicht dient zur Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen.

3.13 Herstellung, Pflege und Ersatz von Pflanzungen

Zwecks einer dauerhaften, standortgerechten Bepflanzung und zum Schutz der heimischen Vegetation und des Landschaftsbildes ist die Verwendung standortgerechter, heimischer Pflanzen festgesetzt.

3.14 Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechtes, des Bestandes und der Grünordnungskonzeption ist im Umweltbericht (Anlage B - 3) ermittelt worden, auf welchen Flächen und durch welche Maßnahmen der zu erwartende unvermeidbare Eingriff minimiert oder ausgeglichen werden kann. Die Festsetzungen der Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen erfolgen nach diesen Vorgaben und beinhalten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergibt sich für den Teilbereich 1 ein Defizit von 53.455 Werteinheiten (WE nach LfU-Modell) und im Teilbereich 2 eine Aufwertung von 54.060 WE. Insgesamt wird der Eingriff ausgeglichen (+ 605 WE).

Das Schutzgut Boden werden vom Kompensationsbedarf von ca. 107.880 m² Werteinheiten (WE nach der Arbeitshilfe des Umweltministeriums Baden-Württemberg) ca. 23.115 m² WE durch Dachbegrünung ausgeglichen. Der verbleibende Kompensationsbedarf von ca. 84.765 m² WE kann innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht kompensiert werden. Ein Ausgleich des verbleibenden Eingriffs ist aufgrund fehlenden Entsiegelungspotenzials bzw. mangelnder Flächenverfügbarkeit auch außerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich. Da im gesamten Stadtgebiet Weinheim sehr hochwertige Böden vorliegen, kommen auch andere bodenverbessernde Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs nicht in Betracht, da immense Flächen für entsprechende Maßnahmen in Anspruch genommen werden müssten, die ebenfalls nicht verfügbar sind.

Für die übrigen Schutzgüter verbleiben unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

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 1.2).

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorschriften zur Dachgestaltung dienen der Sicherung einer homogenen Dachlandschaft, die sich positiv auf das städtebauliche Bild auswirkt. Um begründete Dächer zu ermöglichen und eine einheitliche Dachform zu erreichen, die eine maximale Ausnutzbarkeit des Volumens gewährleistet, sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

4.2 Anforderungen an 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.

Werbeanlagen sind an den Fassaden zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, da sie hier öffentlichkeitswirksam sind.

Damit auch wegen der Krankenhausnähe eine gute Gestaltung von Werbeanlagen gewährleistet ist, sind diese reglementiert. Weder das Ortsbild, für das es darüber hinaus aufgrund der Ortsrandlage eine besonderes Schutzbedürfnis gibt, noch der Gesamteindruck der betroffenen baulichen Anlage soll beeinträchtigt werden. Die Fläche und die Buchstabengröße von Werbeanlagen sind begrenzt, damit Werbeanlagen sich der Gebäude- und Gebietsgestaltung unterordnen. Um eine einheitliche Gestaltung zu erreichen, sind mehrere Werbeanlagen an einer baulichen Anlage nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten und in Stil, Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen.

Um Störungen durch Lichtwerbung oder akustische Werbung zu vermeiden, sind diese eingeschränkt. Dadurch werden insbesondere Störungen der Verkehrssicherheit, des Krankenhauses und der angestrebten Gebietsqualität vermieden.

Werbeanlagen, welche insbesondere die Gestaltungsgrundsätze der Ziffer 1 erfüllen und mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, können als Ausnahme zugelassen werden, da sie im Einzelfall hinreichend mit dem Ortsbild und der baulichen Anlage verträglich sein können.

4.3 Freiflächen und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Um dem gestalterischen Anspruch (u.a. durch die Krankenhausnähe) dauerhaft gerecht zu werden, sind Grünanlagen dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und dürfen nicht als Lager- und Abstellflächen verwendet werden. Um einen offenen Raumeindruck im Plangebiet und gegenüber der Landschaft hin zu erreichen, werden Mauern und Sichtschutzzäune als Einfriedigungen ausgeschlossen. Dies dient auch Unterstützung und Erhaltung der Durchlüftung des Gebietes.

4.4 Antennen

Antennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) sollen sich der Gebäudegestaltung unterordnen sowie diese und das Landschaftsbild nicht stören. Entsprechend sind sie auf das Dach und durch Bündelung in der Anzahl begrenzt.

4.5 Niederspannungsleitungen

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

Teil B - 3 Kenndaten der Planung

B - 3: Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m ²
Überbaubare Grundstücksfläche	5.818
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	3.895
Straßenverkehrsfläche	2.846
Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Öffentlicher Weg'	731
Fläche für Stellplätze	1.174
Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen	9.645
Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Private Verkehrsfläche'	1.685
Private Grünfläche	8.282
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8.392
Gesamt	42.468

Teil B - 4 Umweltbericht