

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Nr. 1/01-12
mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich
„Bodelschwingh-Heim“**

Stand 17.04.2013

Inhalt

1. RAHMENBEDINGUNGEN	1
1.1. Anlass und Erfordernis der Planung	1
1.2. Rechtliche Beurteilung	2
1.3. Ziele und Zwecke der Planung	7
1.4. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	7
1.5. Übergeordnete Planungen	8
1.6. Bestandsbeschreibung	9
1.7. Verfahren	10
1.8. Aufhebung und Ersetzung der Bebauungspläne Nrn. 056, 056,1 und 056.A	11
2. PLANUNGSKONZEPTION UND AUSWIRKUNGEN	11
2.1. Grundzüge der Planung	11
2.2. Städtebauliches Konzept	12
2.3. Verkehrliche Erschließung	12
2.4. Grün- und Freiflächen	12
2.5. Ver- und Entsorgung	13
3. UMWELTBELANGE.....	13
4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	14
4.1. Art der baulichen Nutzung	14
4.1.1. Sondergebiet "Hospiz" (SO 1).....	14
4.1.2. Sondergebiet "Senioren- und Pflegeeinrichtung" (SO 2).....	15
4.1.3. Allgemeines Wohngebiet.....	16
4.2. Maß der baulichen Nutzung	16
4.2.1. Grundflächenzahl	16
4.2.2. Geschossflächenzahl	17
4.2.3. Höhe baulicher Anlagen	17
4.3. Bauweise	19
4.4. Überbaubare Grundstücksflächen	19
4.5. Verkehrsflächen	20
4.6. Stellplätze und Garagen	20
4.7. Grünordnerische Festsetzungen	20
4.7.1. Dachbegrünung.....	20
4.7.2. Oberflächenbefestigung	21
5. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	21
5.1. Dachform und -neigung	21
5.2. Freileitungen und Antennen	21
6. UMSETZUNG DER PLANUNG.....	22
6.1. Ablagerungen oder Bodenverunreinigungen	22
6.2. Bodenordnung	22
6.3. Städtebauliche Daten	22

Abbildung 1:	Lageplan für das geplante Bauvorhaben Hospiz	1
Abbildung 2:	Ausschnitt 1 aus dem B-Plan Nr. 056	2
Abbildung 3:	Ausschnitt 1 aus dem B-Plan Nr. 056.A.....	3
Abbildung 4:	Ausschnitt 2 aus dem B-Plan Nr. 056	4
Abbildung 5:	Ausschnitt 2 aus dem B-Plan Nr. 056.A.....	5
Abbildung 6:	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/01-12	8
Abbildung 7:	Berichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan.....	9
Abbildung 8:	Nordansicht des Vorhabens.....	12
Abbildung 9:	Schematische Darstellung zur Festsetzung der Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Staffelgeschossen	18

1. Rahmenbedingungen

1.1. Anlass und Erfordernis der Planung

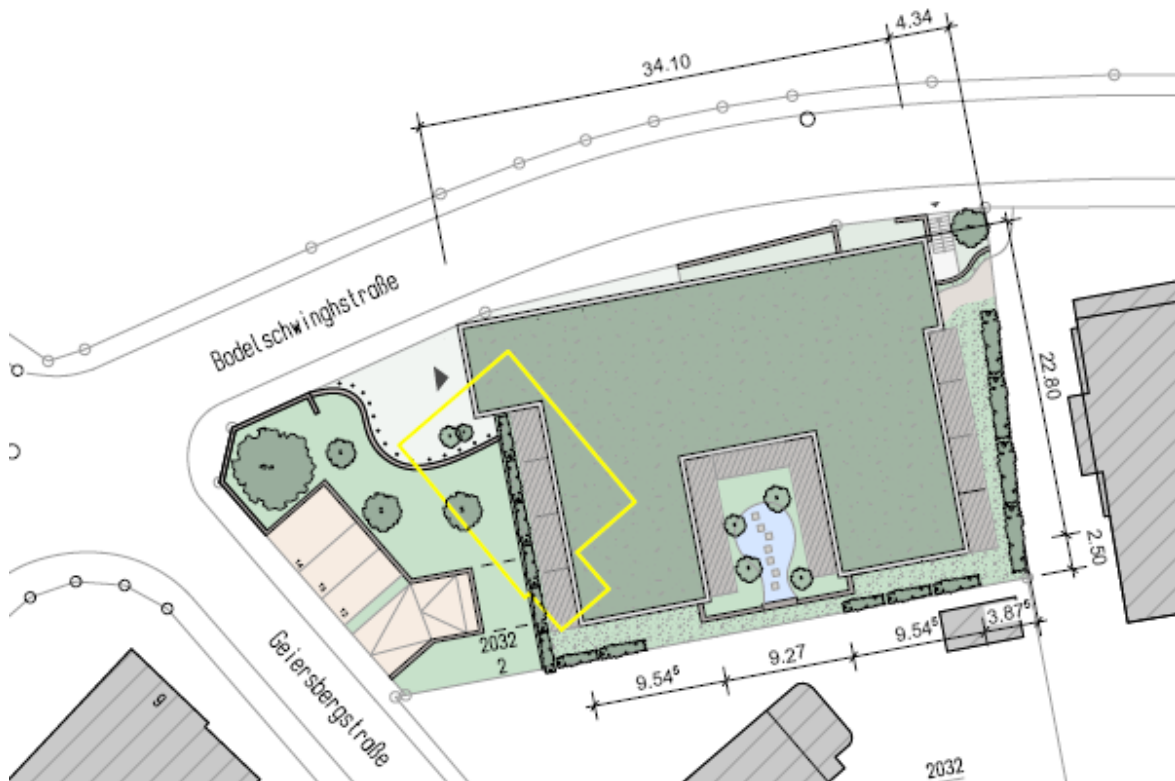
Die Bodelschwing-Heim gGmbH hat bereits vor mehreren Jahren das Grundstück des ehemaligen Forstamtes (Flurstück Nr. 2032/2) in direkter Nachbarschaft des bestehenden Senioren- und Pflegeheimes an der Ecke Bodelschwingstraße/ Geiersbergstraße erworben. Seit dem 01.08.2011 steht das Gebäude leer.

Durch die veränderten Familienstrukturen wird die Pflege in extrem belastenden Situationen zukünftig zunehmend in stationäre Betreuungsformen verlegt werden. Auch das Sterben im Verbund der Familie wird aufgrund fehlender familiärer Bindungen bzw. eingetretener Überforderungssituationen von Angehörigen immer seltener werden, sodass der Bedarf für eine individuelle palliative Versorgung durch ausgebildete Fachkräfte in entsprechenden Einrichtungen steigen wird.

Die Bodelschwing-Heim gGmbH ist daher mit dem Wunsch an die Verwaltung herangetreten, auf dem Flurstück Nr. 2032/2 eine zentrale Einrichtung zur Betreuung sterbender Menschen zu errichten. Auf dem Grundstück des ehemaligen Forsthauses soll ein eingeschossiges Hospiz mit acht Zimmern, Gemeinschaftsbereich mit Küche und Essplatz, einem Raum der Stille, einem Besprechungsraum, Büroräumen und den notwendigen Versorgungsräumen sowie einer Tiefgarage errichtet werden. Das vorhandene Gebäude soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden (vgl. Abbildung 1).

Das Plangebiet ist über die Bodelschwingstraße und die Geiersbergstraße erschlossen.

Abbildung 1: Lageplan für das geplante Bauvorhaben Hospiz

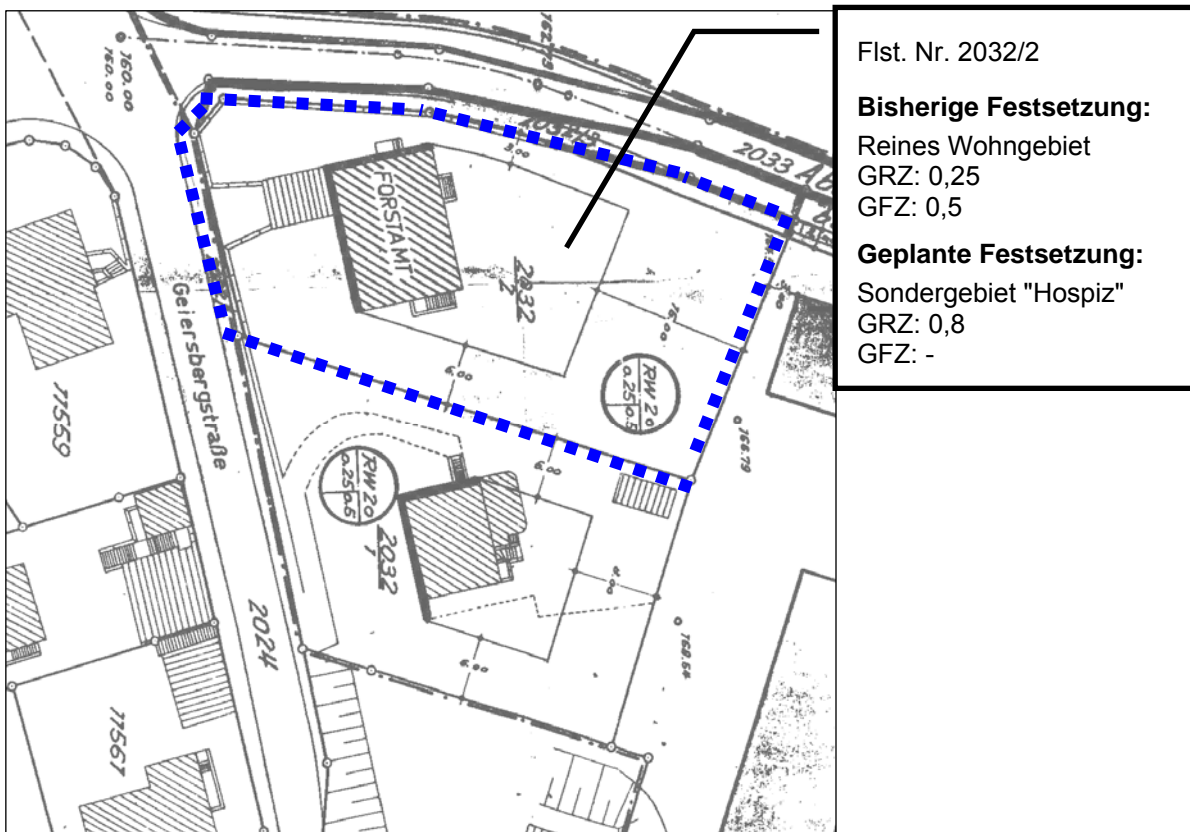


Quelle: Görtz & Fritz Architekten, Weinheim, März 2012, ohne Maßstab

1.2. Rechtliche Beurteilung

Der geplante Bau des Hospizes auf dem Grundstück Flst. Nr. 2032/2 ist nach derzeitiger Rechtsgrundlage planungsrechtlich nicht zulässig, denn die seit 1966 rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 056 bzw. Nr. 056.1 "über Flurstück 2032 für ein Altenwohnheim mit Altenheim" setzen für das betreffende Grundstück ein Reines Wohngebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 fest (vgl. Abbildung 2). Künftig soll dieses Grundstück als Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt werden.

Abbildung 2: Ausschnitt 1 aus dem B-Plan Nr. 056



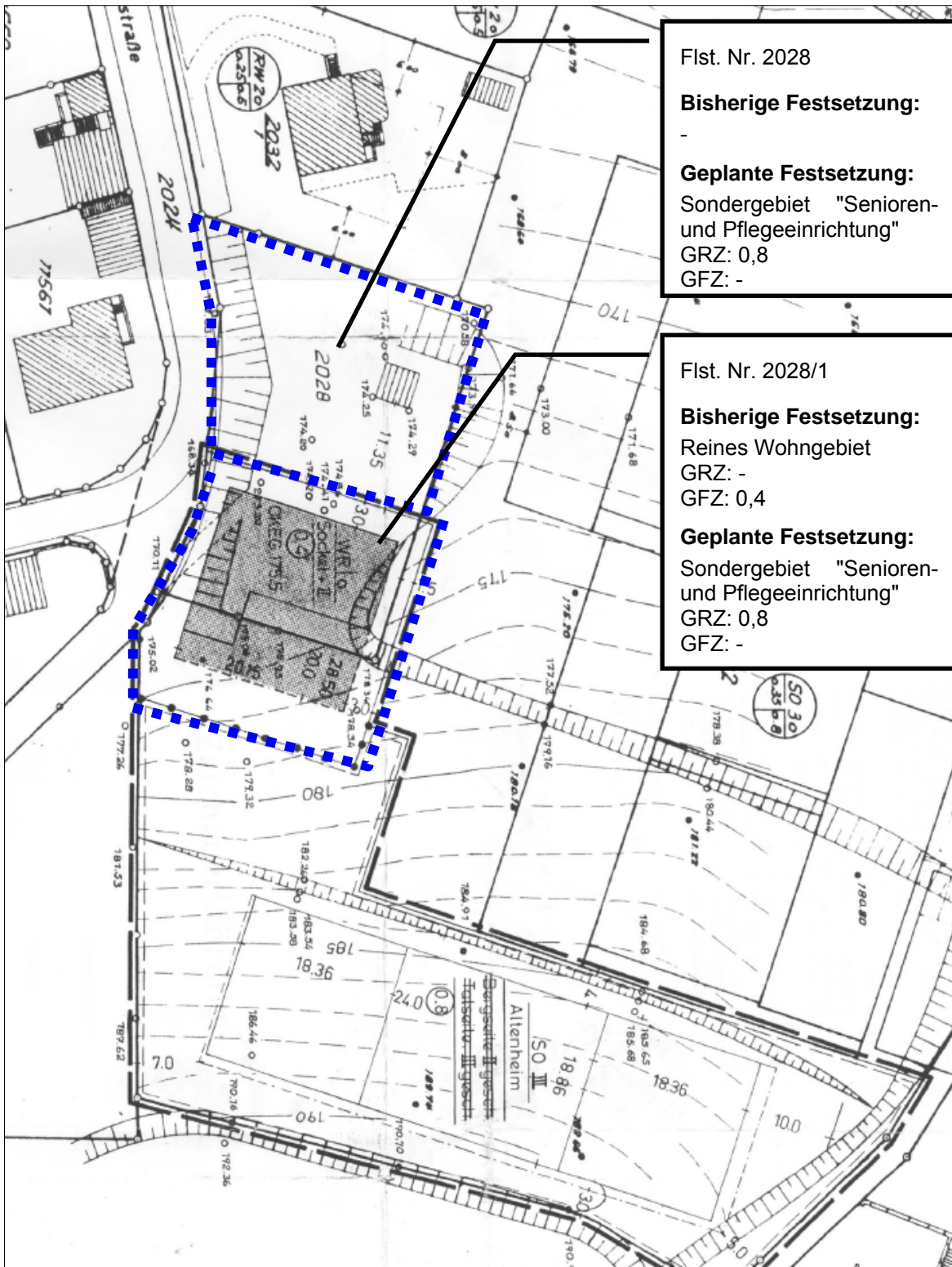
Quelle: Amt für Stadtentwicklung, Ohne Maßstab

Um auf dem weiter südlich gelegenen Grundstück Flst. Nr. 2028/1 ein Wohnhaus zu errichten, wurde 1967 der Änderungsbebauungsplan Nr. 056.A "für die Flurstücke 2032 und 2028" erlassen, der für dieses im Bebauungsplan Nr. 056 ursprünglich als Sondergebiet festgesetzte Grundstück ebenfalls ein Reines Wohngebiet festsetzt, allerdings in diesem Fall mit einer maximalen Geschossflächenzahl von lediglich 0,4 bei 2 Vollgeschossen.

In dem auf dem Grundstück befindlichen Gebäude ist mittlerweile der ambulante Pflegedienst des Bodelschwingh-Heims untergebracht, weshalb auch dieser Bereich künftig als Sondergebiet ausgewiesen werden soll.

Das Grundstück Flst. Nr. 2028, auf dem sich heute ebenfalls ein Gebäude der Senioren- und Pflegeeinrichtung befindet (Betreutes Wohnen), ist in keinem der Bebauungspläne enthalten. Dieses Grundstück ist demnach bislang auf Basis des § 34 BauGB zu beurteilen. Künftig soll auch dieses Grundstück als Sondergebiet festgesetzt werden.

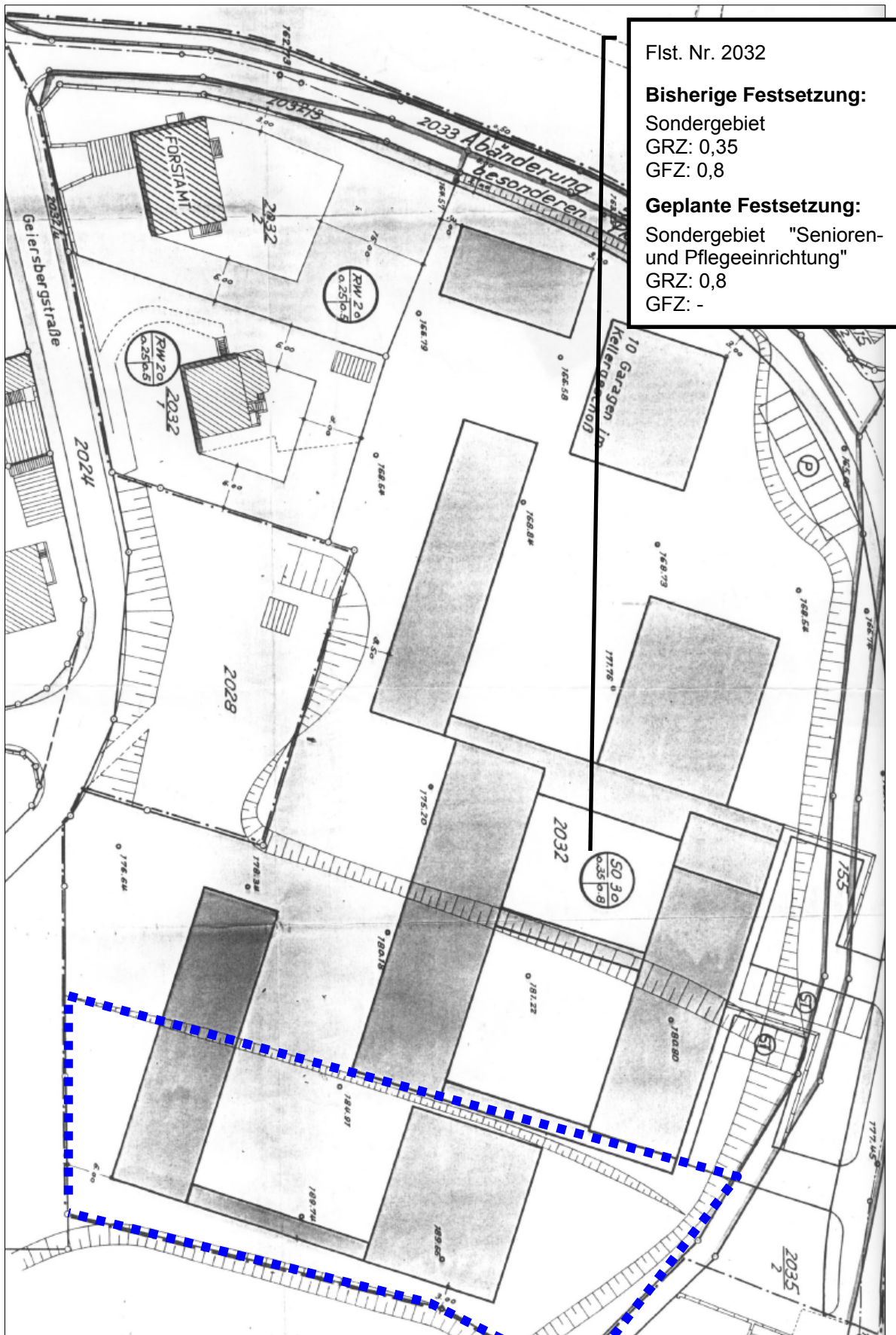
Abbildung 3: Ausschnitt 1 aus dem B-Plan Nr. 056.A



Quelle: Amt für Stadtentwicklung, Ohne Maßstab

Für das Grundstück Flst. Nr. 2032 mit dem bestehenden Senioren- und Pflegeheim setzt der Bebauungsplan Nr. 056 ein Sondergebiet fest, in dem Gebäude mit 3 Vollgeschossen bei einer GRZ von 0,35 sowie einer GFZ von 0,8 in offener Bauweise zulässig sind.

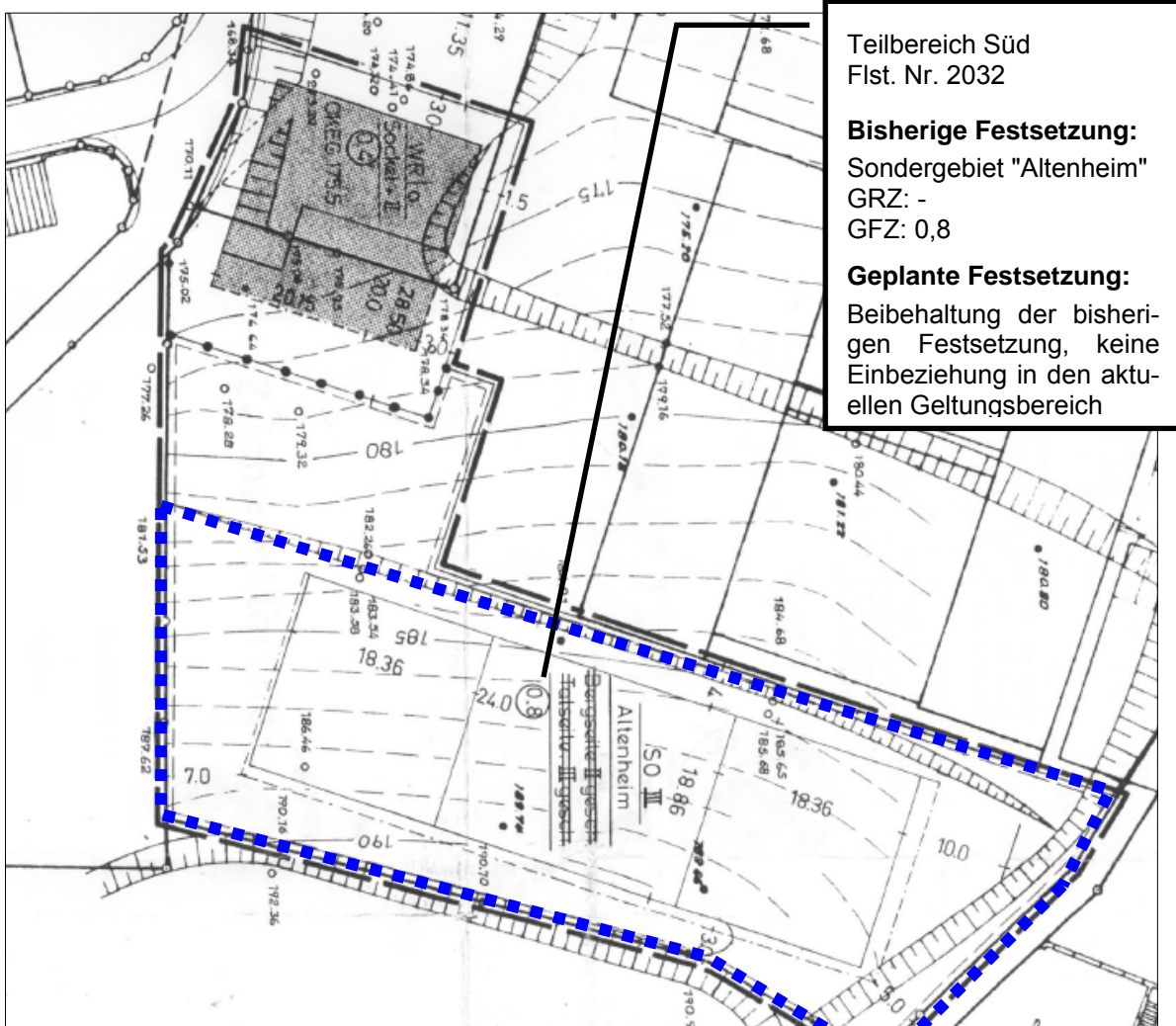
Abbildung 4: Ausschnitt 2 aus dem B-Plan Nr. 056



Quelle: Amt für Stadtentwicklung, Ohne Maßstab

Im Zuge der Planänderung für das Grundstück Flst. Nr. 2028/1 wurden auch die Festsetzungen für den südlichen Grundstücksteil des Flurstücks Nr. 2032 noch einmal gegenüber den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 056 geändert (vgl. Markierung in den beiden Abbildungen 4 und 5).

Abbildung 5: Ausschnitt 2 aus dem B-Plan Nr. 056.A



Quelle: Amt für Stadtentwicklung, Ohne Maßstab

Während im Bebauungsplan Nr. 056 ein städtebaulicher Entwurf zur Darstellung der zulässigen Bebauung hinterlegt worden war, jedoch keine Baufenster festgesetzt wurden, setzt der aktuell geltende Bebauungsplan Nr. 056.A für diesen Bereich nunmehr ein konkretes Baufenster mit Abmessungen von ca. 20 x 62,5 m fest.

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan wird das Sondergebiet mit dem Zusatz "Altenheim" im Plan Nr. 056.A genauer bestimmt. Die Geschossflächenzahl von 0,8 wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen, während auf die Festsetzung einer GRZ hier verzichtet wurde. Die Beschränkung auf maximal drei Vollgeschosse wurde ebenfalls aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen, wobei in § 1 der textlichen Festsetzungen spezifiziert wird, dass das Gebäude an der Talseite mit höchstens drei und an der Bergseite mit höchstens zwei Geschossen in Erscheinung treten darf. Zwar liegt dem Änderungsbebauungsplan keine Begründung bei, sodass heute im Einzel-

nen nicht mehr nachvollzogen werden kann, unter welchen Umständen es zu der Planänderung in diesem Teilbereich gekommen ist, dies ändert aber nichts an der Rechtswirksamkeit des Plans.

Das ohnehin auf dem gesamten Grundstück hängige Gelände steigt in diesem Bereich noch einmal deutlich stärker an als auf der nördlich angrenzenden Grundstücksfläche. Allein in dieser Teilfläche weist der natürliche Geländeverlauf einen Höhenunterschied von rund 6 m auf, was einem Neigungswinkel von etwa 13° entspricht.

Die schwierige topografische Situation hat vermutlich wesentlich dazu beigetragen, dass man die Bebauung des Bodelschwingh-Heims - entgegen der ursprünglichen Baukonzeption - im Zuge der Realisierung auf den nördlichen Grundstücksteil konzentriert hat und der südliche Grundstücksteil bislang nicht zu baulichen Zwecken in Anspruch genommen wurde. Auch aktuell bestehen keine Erweiterungsabsichten des Bodelschwingh-Heims in diese Fläche hinein.

Daher erscheint es auch nicht zielführend, diesen Teilbereich mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/01-12 aufzunehmen und die damaligen Festsetzungen, denen eine zwischenzeitlich überkommene Baukonzeption zugrunde liegt, unverändert zu übernehmen. Ebenso wenig zielführend erscheint es, die seinerzeit getroffenen Festsetzungen zum jetzigen Zeitpunkt - ohne Bezug zu einem konkreten Bauvorhaben - zu modifizieren.

Auch erscheint es nicht angebracht, die bestehenden Baurechte in diesem Teilbereich vollständig zurückzunehmen und dem Bodelschwingh-Heim den rechtskräftig bestehenden Erweiterungsspielraum mehr auf dem eigenen Grundstück gezielt zu entziehen.

Vor diesem Hintergrund wird der südliche Teilbereich des Grundstücks Flst. Nr. 2032 nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/01-12 aufgenommen, sondern für diesen Bereich werden bis auf weiteres die Festsetzungen des rechtskräftigen Änderungsbebauungsplans Nr. 056.A beibehalten. Dabei ist sich die Stadt darüber bewusst, dass sich die Sondernutzung der bestehenden Senioren- und Pflegeeinrichtung heute auf dem nördlichen Grundstücksteil konzentriert und eine Bebauung des südlichen Grundstücksteils aus nachvollziehbaren Gründen bislang nicht stattgefunden hat. Für den Fall, dass sich zukünftig konkrete Bauabsichten für diesen Bereich ergeben sollten, die mit den Festsetzungen des alten Bebauungsplans nicht in Übereinstimmung zu bringen sind oder die eine planerische Steuerung erfordern, erscheint es sinnvoll, dann auf Basis einer konkreten Vorhabenplanung erneut einen Änderungsbebauungsplan aufzustellen; denn diese Möglichkeit bleibt in jedem Fall erhalten.

Der Bebauungsplan Nr. 056 bzw. auch die Änderungsbebauungspläne Nr. 056.A und 056.1 setzen keine konkreten Gebäudehöhen, sondern lediglich Vollgeschosse fest. Auch weichen die inzwischen tatsächlich vorhandenen Gebäude hinsichtlich der in den Bauungsplänen ursprünglich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. dargestellten Bauungsstrukturen teilweise erheblich ab.

Auch hinsichtlich der übrigen Festsetzungen die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise betreffend weicht die heute bestehende Bebauung z.T. erheblich von den Festsetzungen der rechtskräftigen Bauungspläne für das Gebiet ab.

Die Stadt Weinheim sah daher die Notwendigkeit, die vorhandenen baulichen Anlagen der bestehenden Senioren- und Pflegeeinrichtung im Geltungsbereich neu vermessen zu

lassen und durch Festsetzung konkreter Gebäudehöhen und Baufelder langfristig und städtebaulich verträglich in ihrer heute vorhandenen Kubatur zu sichern.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise betreffend sollen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ebenfalls auf Basis der heutigen Bestandssituation angepasst werden.

1.3. Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/01-12 ist es, den Bau des geplanten Hospizes auf dem Grundstück des ehemaligen Forstamtes zu ermöglichen und dabei die bestehende Bebauung der Senioren- und Pflegeeinrichtung planungsrechtlich zu sichern.

Das Maß der baulichen Nutzung - insbesondere die Höhe der baulichen Anlagen und die überbaubare Grundstücksfläche - soll sich dabei im gesamten Geltungsbereich eng am Bestand bzw. an der Vorhabenplanung für das Hospiz orientieren und entsprechend begrenzt werden.

1.4. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Rand der Weinheimer Kernstadt südlich des Schlossparks. Es wird

- im Westen durch die Geiersbergstraße (Flurstück Nr. 2024) und die nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 2025,
- im Norden und Osten durch die Bodelschwinghstraße (Flurstück Nr. 2033) sowie
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 2035/7 und deren gedachte Verbindung zum Flurstück Nr. 2025 begrenzt.

Der Geltungsbereich (vgl. Abbildung 6) des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Er umfasst die Flurstücke 2028, 2028/1, 2032 (teilweise) (alle drei sind der bestehenden Senioren- und Pflegeeinrichtung zuzuordnen), 2032/1 (Wohnhaus), 2032/2 (ehemaliges Forsthaus), und in Teilen die Flurstücke 2024 (Geiersbergstraße) sowie 2033 (Bodelschwinghstraße).

Der südliche Teilbereich des Grundstücks Flst. Nr. 2032 wurde wie oben bereits dargelegt nicht in den Geltungsbereich aufgenommen, weil für diesen Bereich aktuell kein Planungserfordernis besteht. Der rechtskräftige Änderungsbebauungsplan Nr. 056.A gilt an dieser Stelle weiterhin. Innerhalb des Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplans Nr. 1/01-12 wird er dagegen - ebenso wie der Bebauungsplan Nr. 056 - künftig durch diesen überlagert.

Abbildung 6: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/01-12



Quelle: Stadt Weinheim, Ohne Maßstab, Eigene Hervorhebung

1.5. Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet liegt entsprechend den Darstellungen des Regionalplans Unterer Neckar 1994 innerhalb einer Siedlungsfläche Wohnen. Die angestrebte Entwicklung entspricht insofern den Vorgaben der Regionalplanung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan 2004 im Bereich der Flurstücke Nr. 2028, 2032/1 und 2032/2 als Wohnbaufläche und im Übrigen als Sonderbaufläche dargestellt. Für den Bereich des geplanten Hospizes sowie das Grundstück Flst. Nr. 2028 ist der Bebauungsplan somit nicht aus dem FNP entwickelt. Der FNP soll im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens entsprechend angepasst werden. Sämtliche Flächen außer dem auch im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Grundstück werden künftig auch im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen dargestellt (siehe Abbildung 7).

Abbildung 7: Berichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan



Abbildung a:
Ausschnitt aus dem bisherigen
Flächennutzungsplan (o.M.)



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

1.6. Bestandsbeschreibung

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 2032/1 im Eigentum der Bodelschwingh-Heim gmbH. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Flurstücke 2033 und 2024) gehören der Stadt Weinheim. Das Flurstück 2032/1 steht im Privateigentum. Auf einer Teilfläche dieses Grundstücks von ca. 1 m Breite entlang der Geiersbergstraße befindet sich zudem der öffentliche Gehweg.

Von Norden, Osten und Süden ist das Plangebiet von öffentlichen Grünflächen und Wald umgeben. Nördlich grenzt der Bereich an den Schlosspark sowie weiter östlich an den Exotenwald. Östlich und südlich grenzt das Plangebiet an Waldflächen, die sich zum Teil im Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße-Nord" befinden. Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Wasserbehälter der Stadtwerke Weinheim.

Westlich vom Plangebiet befindet sich an der Geiersbergstraße und der Weinheimer Straße ein Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch einzelnen Mehrfamilienhäusern. Die dort vorhandenen Gebäude weisen ähnliche Kubaturen wie die Gebäude im Westteil des Plangebietes auf.

Sämtliche Grundstücke im Plangebiet sind bereits bebaut. Der mehrgeschossige umfangreiche Gebäudekomplex des Senioren- und Pflegeheims auf dem Flurstück 2032 an der Bodelschwinghstraße bestimmt das städtebauliche Bild des Plangebietes. Im westlichen Teil an der Geiersbergstraße finden sich zudem zwei kleinere mehrgeschossige Gebäudekörper, in denen eine Einrichtung für Betreutes Wohnen sowie die Verwaltung des ambulanten Pflegedienstes des Bodelschwingh-Heims untergebracht ist. Diese sind baulich mit dem Hauptkomplex des Senioren- und Pflegeheims verbunden. Im nordwestlichen Teil des Plan-

gebietes finden sich mit dem ehemaligen Forsthaus und einem Wohngebäude noch zwei kleinere Gebäude auf verhältnismäßig großen Grundstücken.

1.7. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/01-12 für den Bereich „Bodelschwingh-Heim“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Voraussetzung ist, dass

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

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unter anderem solche Pläne, die der Nachverdichtung von baulich genutzten Flächen dienen. Hier soll das bereits bebaute Grundstück durch einen Ersatzbau nachverdichtet werden. Es handelt sich folglich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rund 1,5 ha groß. Es werden keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Selbst bei einer vollständigen Versiegelung bliebe die zulässige Grundfläche 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 Änderung 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 Anlage 1 zum UVPG).

Das nächste europäische Schutzgebiet, ein Teilbereich des großräumigen FFH- Gebiets Nr. 6417-341 „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“, befindet sich ca. 1,3 km nordöstlich des Plangebiets. Dieser Bereich ist nahezu deckungsgleich mit dem Vogelschutzgebiet Nr. 6418-401 „Wachenberg bei Weinheim“.

Das Plangebiet grenzt im Westen an bereits baulich genutzte Flächen. Nördlich schließt sich der Schlosspark an. Aufgrund der Entfernung sowie den umgebenden Nutzungen bestehen derzeit keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebietes oder des Vogelschutzgebietes beeinträchtigt werden.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird dabei auf folgende Verfahrensschritte und Bestandteile verzichtet:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- den Umweltbericht nach § 2a BauGB,

- die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- die Überwachung gemäß § 4c BauGB.

Außerdem 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. Um bereits im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen Konflikte im Bereich des besonderen Artenschutzrechts zu vermeiden, wurde eine Artenschutzrechtliche Erhebung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Grundstück des ehemaligen Forstamtes durchgeführt.

1.8. Aufhebung und Ersetzung der Bebauungspläne Nrn. 056, 056,1 und 056.A

Aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzungen ist es sinnvoll und folgerichtig, die bisher geltenden Bebauungspläne Nrn. 056, 056.1 "über Flurstück 2032 für ein Altenwohnheim mit Altenheim" und 056.A "für die Flurstücke 2032 und 2028" innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1/01-12 durch förmlichen Beschluss zu ersetzen und aufzuheben. Das bedeutet, dass die Bebauungspläne Nrn. 056, 056.1 und 056.A im Fall der vollständigen oder teilweisen Unwirksamkeit der Festsetzungen des neuen Bebauungsplans Nr. 1/01-12 ihre Rechtsgültigkeit innerhalb von dessen Geltungsbereich nicht wieder erlangen würden, sondern stattdessen in diesem Fall eine Beurteilung von Bauvorhaben auf Grundlage von § 34 BauGB erfolgen müsste. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1/01-12 gelten die Bebauungspläne Nr. 056, 056.1 und 056.A unverändert weiter.

2. Planungskonzeption und Auswirkungen

2.1. Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel ist es, die auf dem Grundstück der Bodelschwingh-Heim gGmbH gewünschte moderate bauliche Nachverdichtung für ein Hospiz zu ermöglichen und die auf den benachbarten Grundstücken bestehenden Gebäude planungsrechtlich zu sichern. Grundzüge der Planung sind:

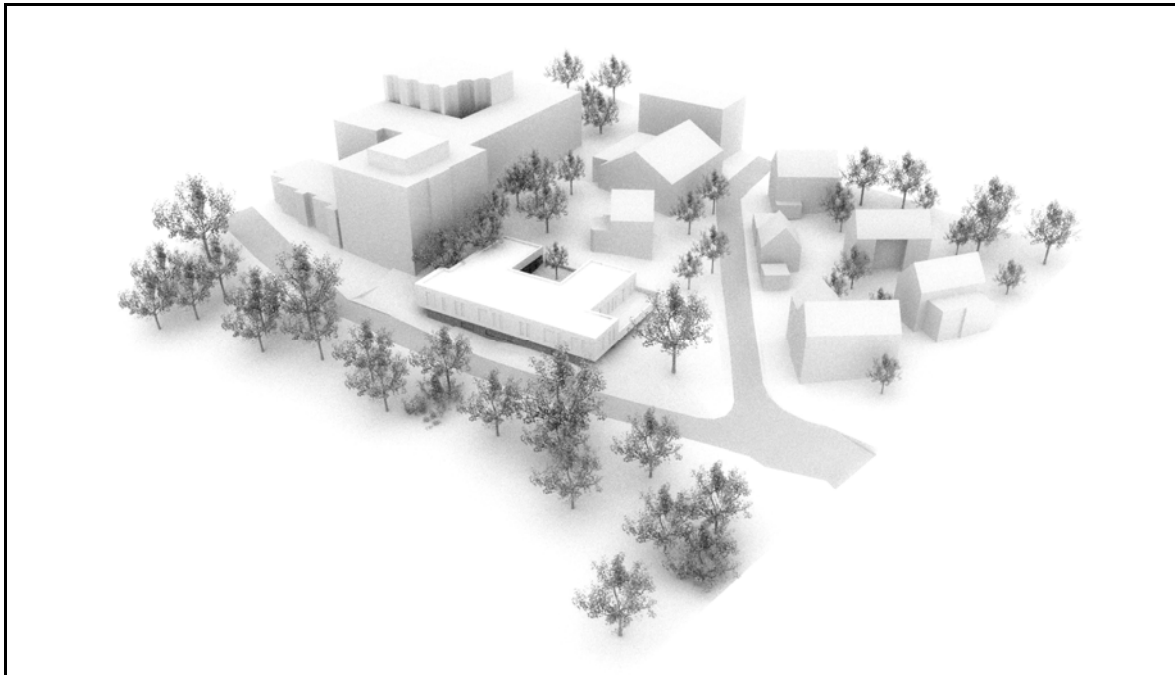
- Änderung der Art der baulichen Nutzung für das Grundstück Nr. 2032/2 vom Reinen Wohngebiet in ein Sondergebiet „Hospiz“
- Das bestehende Sondergebiet soll in seinem heutigen Umfang gesichert werden.
- Mit der Planung soll zudem eine maßvolle bauliche Nachverdichtung für den Neubau eines eingeschossigen Hospizes mit Tiefgarage ermöglicht werden.
- Gleichzeitig soll die bestehende städtebauliche Struktur des übrigen Gebietes erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.
- Das Maß der baulichen Nutzung - insbesondere die Höhe der baulichen Anlagen und die überbaubare Grundstücksfläche - soll sich eng am Bestand bzw. dem geplanten Hospiz orientieren und entsprechend begrenzt werden.

2.2. Städtebauliches Konzept

Der Vorhabenträger plant westlich seines vorhandenen Senioren- und Pflegeheimes zur Erweiterung seines Angebotes die Errichtung eines eingeschossigen Hospizes mit Tiefgarage (vgl. Abbildung 1 und

Abbildung 8).

Abbildung 8: Nordansicht des Vorhabens



Quelle: Görtz & Fritz Architekten, Weinheim, März 2012, ohne Maßstab

2.3. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die Bodelschwingstraße bzw. die Geiersbergstraße.

Die Andienung des geplanten Hospizes soll nach den derzeitigen Planungsüberlegungen der Bodelschwingh-Heim gGmbH über die Tiefgarage von der Geiersbergstraße aus erfolgen. In der Tiefgarage sind Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher vorgesehen. Nördlich der geplanten Einfahrt zur Tiefgarage sind weitere drei Besucherstellplätze geplant.

2.4. Grün- und Freiflächen

Durch die Erweiterung der Baugrenzen und Anhebung der GRZ auf den Grundstücken 2032/1 und 2032/2 werden weitere Flächen überbaubar. In der Summe ergeben sich dort maximal rund 625 m² zusätzliche überbaubare Fläche.

Auf den übrigen Grundstücken soll im Wesentlichen der heute vorhandene bauliche Bestand in seinen äußeren Kubaturen gesichert werden. Eine nennenswerte Nachverdichtung soll hier nicht erfolgen. Die Lage und Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen wird dort somit durch die Planung nicht maßgeblich verändert.

2.5. Ver- und Entsorgung

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

3. Umweltbelange

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und bebaut. Die Grundstücke im Plangebiet waren nach Maßgabe der Bebauungspläne Nr. 056 und 056.A beziehungsweise auf Grundlage von § 34 BauGB bereits bebaubar und sind auch alle bereits bebaut.

Durch die Änderung der Art (Gebietstyp) und des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) werden die bestehenden Baurechte in geringfügigem Umfang auf den Grundstücken 2032/1 und 2032/2 insbesondere für das Hospiz erweitert. Gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 056 können in diesem Bereich rund 625 m² Fläche der vorhandenen Baugrundstücke zusätzlich versiegelt werden. Durch diese geringfügige zusätzliche Versiegelung sind jedoch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Im Bereich des SO 2 "Senioren- und Pflegeeinrichtung" werden aufgrund der Baufenster, die sich eng am derzeitigen baulichen Bestand orientieren, keine nennenswerten Erweiterungsmöglichkeiten gegenüber der heutigen Bebauung geschaffen.

Um bereits im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen Konflikte im Bereich des besonderen Artenschutzrechts zu vermeiden, wurde eine Artenschutzrechtliche Erhebung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Grundstück des ehemaligen Forstamtes durchgeführt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass neben dem Vorkommen des Abendseglers (*Nyctalus noctula*), der als Durchzügler bzw. Nahrungsgast eingestuft werden kann und für den im Eingriffsbereich keine Quartiere vorhanden sind, das Vorkommen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) artenschutzrechtlich relevant ist. Diese Art nutzt laut Gutachten die Holzverschalungen am Gebäude als Tagesquartiere. Von einer Nutzung in Form von Wochenstuben muss nach Einschätzung des Gutachters ebenfalls ausgegangen werden. Damit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1-3 BNatSchG nicht eintreten, sind unten aufgeführte Vermeidungsmaßnahme (V1) und eine CEF-Maßnahme (M1) einzuhalten bzw. durchzuführen.

Diese Maßnahme begründet sich nicht nur aus dem Artenschutzrecht heraus, sondern folgt auch dem Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebot von Eingriffen aus der Eingriffsregelung (§§13-15 BNatSchG). Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten oder Arten der Roten Listen wurden nicht gefunden. Der Eingriffsbereich hat nach Einschätzung des Gutachters keine besondere Bedeutung für weitere Tiergruppen wie Tagfalter oder Heuschrecken.

Die im § 44 BNatSchG benannten Schädigungs- und Störungsverbote werden nicht erfüllt, sofern die in der artenschutzrechtlichen Untersuchung benannten Konflikte vermeidenden Maßnahmen und CEF-Maßnahmen umgesetzt werden. Erfolgt eine entsprechende Umsetzung, so ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG nicht erforderlich. Es handelt sich um folgende Maßnahmen:

- **V1:** Durch den Abriss des Gebäudes in der Zeit vom 1.12. bis 28.2. kann das Risiko für Fledermäuse verringert werden, da dann die Fortpflanzungszeit vorüber ist bzw. die meisten Arten sich in ihren Winterquartieren außerhalb des Eingriffsbereiches befinden.
- **V2:** Durch die Rodung in dem Zeitraum gemäß §39 (5) BNatSchG für Gehölze außerhalb des Waldes vorgeschriebenen Zeit vom 1.10. bis 28.2. können Tötungen und Verletzungen an Jungvögeln und Eiern vermieden werden. Adulte Vögel können dem Eingriff zu jeder Zeit rechtzeitig ausweichen.
- **M1:** Der Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten für diese Art ist vor dem 01. März in Form von Spaltenquartieren auszugleichen. Dies kann z.B. in Form von Holzverschalungen mit einer Mindestfläche von ca. 10m² an den bestehenden Gebäuden der Bodelschwingh-Heim gGmbH erfolgen.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im Zuge der Baumaßnahme in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Eine wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Hospizes zu schaffen und dabei die bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur zu sichern.

Die angestrebten bzw. bereits vorhandenen Nutzungen lassen sich mit Ausnahme des vorhandenen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) keinem der in §§ 2 bis 9 der Baunutzungsverordnung geregelten Gebietstypen zuordnen, daher werden folgende Nutzungen festgesetzt:

4.1.1. Sondergebiet "Hospiz" (SO 1)

Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Hospizes. Zulässig sind alle Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck eines Hospizes dienen. Dies können insbesondere sein:

- Räume zur Unterbringung von Bewohnern,
- Räume und Anlagen zur Versorgung der Bewohner (Gemeinschaftsbereich mit Küche und Essplatz, Raum der Stille),
- Räume für die Verwaltung und zum technischen/ logistischen Betrieb der Einrichtung (Besprechungs- und Büroräume, notwendige Versorgungsräume).

Diese Aufzählung ist nicht abschließend, da heute nicht absehbar ist, welche weitergehenden Anforderungen an ein Hospiz sich in Zukunft möglicherweise ergeben könnten. Entscheidend für die Frage der Zulässigkeit ist stets die Vorgabe, dass die geplante Anlage oder Einrichtung dem Nutzungszweck der Hauptnutzung - dem Hospiz - dienen muss.

Die planerische Festsetzung eines Sondergebietes im Sinne von § 11 BauNVO für den Bereich des geplanten Hospizes wurde mit Blick auf das benachbarte Wohngebiet bewusst getroffen, um der spezifischen Eigenart dieser Nutzung angemessenen Rechnung

zu tragen. Gleichwohl sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass eine solche Einrichtung nach geltender Rechtsauffassung grundsätzlich auch in einem Allgemeinen Wohngebiet im Grundsatz uneingeschränkt und nach einem Urteil des OVG NW durch B. v. 23.07.1998 (- 10 B 1319/98 - BauR 1999, 141) sogar in einem Reinen Wohngebiet zulässig sein sollte.¹

Aufgrund der geringen Größe des geplanten Hospizes (8 Zimmer) ist von einem vergleichsweise geringen Störgrad der Nutzung gegenüber der benachbarten Wohnbebauung auszugehen, der dem eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht. Im Verhältnis zum bereits durch das "Bodelschwingh-Heim" verursachten bestehenden Verkehrsaufkommen wird die Errichtung des Hospizes nur zur einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in dem Bereich insgesamt führen.

4.1.2. Sondergebiet "Senioren- und Pflegeeinrichtung" (SO 2)

Das in den überwiegenden Teilen bereits heute schon als Sondergebiet festgesetzte und in seiner Gesamtheit heute auch bereits als solches genutzte Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen einer Senioren- und Pflegeeinrichtung. Zulässig sind alle Anlagen und Einrichtungen die dem Nutzungszweck einer Senioren- und Pflegeeinrichtung dienen. Dies können insbesondere sein:

- Räume zur Unterbringung von Bewohnern und Bewohnergruppen (Wohnräume, Küchen, Bäder, seniorengerechte Wohneinheiten/"Betreutes Wohnen" etc.),
- Räume und Anlagen zur Versorgung der Bewohner (Küchen, Cafeteria, Lager, Wäscherei etc.),
- Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke oder Durchführung von medizinischen Therapien (Sauna, Schwimmbad, Fitnessraum),
- Räume für Veranstaltungen im Zusammenhang mit der gesamten Einrichtung (Gemeinschafts- und Veranstaltungsräume, Seminarräume),
- Räume für kirchliche und kulturelle Zwecke (Kapelle, Meditationsraum etc.),
- Räume für die Verwaltung und zum technischen/ logistischen Betrieb der Einrichtung (Besprechungs- und Büroräume, notwendige Versorgungsräume),
- Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal sowie Betriebsleiter, die der Einrichtung zugeordnet sind.

Auch diese Aufzählung ist nicht abschließend, da heute nicht absehbar ist, welche weitergehenden Anforderungen an eine Senioren- und Pflegeeinrichtung sich in Zukunft möglicherweise ergeben könnten. Entscheidend für die Frage der Zulässigkeit ist auch hier die Vorgabe, dass die geplante Anlage oder Einrichtung dem Nutzungszweck der Hauptnutzung - der Senioren- und Pflegeeinrichtung - dienen muss.

Auch der bestehende ambulante Pflegedienst des Bodelschwingh-Heims soll in seinem Bestand gesichert werden. Da dieser nicht unmittelbar der Hauptnutzung dient, werden

¹ vgl. hierzu Fickert/Fieseler: Kommentar Baunutzungsverordnung, 11. Auflage 2008 - § 3 Abs. 3 Rn. 19.72 und 19.73

Räume und Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung ambulanter Pflegedienste im Sondergebiet 2 ausdrücklich zugelassen.

4.1.3. Allgemeines Wohngebiet

Das Flurstück 2032/1 wird entsprechend seiner heutigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die im Nutzungskatalog eines Allgemeinen Wohngebietes sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 BauVNO als nicht zulässig festgesetzt.

Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Neben erheblichen Lärmemissionen, z.B. durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch). Zudem wird ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt. Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden. Eine solche Ausnahmesituation liegt hier nicht vor. Tankstellen werden daher ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe erfordern i. d. R. eine große Betriebsfläche, haben aber vergleichsweise geringe Anforderungen an die Infrastrukturausstattung. Größere Freiflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zudem könnten Gartenbaubetriebe von dem guten infrastrukturellen Angebot (Verkehrerschließung, Kindergarten usw.) in diesem Wohngebiet nicht bzw. nur bedingt profitieren. Allerdings können in dem verdichteten Umfeld Störungen durch den Gartenbaubetrieb, z. B. in Form von Maschinengeräuschen oder dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, nicht ausgeschlossen werden. Damit der Standort der städtebaulichen Zielstellung entsprechend weiterhin als ruhiges Wohnquartier gesichert werden kann, werden Gartenbaubetriebe daher ebenfalls ausgeschlossen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass für die Berechnung der GRZ und GFZ bei Grundstücken, die nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, ausschließlich der Grundstücksteil, der innerhalb des Geltungsbereichs liegt, maßgeblich ist. Diese Regelung hat klarstellenden Charakter. Sie wird vor dem Hintergrund getroffen, dass der südliche Grundstücksteil des Flurstücks Nr. 2032, der sich außerhalb des Geltungsbereichs befindet, bei der Berechnung der GRZ/GFZ im Rahmen früherer Bauvorhaben auf dem Grundstück mit einbezogen wurde. Für diesen Grundstücksteil gilt jedoch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 056.A weiter, der hier - unabhängig von den Regelungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1/01-12 - Baurechte begründet. Eine Einbeziehung dieses Grundstücksteils bei der Ermittlung der GRZ für den nördlich angrenzenden Grundstücksteil soll daher nicht erfolgen. Der für die Berechnung der GRZ maßgebliche nördliche Grundstücksteil hat eine Größe von 9.041 m².

4.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend den gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen im WA mit 0,4 und in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 mit 0,8 festgesetzt.

Die GRZ erlaubt damit eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert im SO 2 die bestehende Bebauung. Im Bereich des SO 1 und des WA wird zudem eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht.

Im SO 2 werden Erweiterungsspielräume durch die eng am Bestand orientierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. Kap. 4.4) nur in sehr engen Grenzen ermöglicht, so dass dort faktisch nur eine Ausnutzung der jeweiligen Grundstücke mit der Hauptbebauung zu ca. 60 - 65 % ermöglicht wird. Durch die Festsetzung der GRZ von 0,8 wird jedoch dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich bei den festgesetzten Sondergebieten um eine hochkonzentrierte Agglomeration von Anlagen und Einrichtungen in Zusammenhang mit der bestehenden Senioren- und Pflegeeinrichtung handelt, die aufgrund ihrer spezifischen Eigenart auch in den Freibereichen einen hohen Bedarf an befestigten Flächen und baulichen Anlagen haben, beispielsweise für Terrassen, rollstuhlfahrgerechte Rampenanlagen sowie Sitzgruppen in den Freianlagen, aber auch für Stellplätze, um die durch die Anlage entstehenden Besucherverkehre aufzunehmen.

Gleiches gilt für das SO 1, in dem das Baufenster ebenfalls so festgesetzt ist, dass faktisch nur eine Ausnutzung des Grundstücks mit der Hauptbebauung zu ca. 60 % ermöglicht wird, durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 jedoch ausreichende Spielräume für eine Gestaltung und Befestigung der Freibereiche gegeben werden.

Da die zulässige Grundfläche im SO 1 und 2 mit 0,8 bereits der in § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz genannten Obergrenze entspricht, eröffnen sich für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten und dergleichen keine weitergehenden Überschreitungsmöglichkeiten. Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die GRZ im SO 1 und 2 ausnahmsweise durch befestigte nicht überdachte Flächen auf den Baugrundstücken (wie z.B. Stellplätze und deren Zufahrten) um weitere bis zu 10 v.H. bis zu einer maximal zulässigen GRZ von 0,9 überschritten werden darf, sofern diese gemäß textlicher Festsetzung 6.2 mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem maximalen Abflussbeiwert von $\Psi = 0,6$ hergestellt werden. Hierdurch soll insbesondere dem hohen Stellplatzbedarf Rechnung getragen werden, der sich in Zusammenhang mit einer derart hoch verdichteten Senioren- und Pflegeeinrichtung ergibt und der neben den oben beschriebenen baulichen Anlagen in den Freibereichen unterzubringen ist.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit der Überschreitung wird jedoch sichergestellt, dass nur dann eine Überschreitung zugelassen wird, wenn diese zwingend erforderlich ist. Grundvoraussetzung für die Überschreitung ist, dass die zusätzlich befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

4.2.2. Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im WA mit 0,8 festgesetzt, so dass bei voller Ausnutzung der festgesetzten GRZ von 0,4 eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht wird, wie sie im benachbarten Umfeld häufig vorzufinden ist. Die festgesetzte GFZ erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert die bestehende Bebauung. Es wird zudem eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht.

In den beiden Sondergebieten ist die Festsetzung einer GFZ aufgrund der bereits anhand der Baufenster und Höhen sehr differenziert vorgegebenen Gebäudekubaturen entbehrlich.

4.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch Planeintrag definiert. Die differenzierte Festsetzung der Gebäudehöhen ist erforderlich, um die städtebaulich gewünschten Maximalkubaturen in Abhängigkeit von den jeweiligen teilräumlichen topografischen Gege-

benheiten und unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes eindeutig zu definieren.

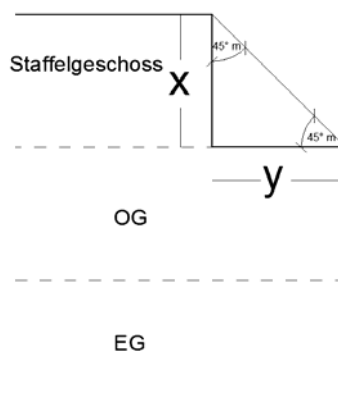
Im gesamten Geltungsbereich wird dabei das Ziel verfolgt, den heute vorhandenen Gebäudebestand zu erfassen, ohne wesentliche Erweiterungen in der Höhe zuzulassen. Auf diese Weise verbleibt im Umfang der vorhandenen Bebauung auch eine ausreichende Flexibilität für die Umgestaltung bzw. die Neuerrichtung von Gebäuden.

Im Sondergebiet "Hospiz" wird durch Beschränkung der Gebäudehöhe auf 170 m ü. NN sichergestellt, dass nur eine 1-geschossige Bebauung (zzgl. Untergeschoss) entstehen kann. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass sich der Hospizbau trotz seiner im Vergleich zur umgebenden Wohnbebauung deutlich größeren zulässigen Grundfläche dennoch insgesamt maßvoll in das städtebauliche Umfeld einfügt.

In den Bereichen, wo heute bereits Gebäude mit Flachdächern vorhanden sind, werden ebenfalls ausschließlich Gebäudehöhen festgesetzt. In Bereichen, in denen heute Gebäude mit anderen Dachformen vorhanden sind, werden differenzierte Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Wandhöhe gilt die Höhe des Punktes, der an der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite liegt. Bei Staffelgeschossen ist die Wandhöhe des darunter liegenden Geschosses maßgeblich. Das Staffelgeschoss ist an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite um seine eigene Höhe von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass das Staffelgeschoss vom öffentlichen Straßenraum aus nicht massiver wahrgenommen wird als beispielsweise ein gleich hohes Sattel- oder Walmdach.

Abbildung 9: Schematische Darstellung zur Festsetzung der Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Staffelgeschossen



$$x = y$$

Quelle: Amt für Stadtentwicklung, Ohne Maßstab

Es sollen keine Gebäudehöhen in Abhängigkeit zum Gelände definiert werden, da die Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs verändert werden können und immer

neue untere Bezugshöhen zu definieren wären. Die Höhen sollen deshalb Bezug auf Normalnull über dem Meeresspiegel (m ü. NN) nehmen.

Für Technikaufbauten, Aufzugs- und Treppenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lässt der Bebauungsplan Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 3,50 m zu, sofern die Anlagen für den Betrieb der Sondernutzung erforderlich, eingehaust und nach einer einheitlichen Konzeption gestaltet sind. Damit derartige Technikaufbauten vom öffentlichen Straßenraum her optisch nicht in Erscheinung treten, sind diese gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mindestens 3,50 m zurückzusetzen. Durch die differenzierten Festsetzungen wird gebäudetechnischen und gestalterischen Erfordernissen gleichermaßen Rechnung getragen.

Um den Ausbau erneuerbarer Energien nicht zu behindern, lässt der Bebauungsplan auf 35 % der Dachflächen von flachen bzw. flach geneigten Dächern die Errichtung von Solarenergieanlagen zu (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.1). Da für derartige Anlagen unter technischen Gesichtspunkten jedoch eine Höhe von 1,50 m als ausreichend anzusehen ist, werden die Anlagen auf dieses Maß beschränkt. Da auf Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 12% eine zusätzliche Aufständigung von Solarenergieanlagen unter technischen Gesichtspunkten nicht als erforderlich angesehen wird, diese aber auf derart geneigten Dächern aufgrund der größeren vom öffentlichen Straßenraum her einsehbaren Dachfläche ungleich gestalterisch stärker ins Auge fallen als auf flachen bzw. flach geneigten Dächern, sind die Anlagen in diesen Fällen bündig mit der Dachoberfläche zu errichten.

4.3. Bauweise

Im WA sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im WA, im SO 1 sowie in den Baufeldern 1, 2 und 3 im SO 2 sind Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Diese beiden Festsetzungen verfolgen das Ziel, auch für die Zukunft eine mit dem städtebaulichen Umfeld verträgliche Bebauung zu ermöglichen. So soll im WA beispielsweise keine Reihenhausbebauung zugelassen werden, da diese nicht dem Charakter der umgebenden Wohnbebauung entspricht.

Für die Baufelder 4 bis 10 im SO 2 wird vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Bebauung des Bodelschwingh-Heims und der nur unwesentlichen Erweiterungsspielräume auf eine entsprechende Regelung verzichtet.

4.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Um die städtebaulich verträglichen Kubaturen der Gebäude genau zu definieren, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sollen ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung hinsichtlich der Gebäudefluchten und hinsichtlich der Bereiche, die von der Bebauung freizuhalten sind, gewährleisten.

Im SO 1 werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass die Mindestgrenzabstände zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden und das geplante Bauvorhaben "Hospiz" entsprechend den Planungen des Vorhabenträgers ermöglicht werden kann.

Im SO 2 orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen eng an den äußeren Abgrenzungen des vorhandenen Gebäudebestandes, da in diesem Bereich keine wesentlichen baulichen Erweiterungen mehr erfolgen sollen.

Im WA werden die Baugrenzen - gegenüber dem bisher geltenden Baurecht - erweitert, so dass eine maßvolle Nachverdichtung an diesem Standort ermöglicht wird.

Zur Geiersbergstraße hin bilden die vorderen Baugrenzen eine harmonische Linie.

4.5. Verkehrsflächen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden und bereits hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen und Straßenverkehrsflächen werden die Bodelschwinghstraße (Flurstück 2033/0) und die Geiersbergstraße (2024/0) sowie ein rund 1 m breiter Streifen des privaten Flurstücks Nr. 2032/1 entlang der Geiersbergstraße als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Letzteres dient der planungsrechtlichen Sicherung des auf diesem Teil des Grundstücks faktisch befindlichen öffentlichen Gehwegs. Das Erfordernis einer liegenschaftlichen Klärung der Eigentumsverhältnisse in diesem Bereich (vgl. Kap. 6.2) bleibt hiervon unberührt.

4.6. Stellplätze und Garagen

Tiefgaragen in Form von Gemeinschaftsgaragen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, als auch innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Diese Festsetzung dient dazu, die vorhandenen Tiefgaragen in ihrem Bestand zu bestätigen und den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken einer geordneten Entwicklung zu unterziehen.

4.7. Grünordnerische Festsetzungen

4.7.1. Dachbegrünung

Für Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer wird eine extensive Begrünung festgesetzt. Damit werden Gunsteffekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und die Fauna (Lebensraum für Insekten) erzeugt. Während sich versiegelte Flächen im Sommer aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünte Flächen zur Abkühlung bei.

Dachbegrünung stellt eine wesentliche Maßnahme zum Ausgleich der durch die hohe Nutzungsintensität hervorgerufenen Negativeffekte dar, was sich nicht zuletzt positiv auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse auswirkt. Die Dachbegrünung mindert somit die Auswirkungen der Versiegelung im Gebiet.

Um die Errichtung von Solaranlagen nicht zu behindern, wird jedoch festgesetzt, dass auf bis zu 35 % der Dachflächen Solaranlagen errichtet werden können und auf diesen Flächen dann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden kann. Damit wird dem Belang, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu fördern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB), Rechnung getragen.

4.7.2. Oberflächenbefestigung

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind Stellplätze, Zufahrten und sonstige Befestigungen auf nicht überbaubaren Flächen mit Bodenbelägen auszuführen, die einen mittleren Abflussbeiwert von maximal $\Psi_m = 0,6$ gemäß DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 besitzen. Hierdurch wird eine der Nutzung angemessene Tragfähigkeit des Untergrundes einerseits und eine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers andererseits sichergestellt. Die Festsetzung dient damit der Verminderung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Bei totaler Versiegelung wird der Boden sämtlicher natürlicher Funktion beraubt. Strahlungs- und Energieumsatz, Reflexion, Absorption und Wärmekapazität sind erhöht. Eine Versiegelung des Bodens soll daher nur in dem Maße vorgenommen werden, wie es für die Bebauung 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. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Um einen der Lage im Weinheimer Stadtgebiet gerecht werdenden Siedlungscharakter zu erreichen und zur gestalterischen Anpassung an den Gebäudebestand im Plangebiet selbst und in dessen Umgebung wurden auf Grundlage von § 74 Abs. 1 LBO örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet definiert.

5.1. Dachform und -neigung

Im SO 1 sowie in den Baufeldern 4 - 10 im SO 2 sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig. Die Festsetzung der Dachform und -neigung soll ein homogenes Erscheinungsbild der Dachlandschaft im Plangebiet und ein harmonisches Einfügen der Bebauung in den Bestand sicherstellen.

Die Festsetzung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bietet gleichzeitig die Möglichkeit, diese zu begrünen, was sich positiv auf das Kleinklima und die Durchgrünung des Gebietes auswirkt.

Im WA sowie in den Baufeldern 1 bis 3 im SO 2 wird keine Dachform vorgegeben, denn in diesem Teil des Plangebietes und der westlich angrenzenden Wohnbebauung finden sich im baulichen Bestand unterschiedliche Dachformen, wie z.B. Flach-, Sattel- und Walmdächer mit unterschiedlichsten Dachneigungen.

5.2. Freileitungen und Antennen

Da Antennen das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes negativ beeinflussen können, wird ihre Zahl auf eine Antenne je Gebäude beschränkt. Damit die Antenne nicht übermäßig in Erscheinung tritt, wird zudem die Anbringung auf dem Dach vorgeschrieben. Der Dachbereich ist aus dem angrenzenden öffentlichen Straßenraum in der Regel weniger gut einsehbar als die Fassadenbereiche. Zudem fallen Antennen auf dem Dach weniger auf, weil sich dort ohnehin häufiger technische Aufbauten und befinden. Antennen fal-

len hingegen bei Anbringung an der Gebäudefassade sehr viel deutlicher auf und werden daher dort explizit ausgeschlossen.

Freileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig, da auch sie das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes negativ beeinflussen können. Nach heutigem Stand der Technik ist diese Festsetzung zumutbar. Selbst bei Mehrkosten sind die Sicherheit und das äußere Erscheinungsbild höher einzustufen. Es ist damit keine unzumutbare Belastung für die Bauherren bzw. für Leitungsträger verbunden.

6. Umsetzung der Planung

6.1. Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen

Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht bekannt.

6.2. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Zur eigentumsrechtlichen Sicherung der öffentlichen Verkehrsfläche (öffentlicher Gehweg), der sich teilweise auf dem Flurstück 2032/1 befindet, ist ggf. ein Erwerb durch die Stadt Weinheim erforderlich.

6.3. Städtebauliche Daten

	Fläche [m ²]	Anteil [%]
Bestand	15.378	100,0
Reines Wohngebiet	4.031	26,2
Allgemeines Wohngebiet	0	0
Sondergebiet Senioren- und Pflegeeinrichtung	9.070	59,0
Sondergebiet Hospiz	0	0
Öffentliche Verkehrsflächen	2.277	14,8

	Fläche [m ²]	Anteil [%]	Veränderung [m ²]
Planung	15.378	100,0	+/- 0
Reines Wohngebiet	0	0	- 4.031
Allgemeines Wohngebiet	974	6,3	+ 974
Sondergebiet Senioren- und Pflegeeinrichtung	10.764	70,0	+ 1.694
Sondergebiet Hospiz	1.339	8,7	+ 1.339
Öffentliche Verkehrsflächen	2.303	15,0	+ 26