

Referat des Oberbürgermeisters
Tel. (06201) 82 330 o. 82 397
Fax (06201) 82 473
E-Mail: ratsdienste@weinheim.de

004/65 - I 01 - dbk/vog/uaw
Datum: 28.10.2020

Informationsunterlagen

**für die Besucher der öffentlichen Sitzung
des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung
am 04. November 2020, 17:00 Uhr,**

in der Stadthalle Weinheim, Birkenauer Talstraße 1

Tagesordnung

- 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/01-19 für den Bereich „Markuskirchenareal“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**
Hier: Offenlagebeschluss
127/20
- 2 Bebauungsplan Nr. 1/02-16 für den Bereich „Viernheimer Straße/Fichtestraße“**
Hier: Beschluss zum Abschluss des Ordnungsmaßnahmenvertrags und des städtebaulichen Vertrags sowie Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss, Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 013-alt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1/02-16
135/20
- 3 Geändertes Vergabeverfahren für das Gewerbegebiet „Nord - Bergstraße/Langmaasweg“**
130/20
- 4 Sanierung Mehrfamilienhaus Mannheimer Straße 14 bis 20 in Weinheim**
Ausschreibungen im zweiten Vergabepaket
128/20

5 Anfragen

gez.
Manuel Just
Oberbürgermeister

Der Sitzungsort ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die nächstgelegenen Haltestellen sind: "Stadthalle" (Buslinie [632/632A](#)) und "Weinheim Hauptbahnhof" (alle Buslinien, RNV-Linie 5). Für die Rückfahrt bestehen auch Fahrtmöglichkeiten mit dem Ruftaxi.

Die genauen Abfahrts- und Ankunftszeiten finden Sie unter www.vrn.de

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61-PB

Drucksache-Nr.

127/20

Beteiligte Ämter:

Amt für Bildung und Sport

Datum:

16.10.2020

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	04.11.2020

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/01-19 für den Bereich „Markuskirchenareal“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Hier: Offenlagebeschluss

Beschlussantrag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1/01-19 für den Bereich „Markuskirchenareal“ und dem Entwurf der Begründung in der vorliegenden Fassung (Anlagen 1, 2, 3 und 4) wird zugestimmt.
2. Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 5) wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB wird beschlossen.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x Dez. II
1 x Amt 40
1 x Amt 61 z.d.A.

Bisherige Vorgänge:

SD-Nr. 148/19 Förderung Neubau evangelische Kita „Am Markusturm“
SD-Nr. 045/20 Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beratungsgegenstand:

Anlass der Planung

Die Evangelische Pfarrgemeinde in der Weststadt in Weinheim befindet sich in einem Gebäudestrukturprozess und beabsichtigt, in Zukunft ihre Gemeindegemeinschaft an einen Standort zu konzentrieren. Das Grundstück an der Markuskirche, zwischen Ahornstraße, Hainbuchenweg, Birkenweg und Ulmenweg (Flurstücksnummern 10921 und 10921/1 in der Gemarkung Weinheim), wurde von der Pfarrgemeinde aus wirtschaftlichen Gründen sowie aufgrund seiner Lage und Größe als neuer Standort für die Gemeindegemeinschaft ausgewählt. Dort sollen im Ensemble mit der Markuskirche ein neues Gemeindehaus mit Pfarramt sowie eine viergruppige Kindertagesstätte entstehen und die vorhandenen Nutzungen (Pfarrhaus, Gemeindehaus und zweigruppiger Kindergarten) ersetzen. Die Markuskirche soll instandgesetzt und der sanierungsbedürftige Turm an der Markuskirche soll neugestaltet werden.

Die Entwicklung der Kindertagesstätte „Am Markusturm“ ist in Abstimmung mit der Stadt erfolgt. Im Laufe des Kindergartenjahres 2022/2023 soll sie in Betrieb genommen werden und stadtweit zur Verbesserung der Platzsituation für Kindergärten/-tagesstätten beitragen. Der Bedarf an Kindergartenplätzen in Weinheim, so auch in der Weststadt, besteht weiterhin.

Um eine angemessene städtebauliche Lösung für das Markuskirchenareal zu finden, wurde im Jahr 2018 ein nichtoffener Realisierungswettbewerb mit Ideenteil durchgeführt, dessen Ergebnis nun bauplanungsrechtlich ermöglicht werden soll. Nach Ansicht der Jury zeichnet sich das Plankonzept durch ein gelungenes Verhältnis zwischen den bestehenden denkmalgeschützten Kirchengebäuden und der Neubebauung aus. Der Neubau wirkt als Einheit im öffentlichen Raum, der selbstbewusst neben dem Baukörper der Kirche steht, was zugleich seine Bedeutung und seine Funktion widerspiegelt. Er geht einen Dialog ein, ohne mit ihr in Konkurrenz zu treten, da zwar die Materialität klar auf Kontrast setzt, die Ausbildung des Daches und damit verbunden die Gebäudehöhen sich jedoch angenehm vor dem Kirchenbau zurücknehmen und den Blick auf die Fassade der Kirche aus unterschiedlichen Blickrichtungen freigeben, so die Würdigung der Jury.

Das Markuskirchenareal liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 24.04.1948 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 012 mit der Bezeichnung „Ortsstraßenprojekt östlich dem Weinheimer Dampfziegelwerk zwischen der Ahornstrasse und der Landstrasse I.O. Nr. 40 (Mannheimerstrasse), Änderung des durch Bezirksratsentschließung vom 23.November 1938 festgelegten Ortsstraßenprojekts“ (Straßen- und Baufluchtenplan).

Im Übrigen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Eine Berufung auf diesen Paragraphen wäre jedoch nicht zielführend, da die Umgebungsbebauung aus kleinteiligen Wohnhäusern besteht, durch das Raumprogramm mit mehreren Nutzungseinheiten jedoch ein größeres Bauvolumen erzeugt wird.

Für die angestrebte Entwicklung ist deshalb eine Änderung der planungsrechtlichen Situation erforderlich. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung des Vorhabens zu schaffen, soll die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat am 06.05.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst. In der gleichen Sitzung wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 26.05.2020 bis einschließlich 26.06.2020 durchgeführt. Hierbei zeigte sich, dass seitens der angrenzenden Nachbarschaft weiterer Informations- und Klärungsbedarf besteht.

Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung hat daher am 12.09.2020 eine von der Evangelischen Kirchengemeinde Weinheim organisierte Informationsveranstaltung für die direkt eingeladene Nachbarschaft im Gemeindesaal der Markuskirche stattgefunden, bei der die Planung vorgestellt und mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert wurde. Von einer für jedermann zugänglichen Informationsveranstaltung wurde aufgrund des konkreten bzw. eingrenzenden Betroffenenkreises sowie aufgrund der Covid-19-Pandemie abgesehen.

Planungsziele und städtebauliches Konzept

Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist einerseits die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Zulassung einer Kindertagesstätte, eines Gemeindehauses und eines Pfarramts. Andererseits erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der denkmalgeschützten Kirchengebäude (Markuskirche und Markusturm), wobei auch ein Neubau des Kirchturms mit Aufstockung ermöglicht wird.

Ziel ist es außerdem, die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zu ermöglichen und sicherzustellen.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept basiert auf dem Siegerentwurf des im Jahr 2018 nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) durchgeführten nichtoffenen Realisierungswettbewerbs mit Ideenteil.

Kirche, Gemeindehaus mit Pfarramt und Kindertagesstätte sind jeweils zu einer anderen Straßenseite hin orientiert und zeigen sich im öffentlichen Raum jeweils mit eigenen Eingängen, was dem Gesamtensemble in alle Richtungen einen öffentlichen und einladenden Charakter verleiht.

Der zweigeschossige Baukörper für Kindertagesstätte, Gemeindehaus und Pfarramt belegt den östlichen Teil des Kirchenareals. Er ist von der Kirche abgerückt, stellt diese somit frei und verbessert damit die Wirkung der Markuskirche im öffentlichen Raum.

Hierdurch ergibt sich auch eine Wegeachse durch das Quartier, welche die Ahornstraße mit dem Birkenweg verbindet und den Gemeindehof erschließt. Durch die räumliche Anordnung von Neubau und Kirche entsteht ein klar geordnetes städtisches Quartier, das von drei Freiflächen mit unterschiedlicher Qualität gegliedert wird: Kirchhof, Gemeindehof und die Freifläche für die Kindertagesstätte.

Die in der Höhe variierende, geneigte Dachform des Neubaus ermöglicht unterschiedliche Raumhöhen für die sich in Größe und Funktion unterscheidenden Raumeinheiten. Die Dachneigung des Neubaus nimmt die der Kirche auf. Das Dach senkt sich auf Höhe des Kirchenschiffs, sodass dieses auch von Osten her sichtbar ist. Die Höhe der Neubebauung orientiert sich an den umgebenden Gebäuden. Die Sichtbarkeit sowie die natürliche Belichtung der denkmalgeschützten Kirche werden nicht beeinträchtigt.

Bisheriges Bebauungsplanverfahren:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 06.05.2020 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss des Bebauungsplanvorentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst. Während dieser Befassung ergaben sich Fragen, mit denen sich die Verwaltung im Nachgang wie folgt auseinandersetzte.

Zum Einen war zu prüfen, ob eine Regenwasserzuführung auf dem Grundstück möglich ist. Für den Geltungsbereich wurde ein Bodengutachten erstellt, das unter anderem auch die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden zum Gegenstand hat. Dieses kommt zum Ergebnis, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in die vor Ort anstehenden Tone und Schluffe nicht möglich ist. Eine Rückfrage bei dem Architekten zur geplanten Niederschlagswasserabführung hat ergeben, dass das geplante Regenentwässerungssystem für das Neubauvorhaben eine Zisterne beinhaltet. Auch die Hälfte des Kirchendachs wird in die Zisterne eingeleitet und das Volumen ist entsprechend dem Überflutungsnachweis vergrößert worden.

Zum Anderen ging es um die Frage, ob die im Vorentwurf des Bebauungsplans festgelegte Örtliche Bauvorschrift D 1 zu Photovoltaik- und Solarthermieanlagen einer Änderung bedarf. Diese Örtliche Bauvorschrift zielt lediglich darauf ab, aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Dachflächen zu vermeiden, da sich solche oft auffällig von der Dachhaut abheben und dadurch die harmonische Dachlandschaft und damit das Ortsbild insgesamt negativ beeinflussen. Alle Varianten ohne Aufständigung sind möglich. Die Formulierung „Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind auf Gebäuden integriert oder dachparallel anzubringen“ konnte beibehalten werden. Zur Vermeidung von Missverständnissen wird die Begründung des Entwurfs um einen klarstellenden Hinweis ergänzt, dass dachparallele Solarenergieanlagen als „Auf-Dach-Montage“ zulässig sind.

Des Weiteren wurde der Frage nachgegangen, ob eine Dachbegrünung vorgesehen ist. Bereits in der Beschlussvorlage SD-Nr. 045/20 wurde ausgeführt, dass der Vorhabenträger keine Dachbegrünung vorgesehen hat, da geneigte Dächer je nach Art der Begrünung entsprechende konstruktive und damit auch finanzielle Mehraufwendungen erfordern. Im Zuge der Entwurfsplanung wurden massiv Kosten optimiert. Das geplante Aluminium-Blechdach ist deutlich kostengünstiger als ein Gründachaufbau. Mehraufwendungen sind für den Vorhabenträger nach eigenen Angaben nicht darstellbar. Zudem soll eine Teilfläche des geneigten Daches – ähnlich wie aktuell bereits vorhanden – mit einer Photovoltaik-Anlage belegt werden.

Darüber hinaus war die Frage zu klären, ob die Planung den brandschutztechnischen Anforderungen entspricht und optimiert wurde. Dies ist zutreffend: Zu den brandschutztechnischen Anforderungen wurde vom Fachplaner ein Brandschutzkonzept für den Neubau Gemeindesaal, Pfarramt und Kita erstellt und mit der genehmigenden Stelle (Herr Lillig, Feuerwehr Weinheim) abgestimmt.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans inkl. Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Vorentwurf der Begründung sowie der Vorentwurf der Speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen waren Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die in der Zeit vom 26.05.2020 bis einschließlich 26.06.2020 stattgefunden hat. Diese Vorentwürfe waren auch, zusammen mit dem ersten Rücklauf aus der frühzeitigen Beteiligung, Grundlage der Informationsveranstaltung am 12.09.2020.

Wesentliche Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung:

Von Seiten der **Öffentlichkeit** gingen 2 Stellungnahmen mit Anregungen ein. Beide Stellungnahmen greifen ähnliche Themen auf. Einige der Anregungen entstammen aus einem Zusammenschluss von Anwohnern, ohne dass allerdings eine Unterschriftenliste vorgelegt wurde (siehe Anlage 5).

Es wurde vorgetragen, dass das festgesetzte Baufenster (Grenzbebauung entlang des Ulmenwegs) von einem früheren städtebaulichen Konzept, welches einen Abstand zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze vorsah, abweiche. Im Zuge der Konkretisierung des Siegerkonzepts aus dem Wettbewerbsverfahren ergab sich das Erfordernis, den geplanten Neubau zu vergrößern, um den künftigen Nutzungsansprüchen (Gemeindehaus, Pfarramt und 4-gruppige Kita in einem Gebäude) gerecht zu werden. Von einer Erweiterung in westliche Richtung wurde abgesehen, da ansonsten der Geh- und Aufenthaltsbereich zwischen Markuskirche und Neubau zu schmal geworden wäre. Auch von einer Erweiterung in nördliche und südliche Richtung wurde abgesehen, um die bestehenden Baufluchten im Birkenweg (ca. 2,5 m) und in der Ahornstraße (ca. 5 m) einzuhalten. Als schlüssigste Variante wurde die Erweiterung in östliche Richtung (Ulmenweg) erachtet. Die Außenkante des geplanten Gebäudes rückt bis zur Grundstücksgrenze vor und nähert sich somit der im weiteren nördlichen Verlauf des Ulmenweges vorhandenen Bauflucht an, springt aber weiterhin hinter diese leicht zurück. Die Straßenflucht bleibt bestehen.

Auch wurde eine ablehnende Haltung gegenüber der geplanten Erschließung des Vorhabens (zwei Eingangsbereich im Ulmenweg) und dem damit verbundenen Kfz-Verkehr (inklusive Lärm- und Schadstoffbelastung) sowie der Verschärfung der Kfz-Stellplatzsituation kundgetan. Zudem besteht die Befürchtung, dass der Lärmpegel aufgrund der Nutzung des Gemeindesaals durch Feierlichkeiten zunimmt. Auch auf der Bürgerinformationsveranstaltung am 12.09.2020 stellte die örtliche Verkehrs- bzw. Parksituation einen wesentlichen Diskussionspunkt dar. Hierbei ging es auch um die Verkehrssicherheit der Kinder, da sich der Kita-Eingang künftig nicht mehr im Birkenweg, sondern im Ulmenweg befinden soll, und damit das Gefahrenpotenzial erhöht werde.

Eingangsbereiche

Die Vorhabenplanung sieht künftig zwei Haupteingänge im Ulmenweg vor: Der Eingang des Pfarramts sowie, südlich davon, der Eingang der Kindertagesstätte. Eltern können vor dem künftigen Kita-Eingang auf den öffentlichen Kfz-Stellplätzen im Ulmenweg parken und haben mit ihren Kindern lediglich den öffentlichen Gehweg zu queren. Der künftige Eingangsbereich der Kita kann somit gefahrlos auf kürzestem Wege erreicht werden.

Publikums- und Kraftfahrzeugverkehr / Lärm- und Schadstoffbelastung

Gegenüber dem heutigen Bestand nimmt die Nutzungsintensität auf dem Markuskirchenareal nur in geringem Maße zu. Die einzige Einrichtung auf dem Kirchenareal, für die eine räumliche Erweiterung vorgesehen ist, ist die Kindertagesstätte, die von aktuell zwei auf künftig vier Gruppen erweitert und folglich auch flächenmäßig vergrößert wird. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass dies erhebliche Auswirkungen auf die Verkehrssituation haben oder zu problematischen Verkehrsverhältnissen führen wird, denn Wohnstraßen, wie sie das Markuskirchenareal erschließen (z.B. Ulmenweg), sind in der Spitze für bis zu 400 Kfz/Stunde ausgelegt (siehe RAS 06). Mit über 400 Kfz/Stunde ist jedoch vor Ort während der Bring- und Abholzeiten nicht zu rechnen. Erhebliche Auswirkungen auf die verkehrliche Situation in der Umgebung des Plangebietes, die ursprünglich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind demnach nicht zu erwarten. Hinweise auf zu erwartende schädliche Schadstoffkonzentrationen liegen ebenfalls nicht vor.

Ergänzung: Mögliche verkehrliche und gestalterische Maßnahmen im Ulmenweg

Im Nachgang der Anwohner-Informationsveranstaltung wurde die Verkehrs- und Parksituation rund um das Markuskirchenareal mit der Verkehrsbehörde nochmals diskutiert. Es handelt sich hier nicht um einen Unfallschwerpunkt. Die Ahornstraße ist als Tempo-30-Zone deklariert. Die umliegenden Wohnstraßen mit ihren Kreuzungsbereichen, an welchen die Vorfahrtsregelung „Rechts vor Links“ zu beachten ist, dürften grundsätzlich ebenfalls nicht zum schnellen Fahren veranlassen. Die Verwaltung sieht kein Problem und auch keine Gefahr darin, dass sich der Kita-Eingang künftig am Ulmenweg befinden soll. Dennoch werden folgende verkehrliche und gestalterische Maßnahmen als sinnvoll erachtet, um Verkehrsteilnehmern zu verdeutlichen, dass es sich um den Eingangsbereich einer Kindertagesstätte handelt und daher besondere Vorsicht geboten ist. Einerseits wird vorgeschlagen, unmittelbar vor dem künftigen Eingangsbereich der Kita bis zu drei sogenannte Kiss and ride-Stellplätze anzuordnen. Es handelt sich dabei um Kfz-Stellplätze, die während der Bring- und Abholzeiten der Kita (z.B. jeweils ca. 2 Stunden morgens, mittags und nachmittags) als Kurzzeitparkplätze für z.B. 15 Minuten den Eltern zur Verfügung stehen. Außerhalb der Bring- und Abholzeiten dienen die entsprechend markierten Stellplätze als öffentliche Stellplätze ohne Einschränkung. Um zu signalisieren, dass sich (insbesondere) im Ulmenweg Kinder auf der Straße befinden oder darüber laufen können, wird andererseits vorgeschlagen, das Piktogramm „Achtung, Kinder!“ (Verkehrszeichen 136 Kinder) auf den Straßenbereich vor dem künftigen Kita-Eingang aufzumalen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und sind daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Dennoch ist es sinnvoll, diese zum jetzigen Zeitpunkt zu diskutieren.

Grundstücksnutzungen / Lärmbelastung

Den Befürchtungen, insbesondere die Nutzung des Gemeindesaals könnte zu unzumutbaren Störungen in der Umgebung führen, wird entgegnet, dass gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans nur Nutzungen zulässig sind, die der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche entsprechen. Zustände, wie sie beispielsweise durch Vergnügungsstätten hervorrufen werden können, sind nicht zulässig. Der Zugangs- und Aufenthaltsbereich des Gemeindesaals wird künftig von der östlichen auf die westliche Grundstücksseite verlagert, was zu einer Entschärfung der Situation beitragen kann. Erhebliche schalltechnische Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes, die ursprünglich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind nicht zu erwarten.

Des Weiteren bestehen seitens der Anwohner Bedenken bezüglich der Entwässerung des Plangebietes. Wasserschäden in den eigenen Kellerräumen werden befürchtet. Auch auf der Bürgerinformationsveranstaltung am 12.09.2020 wurde die Entwässerung des Plangebietes thematisiert. Für die Ver- und Entsorgung wird das Leitungs- und Kanalnetz genutzt, an welches bereits das bestehende Kirchengelände angeschlossen ist. Ein Ausbau der vorhandenen Infrastruktur ist – gemäß Rücksprache mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung – nicht erforderlich, von der Ausarbeitung eines Entwässerungskonzepts konnte abgesehen werden.

Von den **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** gingen insgesamt 21 Stellungnahmen ein (siehe Anlage 5).

Aufgrund der Ergebnisse der ersten geo- und abfalltechnischen Untersuchung vom Februar 2019 forderten die Untere Bodenschutzbehörde und das Gesundheitsamt des Rhein-Neckar-Kreises weitere Bodenuntersuchungen nach, die zur Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch, Nutzungsform Kinderspielflächen, sowie für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser geeignet sind. Der Untersuchungsbericht liegt seit 20.07.2020 vor. Alle Vorsorge- und Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch auf Kinderspielflächen in den drei Beprobungsflächen werden eingehalten. Auch für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser ist keine Prüfwertüberschreitung von Arsen am Ort der Betrachtung anzunehmen. Aus fachgutachterlicher Sicht besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Aus den anderen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hat sich kein Bedarf ergeben, den Bebauungsplan anzupassen.

Bebauungsplanentwurf:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nahezu identisch mit dem Vorentwurf. Lediglich zwei Änderungen wurden im Satzungstext vorgenommen:

Auf Anregung des Amtes für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung erfolgt eine Änderung der Festsetzung Nr. 6.1 „Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“. Der Mindeststammumfang (StU) des im künftigen Gemeindehof anzupflanzenden Baumes wird von bisher 16-18 cm auf 25-30 cm vergrößert. Ein solcher Mindeststammumfang – und ein dementsprechend größerer Baum – wird für den Innenhof als angemessen erachtet.

Eine weitere Änderung, ebenfalls auf Anregung des Amtes für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung betrifft die Pflanzempfehlung (siehe Satzungstext, C - Hinweise). Anstatt der Winterlinde wird die Silberlinde (trockenheitsresistenter und geringere Verschmutzung) aufgenommen, außerdem wurden Schlehe und Hundsrose aufgrund der Verletzungsgefahr für Kinder herausgenommen.

Weiteres Vorgehen:

Nach Billigung des Entwurfs und Beschluss der Offenlage wird die Verwaltung zeitnah die förmliche Beteiligung durchführen (November/Dezember). Der Satzungsbeschluss soll bei optimalem Verlauf im Januar 2021 gefasst werden. Aufgrund der aktuellen Pandemiesituation und Einschränkungen bzgl. Offenlagen usw. kann sich die Zeitplanung ändern.

Alternativen:

Es besteht die Möglichkeit, die Planung zu ändern oder auf das Vorhaben zu verzichten. Mit Verzicht auf das Vorhaben ginge auch der Verzicht auf eine Verbesserung der Kindergartenplatz-Situation einher.

Finanzielle Auswirkung:

Mit dem Offenlagebeschluss sind für die Stadt keine unmittelbaren Kosten verbunden. Der Vorhabenträger, die Evangelische Kirchengemeinde Weinheim, hat sich vertraglich zur Übernahme der anfallenden Planungs- und Verfahrenskosten verpflichtet. Diese Verpflichtung umfasst insbesondere die Kosten für Fachgutachten und die Personalkosten, soweit diese übertragbar sind.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Planzeichnung
2	Textliche Festsetzungen
3	Vorhaben- und Erschließungsplan 3a: Lageplan 3b: Ansicht von Osten / von Westen
4	Begründung
5	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
6	Übersicht über die dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde liegenden Gutachten (bestehend aus Titelblatt, Inhaltsverzeichnis sowie Zusammenfassung/Fazit)

Beschlussantrag:

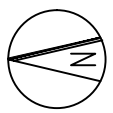
1. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1/01-19 für den Bereich „Markuskirchenareal“ und dem Entwurf der Begründung in der vorliegenden Fassung (Anlagen 1, 2, 3 und 4) wird zugestimmt.
2. Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 5) wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB wird beschlossen.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister



Maßstab 1:500

Legende

Maß der baulichen Nutzung

GR 590 m² Zulässige Grundfläche gemäß Planeintrag (z.B. 590 m²)

GH=108,25 m ü. NN Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalnull gemäß Planeintrag (z.B. 108,25 m ü. NN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Bereiche unterschiedlicher Nutzung (A bis D)

Hinweis

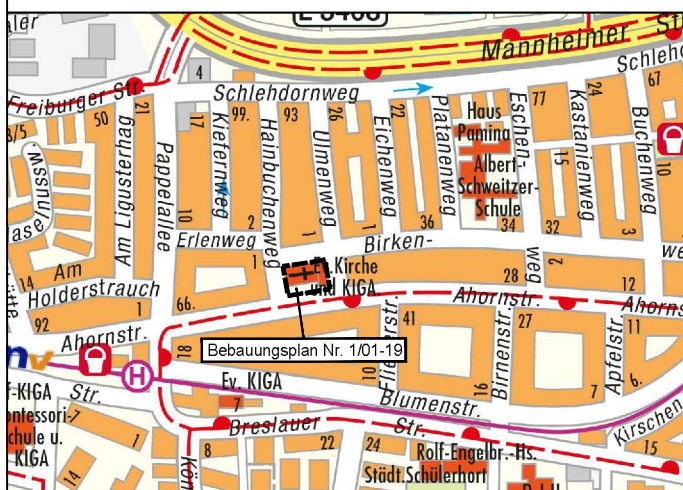
Bestehende Geländehöhen in Meter über Normalnull (z.B. 100,20 m ü. NN)

Bemaßung in Metern (z.B. 5,0 m)

Bestehende Gebäude

Nachrichtliche Übernahmen

Kulturdenkmal nach § 2 DSchG



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. **1/01-19**
- Entwurf -

für den Bereich
"Markuskirchenareal"

Änderung von Teilbereichen des Bebauungsplans Nr. 012 innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans.

Planzeichenlegende zum Entwurf (Blatt 2/2)

Stand: 16.10.2020



SATZUNGSTEXT

Textliche Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen

Hinweise

Örtliche Bauvorschriften

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/01-19
für den Bereich „Markuskirchenareal“

(Entwurf)

Stand: 16.10.2020

A Textliche Festsetzungen

1. Bedingte Festsetzung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der in Nummer 2 festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Die in der Planzeichnung mit „A“ gekennzeichnete Teilfläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der näheren Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

2.2 Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Die in der Planzeichnung mit „B“, „C“ und „D“ gekennzeichneten Teilflächen werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit der näheren Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche (GR) und die Gebäudehöhe (GH) jeweils als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.

3.1 Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen

Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gilt der höchste Punkt des Daches. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.

4. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die zulässige Grundfläche aller festgesetzten Gemeinbedarfsflächen (Teilflächen „A“, „B“, „C“ und „D“) darf durch die Grundfläche der Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximal zulässigen Grundfläche von 2.900 m² überschritten werden.

5. Nebenanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Nebenanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung eines Baums:

An der im zeichnerischen Teil festgesetzten Stelle zum Anpflanzen von Bäumen ist ein standortgerechter, heimischer Baum (vgl. Pflanzempfehlung - Hinweis 2) mit einem Mindeststammumfang (StU) von 25-30 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Standort kann um 1,5 m abgewichen werden.

6.2 Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt der Gehölze:

Die im zeichnerischen Teil mit Pflanzbindung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische, hochstämmige Laub- oder Nadelbäume zu ersetzen (vgl. Pflanzempfehlung - Hinweis 2).

6.3 Dacheindeckung

Unbeschichtete Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig.

6.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektendicht eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (warmweiß) zu verwenden.

B Nachrichtliche Übernahmen

1. Kulturdenkmal „Evangelische Markuskirche“

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt das Kulturdenkmal „Evangelische Markuskirche“ (Ahornstraße 50, Flst.Nr. 0-10921/1). Die Kirche mit Gemeindesaal und Turm ist im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz geschützt. Aus dem DSchG ergibt sich die Verpflichtung, das Bodenkulturdenkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

C Hinweise

1. Rechtsvorschriften

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, können am Ort der öffentlichen Auslegung gemeinsam mit den Planunterlagen eingesehen werden.

2. Pflanzempfehlung

<u>Artenliste zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen, hochstämmigen Laubbäumen</u>	
<u>Bäume</u>	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia tomentosa	Silberlinde
<u>Artenliste zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern</u>	
<u>Sträucher</u>	
Cornus mas	Kornellkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus padus	Frühblühende Traubenkirsche
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

D Örtliche Bauvorschriften

1. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

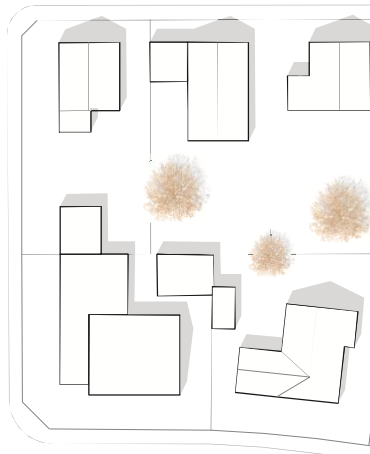
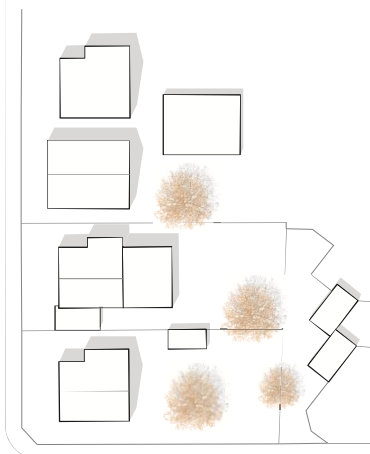
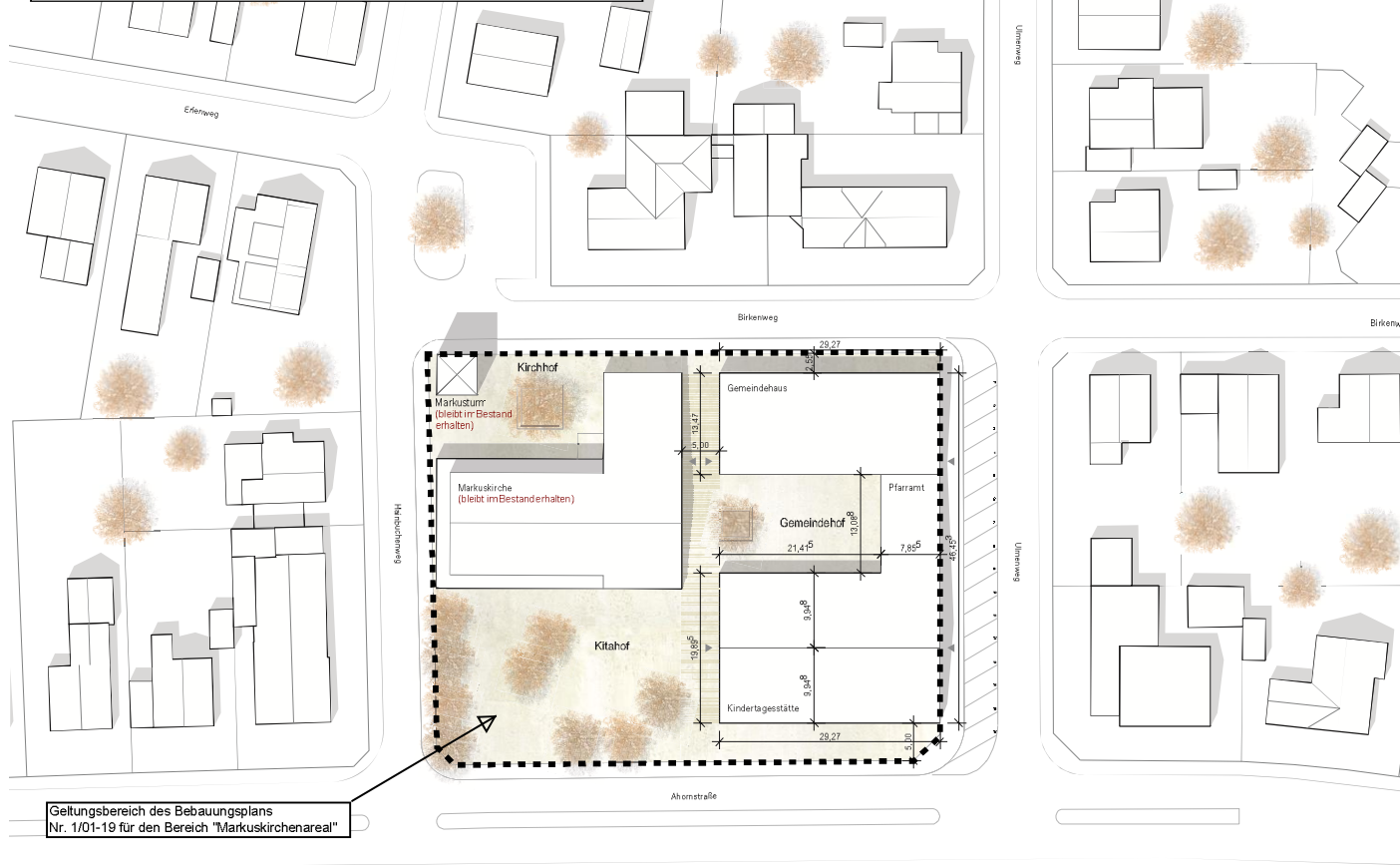
Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind auf Gebäuden integriert oder dachparallel anzubringen.

2. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO BW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

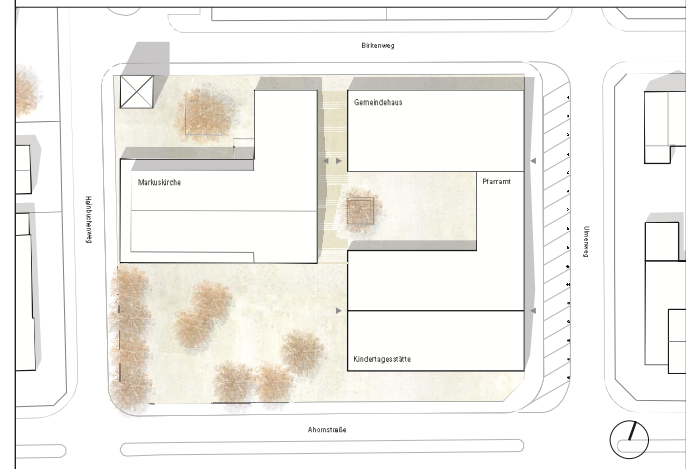
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/01-19
 - Entwurf -
 für den Bereich "Markuskirchenarea"

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum Entwurf
 Plan 1/2: Lageplan
 (Unmaßstäblich aufgrund Verkleinerung)



± 0.00 m OK FF8 Erdgeschoss = + 100.27 m ü. NN

Lageplan



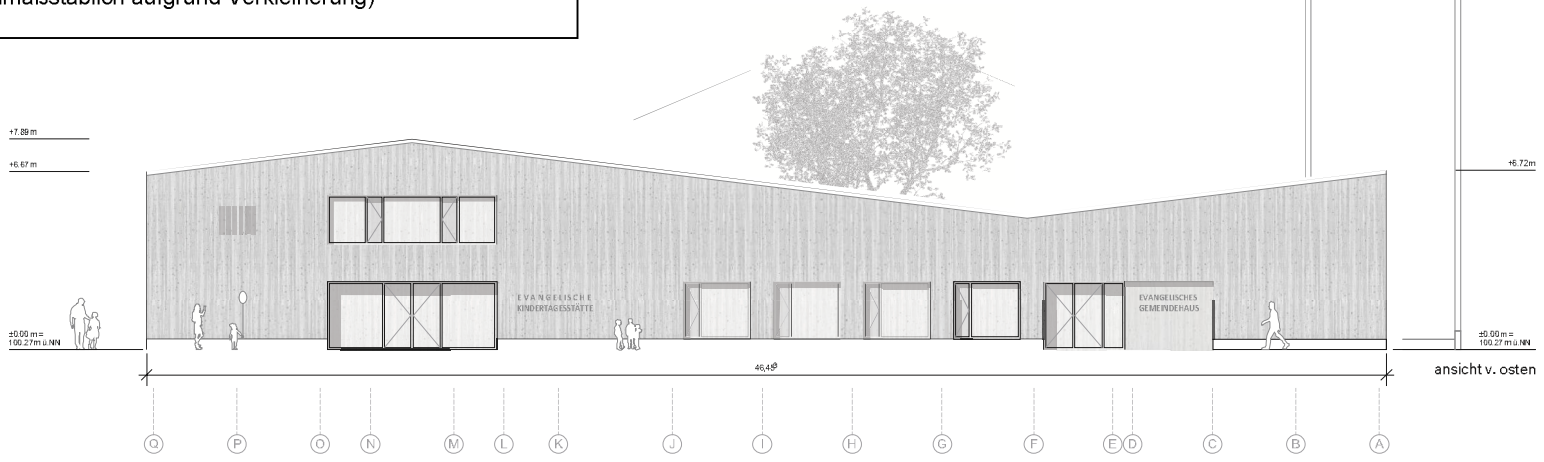
Projektname	MKA Gemeindehaus mit Kita Weinheim Neubau Gemeindehaus mit Pfarramt und Kindertagesstätte	
Bauherr	Evangelische Kirchengemeinde Weinheim Mullring 26 69469 Weinheim	
Architekt	Birk Heilmeyer und Frenzel Gesellschaft von Architekten mbH Adlerstraße 31, 70199 Stuttgart T +49 711 664 822 0, F +49 711 664 822 28 mka@bhundf.com	
Planart	Lageplan	
Ebene	Planungsphase	
Dachaufsicht	Entwurfsplanung	
Datum	Dateiname Intern	
26.04.2019	MKA_BHundF_2_A_LA_DA_010	
Gezeichnet	Plannummer	Index
R.Strater	MKA_LA_DA_010	B



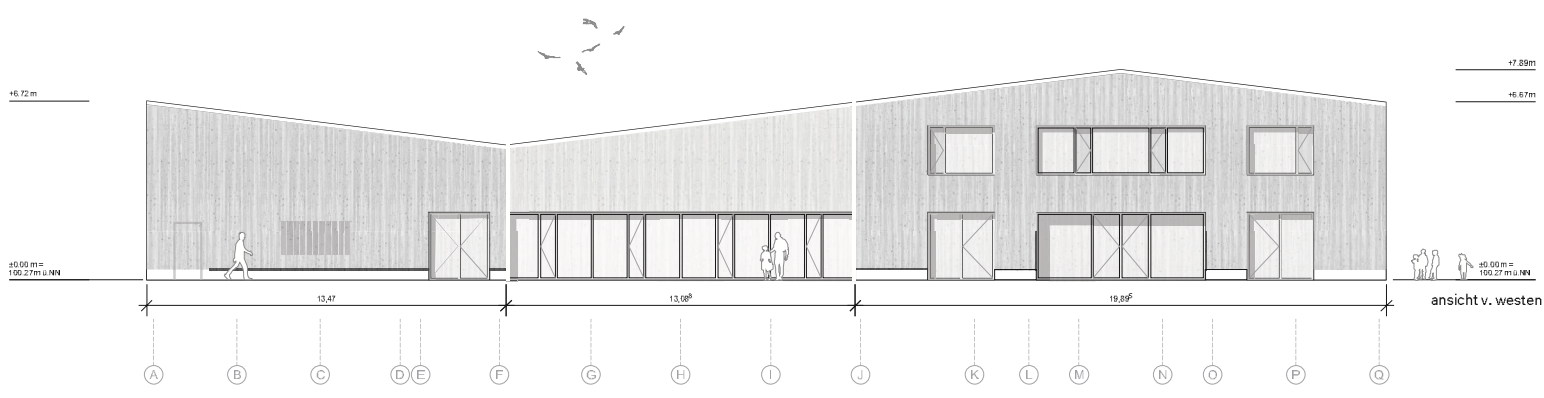
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/01-19

- Entwurf -
für den Bereich "Markuskirchenareal"

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum Entwurf
Plan 2/2: Ansicht von Osten und von Westen
(Unmaßstäblich aufgrund Verkleinerung)



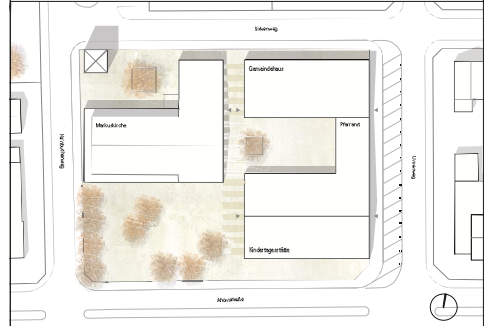
ansicht v. osten



ansicht v. westen

±0.00 m OKFFB Erdgeschoss = + 100.27 m ü. NN

Ansicht von Osten / von Westen



Projektname	MKA Gemeindehaus mit Kita Weinheim	
Bauherr	Evangelische Kirchengemeinde Weinheim Mültrng 26 69469 Weinheim	
Architekt	Birk Heilmeyer und Frenzel Gesellschaft von Architekten mbH Adlersstraße 31, 70119 Stuttgart T +49 711 654 822 0, F +49 711 654 822 28 mka@birkundf.com	
Planart	Ansichten	

Ebene v. Osten / v. Westen	Planungsphase Entwurfsplanung	
Datum	Datenname/Item MKA_BHundF_2_A_AN_OW_410	
Gezeichnet	Plannummer MKA_AN_OW_410	Index A



B E G R Ü N D U N G

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/01-19
für den Bereich „Markuskirchenareal“

(Entwurf)

Stand: 16.10.2020

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	4
1.1 Anlass der Planung	4
1.2 Ziele des Bebauungsplans	5
1.2.1 Städtebauliches Konzept.....	5
1.2.2 Erschließung	6
1.3 Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs	8
1.4 Bestandsbeschreibung	8
1.4.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	8
1.4.2 Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung	9
2 Verfahren	10
3 Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen	11
3.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)	11
3.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	12
3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)	12
3.4 Bebauungsplan Nr. 012.....	13
4 Auswirkungen der Planung	14
5 Umweltbelange	14
5.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	14
5.2 Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	15
5.2.1 Schutzgut Mensch.....	15
5.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt	15
5.2.3 Schutzgut Fläche und Boden	17
5.2.4 Schutzgut Wasser	18
5.2.5 Schutzgut Luft / Klima	19
5.2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
5.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	20
5.2.8 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	20
5.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	20
6 Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften	22
6.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	22
6.1.1 Bedingte Festsetzung (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)	22
6.1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	22
6.1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO).....	22
6.1.4 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 19 BauNVO).....	23

6.1.5	Nebenanlagen.....	24
6.1.6	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO).....	24
6.1.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	24
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	24
	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	25
6.1.8	Dacheindeckung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	25
6.1.9	Insektenfreundliche Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	25
6.2	Nachrichtliche Übernahmen	25
6.2.1	Kulturdenkmal Evangelische Markuskirche (§ 2 DSchG).....	25
6.3	Hinweise.....	25
6.3.1	Rechtsvorschriften	25
6.3.2	Pflanzempfehlung	26
6.4	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	26
6.4.1	Photovoltaik- und Solarthermieanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	26
7	Städtebauliche Daten	26
8	Verzeichnis der Gutachten	26

1 Allgemeines

1.1 Anlass der Planung

Die Evangelische Pfarrgemeinde in der Weststadt in Weinheim befindet sich in einem Gebäudestrukturprozess und beabsichtigt, in Zukunft ihre Gemeindegemeinschaft an einen Standort zu konzentrieren. Das Grundstück an der Markuskirche, zwischen Ahornstraße, Hainbuchenweg, Birkenweg und Ulmenweg (Flurstücksnummern 10921 und 10921/1 in der Gemarkung Weinheim), wurde von der Pfarrgemeinde aus wirtschaftlichen Gründen sowie aufgrund seiner Lage und Größe als neuer Standort für die Gemeindegemeinschaft ausgewählt. Dort sollen im Ensemble mit der Markuskirche ein neues Gemeindehaus mit Pfarramt sowie eine viergruppige Kindertagesstätte entstehen und die vorhandenen Nutzungen (Pfarrhaus, Gemeindehaus und zweigruppiger Kindergarten) ersetzen. Die Markuskirche soll instandgesetzt und der sanierungsbedürftige Turm an der Markuskirche soll neugestaltet werden.

Die Entwicklung der Kindertagesstätte „Am Markusturm“ ist in Abstimmung mit der Stadt erfolgt. Im Laufe des Kindergartenjahres 2022/2023 soll sie in Betrieb genommen werden und stadtweit zur Verbesserung der Platzsituation für Kindergärten/-tagesstätten beitragen. Der Bedarf an Kindergartenplätzen in Weinheim, so auch in der Weststadt, besteht weiterhin.

Um eine angemessene städtebauliche Lösung für das Markuskirchenareal zu finden, wurde im Jahr 2018 ein nichtoffener Realisierungswettbewerb mit Ideenteil durchgeführt, dessen Ergebnis nun bauplanungsrechtlich ermöglicht werden soll. Nach Ansicht der Jury zeichnet sich das Plankonzept durch ein gelungenes Verhältnis zwischen den bestehenden denkmalgeschützten Kirchengebäuden und der Neubebauung aus. Der Neubau wirkt als Einheit im öffentlichen Raum, der selbstbewusst neben dem Baukörper der Kirche steht, was zugleich seine Bedeutung und seine Funktion widerspiegelt. Er geht einen Dialog ein, ohne mit ihr in Konkurrenz zu treten, da zwar die Materialität klar auf Kontrast setzt, die Ausbildung des Daches und damit verbunden die Gebäudehöhen sich jedoch angenehm vor dem Kirchenbau zurücknehmen und den Blick auf die Fassade der Kirche aus unterschiedlichen Blickrichtungen freigeben.

Das Markuskirchenareal liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 24.04.1948 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 012 mit der Bezeichnung „Ortsstraßenprojekt östlich dem Weinheimer Dampfziegelwerk zwischen der Ahornstrasse und der Landstrasse I.O. Nr. 40 (Mannheimerstrasse), Änderung des durch Bezirksratsentschließung vom 23.November 1938 festgelegten Ortsstraßenprojekts“ (Straßen- und Baufluchtenplan). Im Übrigen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die planungsrechtliche Grundlage ermöglicht nicht die Realisierung des beabsichtigten Projekts, das im Gegensatz zur aus kleinteiligen Wohnhäusern bestehenden Umgebungsbebauung, durch eine im Verhältnis größere Bauvolumina geprägt ist.

Für die angestrebte Entwicklung ist deshalb eine Änderung der planungsrechtlichen Situation erforderlich. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung des Vorhabens zu schaffen, erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

1.2 Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist einerseits die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Zulassung einer Kindertagesstätte, eines Gemeindehauses und eines Pfarramts. Andererseits erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der denkmalgeschützten Kirchengebäude (Markuskirche und Markusturm), wobei auch ein Neubau des Kirchturms mit Aufstockung ermöglicht wird.

Ziel ist es außerdem, die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zu ermöglichen und sicherzustellen.

1.2.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept basiert auf dem Siegerentwurf des im Jahr 2018 nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) durchgeführten nichtoffenen Realisierungswettbewerbs mit Ideenteil.

Kirche, Gemeindehaus mit Pfarramt und Kindertagesstätte sind jeweils zu einer anderen Straßenseite hin orientiert und zeigen sich im öffentlichen Raum jeweils mit eigenen Eingängen, was dem Gesamtensemble in alle Richtungen einen öffentlichen und einladenden Charakter verleiht.

Der zweigeschossige Baukörper für Kindertagesstätte, Gemeindehaus und Pfarramt belegt den östlichen Teil des Kirchenareals. Er ist von der Kirche abgerückt, stellt diese somit frei und verbessert damit die Wirkung der Markuskirche im öffentlichen Raum. Hierdurch ergibt sich auch eine Wegeachse durch das Quartier, welche die Ahornstraße mit dem Birkenweg verbindet und den Gemeindehof erschließt. Durch die räumliche Anordnung von Neubau und Kirche entsteht ein klar geordnetes städtisches Quartier, das von drei Freiflächen mit unterschiedlicher Qualität gegliedert wird: Kirchhof, Gemeindehof und die Freifläche für die Kindertagesstätte.

Die in der Höhe variierende, geneigte Dachform des Neubaus ermöglicht unterschiedliche Raumhöhen für die sich in Größe und Funktion unterscheidenden Raumeinheiten. Die Dachneigung des Neubaus nimmt die der Kirche auf. Das Dach senkt sich auf Höhe des Kirchenschiffs, sodass dieses auch von Osten her sichtbar ist. Die Höhe der Neubebauung orientiert sich an den umgebenden Gebäuden. Die Sichtbarkeit sowie die natürliche Belichtung der denkmalgeschützten Kirche werden nicht beeinträchtigt.

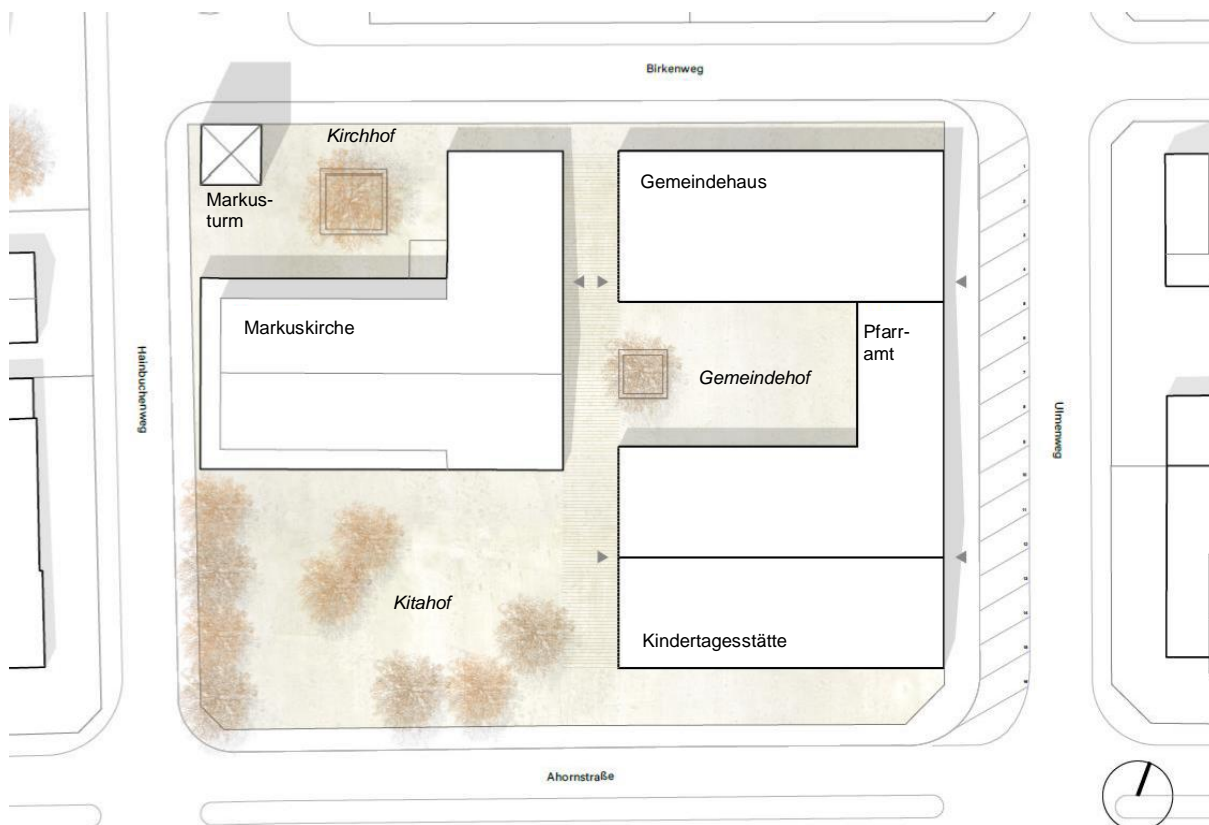


Abb. 1: Lageplan zum Vorhaben (Birk Heilmeyer und Frenzel Gesellschaft von Architekten mbH, 26.04.2019; Eigene Bearbeitung, 23.03.2020)

1.2.2 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt über die vier angrenzenden Straßen: Im Norden über den Birkenweg, im Osten über den Ulmenweg, im Süden über die Ahornstraße und im Westen über den Hainbuchenweg.

Es befinden sich derzeit fünf private Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück der Kirche vor der Kindertagesstätte „Am Markusturm“ im Birkenweg sowie zwei weitere in der Doppelgarage des Pfarrhauses, darüber hinaus bestehen öffentliche Kfz-Stellplätze im Umfeld des Markuskirchenareals, z.B. am Ulmenweg vor dem Gemeindehaus (16 Schrägparkplätze im öffentlichen Straßenraum, davon zwei behindertengerecht) oder im Hainbuchenweg nördlich des Markusturms, die der Öffentlichkeit zur Nutzung freistehen.

Für die neu geplanten Nutzungen sind Kfz- und Fahrrad-Stellplätze vorzusehen. Es wird davon ausgegangen, dass 12 Kfz-Stellplätze (davon 2 behindertengerechte Stellplätze) nachzuweisen sind. Grundsätzlich sollte die Ausweisung der Kfz-Stellplätze auf dem zugehörigen Grundstück erfolgen. Die Unterbringung aller erforderlichen Stellplätze auf dem Kirchengrundstück ist aufgrund dessen geringer Flächengröße jedoch nicht möglich. Alternativ wäre ein Verkauf der öffentlichen Stellplätze im Ulmenweg denkbar gewesen, dann würden diese jedoch privat und stünden der Öffentlichkeit nicht mehr zur Verfügung. Der Vorhabenträger hat daher mit der Stadt vereinbart, die nachzuweisenden Kfz-Stellplätze abzulösen.

Der Architekt geht davon aus, dass 31 Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen sind. Diese sind innerhalb der Grundstücksfläche am Birkenweg sowie an der Ecke Ulmenweg / Ahornstraße in Form von 16 Anlehnbügel vorgesehen.

Die Gehwege rund um das Markuskirchenareal bleiben erhalten und werden nicht durch Parkplätze oder Fahrradstellplätze unterbrochen.

Das Markuskirchenareal ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbar, zur nächstgelegenen Bushaltestelle „Ulmenweg“ in der Ahornstraße sind es nur ca. 50 Meter, die OEG-Haltestelle „Blumenweg“ befindet sich in ca. 230 Metern Entfernung.



Abb. 2: Derzeitige Parksituation im Bereich des Ulmenwegs und des Birkenwegs (Google Maps, aufgerufen am 30.03.2020)

Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung wird das Leitungs- und Kanalnetz genutzt, an welches bereits das bestehende Kirchengelände angeschlossen ist. Ein Ausbau der vorhandenen Infrastruktur ist nicht erforderlich, von der Ausarbeitung eines Entwässerungskonzepts kann abgesehen werden.

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Generalentwässerungsplan (GEP) zum Birkenweg hin mit 53 % befestigter Fläche zugeordnet. Aufgrund der umliegenden Kanäle, die an drei Seiten des Kirchengeländes verlaufen, stellt auch ein höherer Überbauungsgrad kein Problem für die Entwässerung dar. Weder in der Bestands- noch in der Prognoserechnung sind Überstauungen ausgewiesen. Auch sind keine Sanierungsvorschläge zur Aufdimensionierung aufgeführt. Die Zusammenkunft aller Kanäle erfolgt im Kreuzungsbereich Pappelallee / Ahornstraße.

1.3 Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Kern der Weinheimer Weststadt inmitten einer von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägten Wohngegend. Es weist keine bewegte Topografie auf; das Geländeniveau liegt bei ca. 100 Metern über Normalnull.

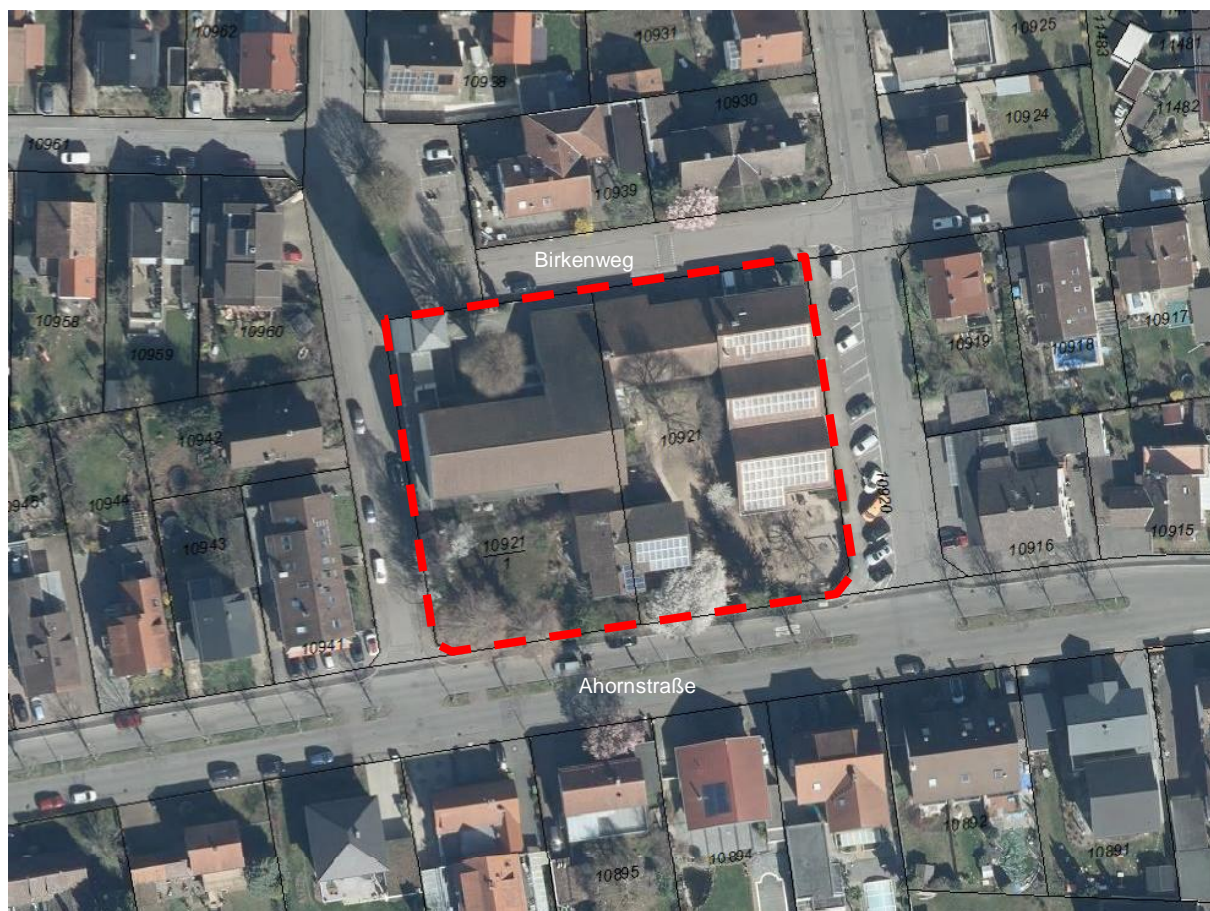


Abb. 3: Luftbild, Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-01/19 rot umrandet (Quelle: GIS Stadt Weinheim, aufgerufen am 01.04.2020)

Der ca. 0,36 Hektar große Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch den Birkenweg;
- im Osten: durch den Ulmenweg;
- im Süden: durch die Ahornstraße;
- und im Westen: durch den Hainbuchenweg.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollumfänglich die Flurstücke Nrn. 10921 und 10921/1 in der Gemarkung Weinheim.

1.4 Bestandsbeschreibung

1.4.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Das Plangebiet „Markuskirchenareal“ besteht aus insgesamt zwei Flurstücken (Nrn. 10921 und 10921/1, die sich beide im Eigentum der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau befinden. An beiden Grundstücken wurden Erbbaurechte für die Evangelische Kirchengemeinde Weinheim durch die Grundstückseigentümerin eingeräumt.

1.4.2 Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet umfasst das Kirchengelände der Evangelischen Gemeinde in der Weststadt. Die Markuskirche, der Markusturm und Teile des Pfarrhauses befinden sich an der Ahornstraße 50 auf dem Flurstück 10921/1. Das Gemeindehaus und die Kindertagesstätte „Am Markusturm“ liegen auf dem Grundstück Nr. 10921.

Die Markuskirche wurde im Jahr 1958 erbaut und steht nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Denkmalschutz. Die Erschließung der Markuskirche erfolgt aus Richtung des Birkenwegs über einen erhöhten Hof, der Glockenturm markiert die nordwestliche Ecke dieses Eingangshofes (Kirchhof). Der zweigeschossige Seitenbau der Kirche ist ebenso über den Hof der Kirche barrierefrei erreichbar.

Der Glockenturm ist vom Hauptgebäude abgerückt und war mit seiner Höhe von über 39 m weithin sichtbar. Im Jahre 2016 wurde der obere Bereich zurückgebaut, sodass der Markusturm derzeit eine Höhe von ca. 22,5 m aufweist. Er steht wie der Hauptbau unter Denkmalschutz gemäß § 2 DSchG. Es besteht grundsätzlich die Absicht, den Kirchturm wieder auf sein ursprüngliches Maß zu erhöhen.

Das Gemeindehaus wurde 1982 an das bestehende Gebäudeensemble angebaut. Es ist vollständig unterkellert und wird über den Ulmenweg erschlossen. Wenig später wurde der eingeschossige große Saal mit Foyer, Sanitäreinrichtungen und Küche angebaut. Die ehemaligen Gemeinderäume im seitlichen Anbau wurden der Kindertagesstätte zugeschlagen. Das bestehende Gemeindehaus wird über eine Treppe und eine nachträglich angebaute Außenrampe vom Ulmenweg aus erschlossen. Das Gemeindehaus wird aufgegeben und mit dem Neubau ersetzt sowie im Seitenbau der Markuskirche neu untergebracht.

Die Kindertagesstätte „Am Markusturm“ wurde 1963 an den rechtwinkligen Seitenbau der Markuskirche angebaut. Der eingeschossige Baukörper hat ein Satteldach und ist voll unterkellert. Der Hauptzugang erfolgt über eine Außentreppe vom Birkenweg, ein zusätzlicher Zugang befindet sich auf der Rückseite, welcher über die Rampe im Innenhof erreichbar ist. Der Innenhof stellt zugleich die Außenspielfläche für die Kinder dar. Das bestehende Kindergartengebäude wird aufgegeben und mit dem Neubau ersetzt.

Das zweigeschossige, vollunterkellerte Pfarrhaus wurde 1955 erbaut und 1968 um die Sakristei und das Pfarrbüro erweitert. Das Pfarramt wird von der Ahornstraße über eine Treppe erschlossen. Die Pfarrwohnung hat einen separaten Eingang vom Hainbuchenweg. Das bestehende Pfarrhausgebäude wird aufgegeben. Die Pfarramtsräumlichkeiten und die Sakristei sollen im Neubau bzw. im Seitenbau der Markuskirche neu untergebracht werden. Westlich des Pfarrhauses befindet sich der zugehörige Pfarrgarten.

Das direkt angrenzende Areal um den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vorwiegend durch Wohnnutzung (Ein- und Mehrfamilienhäuser) gekennzeichnet.



Abb. 4 und 5: Kirchengelände: Markuskirche, Markusturm und Kindertagesstätte (eigene Aufnahmen, 01.04.2020)



Abb. 6 und 7: Kirchengelände: Pfarrgarten und Gemeindehaus (eigene Aufnahmen, 01.04.2020)

2 Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt nach dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Voraussetzung für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- durch die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/01-19 für den Bereich "Markuskirchenareal" befindet sich im Innenbereich. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Nachverdichtung und demnach um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplans, dessen Geltungsbereich rund 0,36 ha groß ist, liegt unter 20.000 m² (Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1

BauGB). Es werden zudem keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht zugelassen.

Das nächste FFH Gebiet „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“ liegt in ca. 1.500 m Entfernung, das nächste Vogelschutzgebiet „Wachenberg bei Weinheim“ liegt ca. 3.200 m weit entfernt. Aufgrund der großen Entfernungen sowie der Zielrichtung des Bebauungsplans bestehen derzeit keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebiets oder des Vogelschutzgebiets beeinträchtigt werden.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen somit vor. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es wird im vorliegenden Fall gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf folgende Verfahrensschritte 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.

Da die Grundfläche, die mit dem Bebauungsplan festgesetzt wird, unter 20.000 m² liegt, gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

§ 13a BauGB ermächtigt grundsätzlich, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und stattdessen die Öffentlichkeit frühzeitig i. S. des § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die Planung zu unterrichten. Um Anregungen Privater sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange frühzeitig vor der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und der Offenlage bei der Planung berücksichtigen zu können, wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

3 Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)

Die Große Kreisstadt Weinheim zählt zum baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar, hier in der Region Unterer Neckar sowie zum Rhein-Neckar-Kreis. Weinheim ist im LEP 2002 als Mittelzentrum ausgewiesen. Dem Mittelbereich Weinheim sind die Gemeinden Hemsbach, Hirschberg an der Bergstraße, Laudenbach und Weinheim zugeordnet. Darüber hinaus sind Verflechtungen von Gemeinden in Hessen mit dem Mittelzentrum Weinheim zu berücksichtigen. Die Stadt Weinheim gehört der Landesentwicklungsachse Heidelberg - Weinheim - (Darmstadt) an.

3.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Das Plangebiet ist in der „Raumnutzungskarte - Blatt Ost“ des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen“ ausgewiesen.

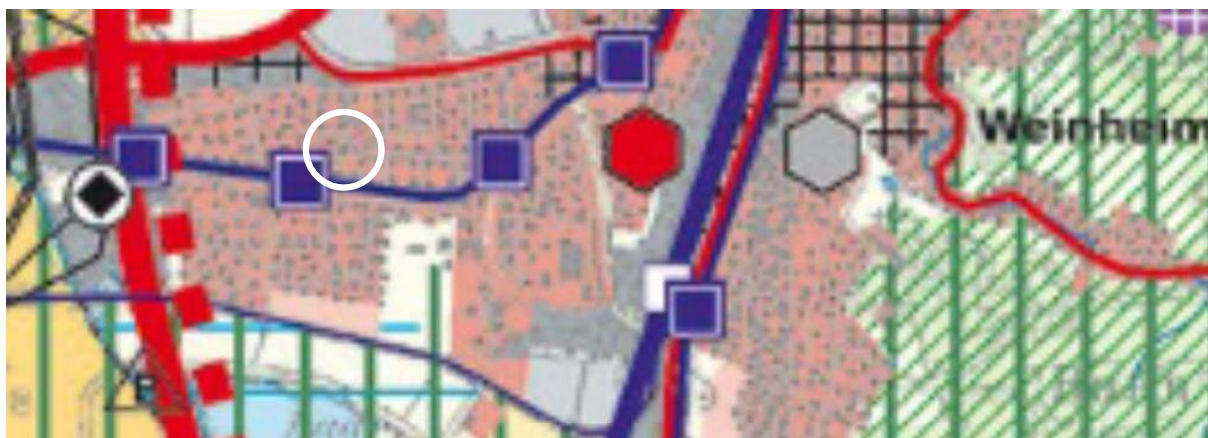


Abb. 8: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte - Blatt Ost; Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/01-19 weiß umkreist

Aus der zugehörigen „Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt - Blatt Ost“ geht hervor, dass der Geltungsbereich in einer bestehenden Siedlungsfläche ohne weitere konkrete Funktion liegt.



Abb. 9: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt - Blatt Ost; Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/01-19 weiß umkreist

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)

Der seit 30.12.2005 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weinheim stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kirchlichen Zwecken dienende Anlage / Einrichtung“ und „Kindergarten / Kindertagesstätte“ dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und demnach auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

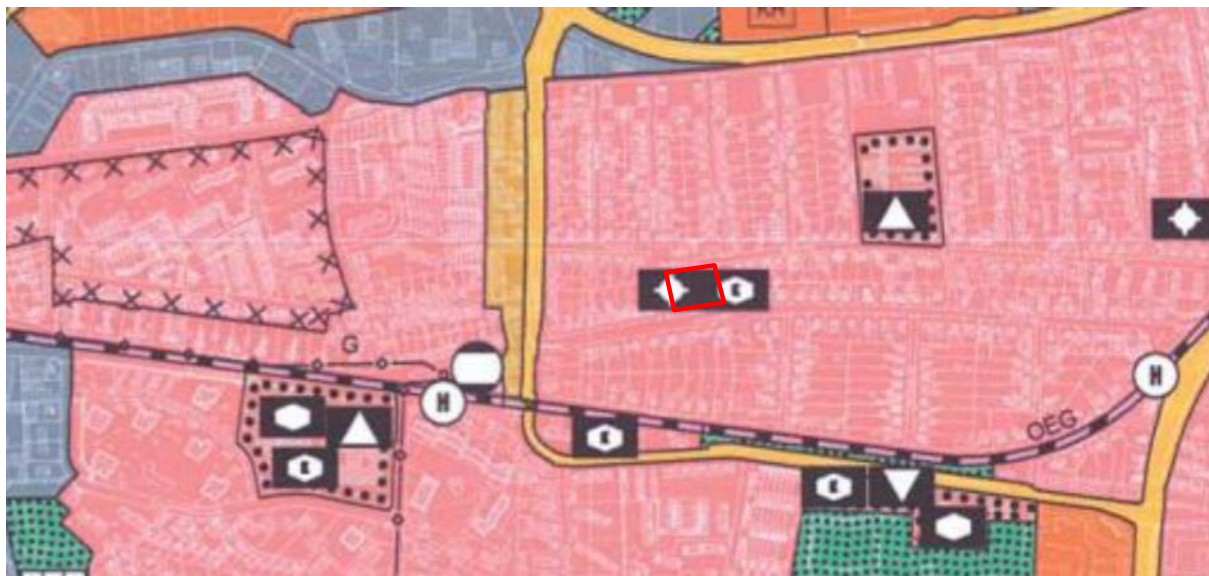


Abb. 10: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim aus dem Jahr 2004; Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/01-19 rot umrandet.

3.4 Bebauungsplan Nr. 012

Der Bebauungsplan Nummer 1/01-19 für den Bereich „Markuskirchenareal“ überplant einen Teilbereich des seit 24.04.1948 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 012 mit der Bezeichnung „Ortsstraßenprojekt östlich dem Weinheimer Dampfziegelwerk zwischen der Ahornstrasse und der Landstrasse I.O. Nr. 40 (Mannheimerstrasse), Änderung des durch Bezirksratsentschließung vom 23.November 1938 festgelegten Ortsstraßenprojekts“, in welchem Baufluchten und Straßenfluchten festgelegt sind. Der Bebauungsplan enthält weiterhin den Eintrag von Baumreihen und einer „Kleinkinderschule“. Beides ist im Bestand nicht vorhanden.

Die überplanten Teilbereiche (schwarz gestrichelte Umrandung) können dem nachfolgenden Planausschnitt entnommen werden.

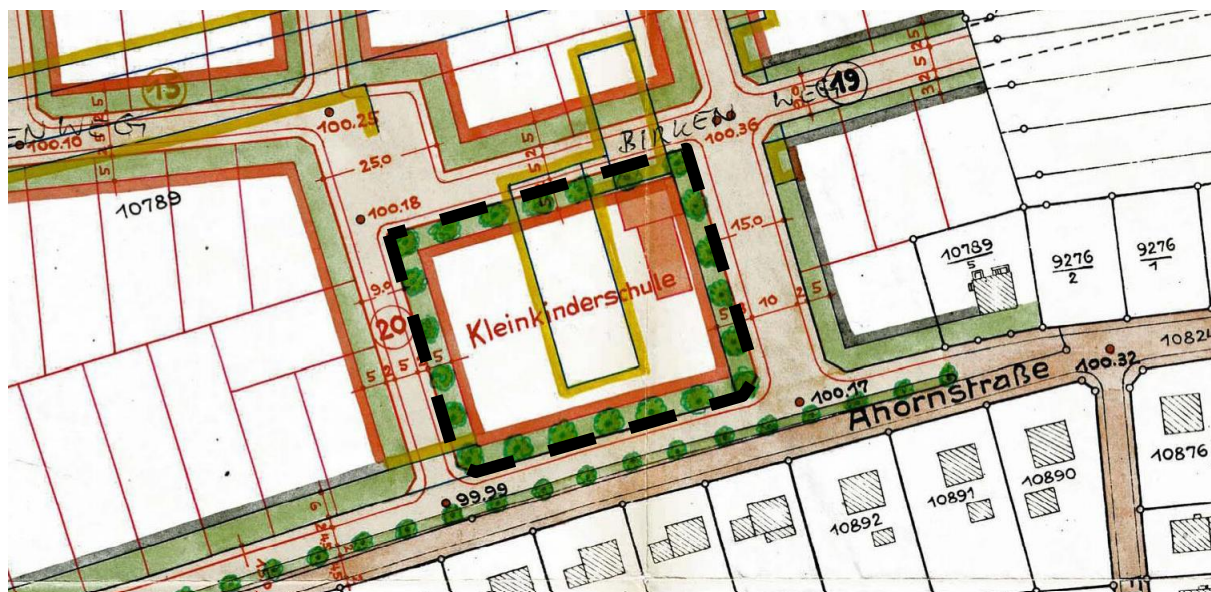


Abb. 11: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 012 mit der Bezeichnung „Ortsstraßenprojekt östlich dem Weinheimer Dampfziegelwerk zwischen der Ahornstrasse und der Landstrasse I.O. Nr. 40 (Mannheimerstrasse), Änderung des durch Bezirksratsentschließung vom 23.November 1938 festgelegten Ortsstraßenprojekts“; mit Abgrenzung (schwarze Strichelung) des durch den Bebauungsplan Nr. 1/01-19 betroffenen Teilbereichs.

4 Auswirkungen der Planung

Verkehr

Gegenüber dem heutigen Bestand nimmt die Nutzungsintensität auf dem Markuskirchenareal nur in geringem Maße zu.

Markuskirche und Markusturm bleiben bestehen. Das bisher als Einzelgebäude bestehende Pfarrhaus wird in das neue Gemeindehaus integriert, die Grundfläche des Neubaus darf maximal 515 m² groß sein (derzeitige Grundflächen: Pfarrhaus ca. 200 m², Gemeindehaus ca. 400 m²). Die Räumlichkeiten werden mit ähnlicher Flächengröße wiederhergestellt, für die Nutzungsintensität ergibt sich daher keine erhebliche Änderung zu heute. Die einzige Einrichtung auf dem Kirchenareal, für die eine räumliche Erweiterung vorgesehen ist, ist die Kindertagesstätte, die von aktuell zwei auf künftig vier Gruppen erweitert und folglich auch flächenmäßig vergrößert wird. Die Grundfläche des Kindergartens beträgt derzeit ca. 190 m² und darf künftig maximal 590 m² betragen. Hierdurch sollen die Realisierung weiterer Gruppenräume und die einhergehende Vergrößerung der Funktionsräume (z.B. Küche, Toiletten, Mehrzweckraum) ermöglicht werden. Im Vergleich zum heutigen Bestand (ca. 1.509 m² Grundfläche) kann die Grundfläche für Hauptgebäude um maximal ca. 21% auf 1.824 m² erhöht werden.

Die Nutzungsdichte auf dem Kirchenareal bleibt demnach weitgehend unverändert. Es ist daher nicht von einer erheblichen Verkehrszunahme auszugehen. Erhebliche Auswirkungen auf die verkehrliche Situation in der Umgebung des Plangebietes, die ursprünglich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind daher nicht zu erwarten.

5 Umweltbelange

Auch wenn gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf einen Umweltbericht verzichtet werden kann, sind die Umweltbelange dennoch in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen auf die nachfolgenden Schutzgüter:

Schutzgut Mensch; Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt; Schutzgut Fläche und Boden; Schutzgut Wasser; Schutzgut Luft/Klima; Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter; Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung orientiert sich an den Grenzen des Geltungsbereichs. Für die im Zusammenhang mit benachbarten Bereichen zu betrachtenden Schutzgüter wurde der Betrachtungsraum erweitert.

5.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die Nutzung weiter wie bisher erfolgt oder das Kirchengelände gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan in Verbindung mit § 34 BauGB weiterhin baulich genutzt wird.

5.2 Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

5.2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird derzeit für kirchliche und für soziale Zwecke genutzt. Gegenüber dem heutigen Bestand wird die Nutzungsintensität auf dem Markuskirchenareal nur in geringem Maße zunehmen. Die Kindertagesstätte ist die einzige Einrichtung auf dem Kirchenareal, für die eine räumliche Vergrößerung vorgesehen ist. Künftig sollen vier (anstatt bisher zwei) Gruppen Platz finden. Mit der Realisierung der zusätzlichen Gruppenräume geht auch die Vergrößerung der Funktionsräume (z.B. Küche, Toiletten, Mehrzweckraum) einher. Die Kindergartenplatz-Situation in Weinheim wird durch die Kapazitätserweiterung verbessert. Hiervon profitieren insbesondere auch junge Familien, die in der umliegenden Wohngegend ansässig sind.

Es ist nicht davon auszugehen, dass aufgrund der Planung erhebliche Beeinträchtigungen für das Wohnumfeld entstehen. Der Verkehr und die damit einhergehenden Schallimmissionen werden sich voraussichtlich nur unwesentlich erhöhen.

Die geo- und abfalltechnische Untersuchung des Bodens ergab Hinweise auf eine potentielle Arsen-Belastung. Die abfalltechnischen Untersuchungen nach VwV Boden sind jedoch nicht geeignet, um eine Bewertung für den Wirkungspfad Boden-Mensch hinsichtlich der geplanten Nutzung als Kindertageseinrichtung mit Kinderspielflächen vorzunehmen.

Auf Anraten und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises wurde eine weitere Bodenuntersuchung für die Wirkungspfade Boden-Mensch nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) veranlasst. Das Ergebnis der Oberbodenuntersuchung lautet, dass alle Vorsorge- und Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch auf Kinderspielflächen in den drei Beprobungsflächen eingehalten werden. Aus fachgutachterlicher Sicht besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

Fazit:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

5.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung von einem Fachgutachter durchgeführt. Am 03.06.2019 fand eine ökologische Übersichtsbegehung statt. Ziel der Untersuchung war es, festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten. Im Rahmen der Voruntersuchung konnte ein Vorkommen von Vogelarten der Roten Liste und streng geschützter Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen dieser Artengruppen durchgeführt.

Die Untersuchungen zur Avifauna (Vögel) wurden am 03.06., 27.06. und 16.07.2019 durchgeführt. Die Untersuchung zur Fledermausfauna wurde am 05.07.2019 durchgeführt. Nachfolgend werden die wesentlichen Untersuchungsergebnisse genannt.

Untersuchungsergebnis Avifauna (Vögel)

Nachgewiesen wurden 9 Vogelarten des Siedlungsbereichs. Es konnte ein Revier einer Art (Haussperling) der Roten Liste festgestellt werden. Es wurden geeignete Maßnahmen definiert.

In den Gehölzstrukturen auf dem Gartengelände des Pfarrhauses konnten nahezu alle Brutvogelarten, außer dem Haussperling als gebäudebebrütende Art, festgestellt werden. Es konnten keine streng geschützten Brutvögel nachgewiesen werden. Es konnten auch keine weiteren Brutvögel der Roten Liste dokumentiert werden. Mehlschwalben überflogen das Gebiet nur auf Nahrungssuche.

Im Untersuchungsgebiet konnten keine streng geschützten Brutvogelarten festgestellt werden. Als Art der Roten Liste konnte nur der Haussperling dokumentiert werden. Haussperlinge brüten im Planungsgebiet am Gemeindehaus, z.B. in Höhlungen an der Dachtraufe.

Als Ausgleich für entfallende Nistmöglichkeiten für Haussperlinge sind 2 Sperlingskoloniekästen (z.B. Schwegler 1SP oder ähnlich) in räumlicher Nähe aufzuhängen. Aufgrund der Siedlungslage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch.

Untersuchungsergebnis Fledermausfauna

Es konnten zwei Fledermausarten (Großer Abendsegler und Zwergfledermaus) nachgewiesen werden, die das Gebiet als Jagd- oder angrenzend als Transfergebiet nutzen.

Im Baumbestand des Untersuchungsgebietes wurden keine potentiell als Fledermausquartier geeigneten Baumhöhlen nachgewiesen. An den Gebäuden befinden sich vor allem für Zwergfledermäuse potentiell als Sommerquartier geeignete Spaltenquartiere wie beispielsweise Rollladenkästen und Öffnungen in der Dachverkleidung. Bei der Kontrolle wurden jedoch keine indirekten Nachweise von Fledermausquartieren (Soziallaute oder das Vorhandensein von Fledermauskot) gefunden. Im Innenbereich der Gebäude ließen sich keine für Fledermäuse geeigneten Sommer- und Winterquartiere nachweisen. Es wurden auch keine indirekten Nachweise von Fledermausquartieren (Soziallaute oder das Vorhandensein von Fledermauskot) gefunden. Während der Ausflugszeit (in der Regel vom Sonnenuntergang bis eine halbe Stunde danach) wurden auch keine ausfliegenden Tiere beobachtet.

Direkte Effekte auf die Zwergfledermauspopulation durch den Verlust dieser Strukturen zur Jagd sind nicht anzunehmen, da es in der näheren Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten in Form von Gartenanlagen und Innenhöfen gibt. Es handelt sich folglich nicht um ein essentielles Jagdgebiet für Zwergfledermäuse.

Der Verlust potentieller Quartiere in Bestandsgebäuden ist auszugleichen. Es wurden entsprechende Maßnahmen definiert:

Rodungsmaßnahmen sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.

Für die Gebäude gilt:

Gebäudeabbrüche sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 01. März durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist

ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

Der Verlust der potentiell geeigneten Spaltenquartiere durch Abriss der Gebäude ist durch das Aufhängen von 4 Fledermauskästen an Gebäuden (nicht Bäumen) im näheren Bereich auszugleichen. Geeignet wären zum Beispiel die Schwegler Fledermausflachkästen.

Artenschutzrechtliche Beurteilung:

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

Schlussfolgerungen für den Bebauungsplan:

Die gutachterlichen Maßnahmen-Empfehlungen werden in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und somit der Vorhabenträger zu dessen Durchführung bzw. Beachtung verpflichtet.

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebiets sowie in dessen räumlicher Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Schutzgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem FFH- oder Vogelschutzgebiet (Natura 2000). Das nächste FFH Gebiet „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“ liegt in ca. 1.500 m Entfernung, das nächste Vogelschutzgebiet „Wachenberg bei Weinheim“ liegt ca. 3.200 m weit entfernt. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“ liegt ca. 2 km östlich.

Der Naturpark Neckartal-Odenwald liegt ca. 1,4 km östlich des Planungsgebietes.

Durch die Umsetzung der Planung sind keine Waldflächen betroffen.

Fazit:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind unter Beachtung der gutachterlichen Maßnahmen voraussichtlich nicht zu erwarten.

5.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Das Plangebiet ist bereits bebaut (Markuskirche, Markusturm, Gemeindehaus, Kindertagesstätte, Pfarrhaus) und verfügt über befestigte Flächen (z.B. Kirchhof). Der Vorhabenträger plant den Abriss des Gemeindehauses, der Kindertagesstätte und des Pfarrhauses und den anschließenden Neubau eines Gebäudekomplexes für diese Nutzungen. Es handelt sich um eine Nachverdichtung bzw. um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Markuskirche und der Markusturm bleiben bestehen. Das bisher als Einzelgebäude bestehende Pfarrhaus wird aufgegeben und als Pfarrbüro in das neue Gemeindehaus integriert, die Grundfläche des Neubaus darf maximal 515 m² groß sein (derzeitige Grundflächen: Pfarrhaus ca. 200 m², Gemeindehaus ca. 400 m²). Die Grundfläche des Kindergartens beträgt derzeit ca. 190 m² und darf künftig maximal 590 m² betragen. Im Vergleich zum heutigen Bestand (ca. 1.509 m² Grundfläche) kann die Grundfläche um maximal ca. 21% auf 1.824 m² (entspricht einer GRZ1 von 0,5) erhöht werden, demnach ist etwa die Hälfte des Geltungsbereiches (ca. 3.637 m²) durch Hauptgebäude überbaubar.

Maximal zulässig ist eine Grundfläche inkl. Nebenanlagen, Zufahrten etc. von 2.900 m² (entspricht einer GRZ2 von 0,8), sodass ca. 737 m² Grundstücksfläche (entspricht 20% der Grundstücksfläche) nicht überbaut werden dürfen und als Freifläche bestehen werden. Inklusive der Nebenanlagen, Zufahrten, befestigten Höfe etc. ist derzeit ca. 2.000 m² Grundstücksfläche überbaut, die Größe der Freifläche (Pfarrgarten sowie Kinderspielfläche) beträgt aktuell ca. 1.637 m².

Das Baugesetzbuch enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach gilt: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken" (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Ein Ergebnis der Zusammenführung der Gemeindegearbeit an einem Standort ist die Aufgabe des Standorts an der Schollstraße in Weinheim. Dort ist bereits eine Umnutzung zum Wohnen erfolgt. So konnte dem Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen werden, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen.

Die Konzentration der Gemeindegearbeit am Standort Markuskirche sowie die aufgrund dessen mögliche Umnutzung der Standorts in der Schollstraße dienen beide der Umsetzung der Gebote aus § 1a BauGB.

Gemäß dem Altlastenkataster der Stadt Weinheim sind innerhalb des Plangebiets keine Altlasten bekannt.

Die Oberbodenuntersuchung hat keine Probleme aufgezeigt. Aus fachgutachterlicher Sicht besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Fazit:

Es sind voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche und Boden, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, zu erwarten, da sich die durch Hauptgebäude maximal zulässige Grundfläche für das Nachverdichtungsvorhaben im Vergleich zur aktuellen Bebauung um ca. 21% vergrößert. Jedoch sind gemäß Festsetzung künftig ca. 20 Prozent der Grundstücksfläche als Freifläche vorzusehen. Durch die Zusammenlegung der Gemeindegearbeit am Standort Markuskirche konnte am Standort in der Schollstraße eine Umnutzung zum Wohnen erfolgen, ohne hierfür neue Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Den Vorschriften des § 1a BauGB wird somit Rechnung getragen.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Ständig wasserführende Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Im Rahmen der geo- und abfalltechnischen Untersuchung des Bodens ergaben sich Hinweise auf eine mögliche Arsen-Belastung. Auf Anraten und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises wurde eine weitere Oberbodenuntersuchung nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) veranlasst, bei der auch den Wirkungspfad Boden-Grundwasser betrachtet wurde.

Bei der Untersuchung auf den Parameterumfang gemäß LAGA konnten lediglich die Parameter Arsen, Blei und Chrom im Eluat nachgewiesen werden. Hierbei liegt für die Materialien der Mischprobe 1 (MP1) eine Überschreitung des Prüfwertes für Arsen vor. Die Konzentrationen für Blei und Chrom liegen deutlich unterhalb der Prüfwerte.

Die Betrachtung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser wurde an Proben vorgenommen, welche aus einer maximalen Tiefe von 35 cm stammen. Hier liegt nur eine geringfügige Überschreitung von Arsen bei MP1 vor. Die Überschreitung ist auf das Vorhandensein von Porphyrschotter zurückzuführen.

Der Ort der Betrachtung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser befindet sich am Übergangsbereich der ungesättigten zur gesättigten Zone. Da der Untergrund aus bindigen Materialien besteht, ist ein gutes Rückhaltevermögen für Schwermetalle und somit keine Prüfwertüberschreitung von Arsen am Ort der Betrachtung anzunehmen. Somit besteht aus fachgutachterlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf.

Fazit:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind unter Beachtung der gutachterlichen Maßnahmen voraussichtlich nicht zu erwarten.

5.2.5 Schutzgut Luft / Klima

Das bereits bebaute Plangebiet liegt in der Weinheimer Weststadt inmitten einer aus Ein- und Mehrfamilienhäusern bestehenden Wohngegend. Es besitzt kleinklimatisch gesehen keine besondere Funktion.

Die Planung sieht eine maßvolle Nachverdichtung vor. Die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche wird sich im Vergleich zur Bestandsbebauung um 21% vergrößern. Insgesamt dürfen maximal ca. 80% der Grundstücksfläche überbaut werden, 20% bleiben als Freifläche erhalten. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten.

Fazit:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft / Klima, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

5.2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich mit der Evangelischen Markuskirche (Ahornstraße 50, Flst.Nr. 0-10921/1) ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg. Denkmalschutzrechtlich geschützt ist die Kirche mit Gemeindesaal und Turm (Markusturm). Beschrieben wird das Denkmal wie folgt: Basilika mit rechtwinklig anschließendem Seitenbau, Glockenturm vom Hauptgebäude abgerückt, Sichtbeton, bauzeitliche Innenausstattung, 1952-57 erbaut.

Die Vorhabenplanung sieht den Erhalt des denkmalgeschützten Kirchenensembles vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren grundsätzlich sich an den Bestandsgebäuden, eine zukünftige Wiederherstellung der ursprünglichen Turmhöhe von ca. 39 Metern wird ermöglicht.

Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter auf dem Markuskirchengelände sind nicht bekannt.

Fazit:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter bzw. auf die Evangelische Markuskirche, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

5.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bestandenen Wohngegend. Markuskirche und Markusturm bleiben weiterhin bestehen. Das Pfarrhaus, das Gemeindehaus und die Kindertagesstätte werden rückgebaut und durch ein neues Gebäude ersetzt.

Um die städtebauliche und architektonische Qualität des Nachverdichtungsvorhabens sicherzustellen, wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ein Realisierungswettbewerb mit Ideenteil durchgeführt, dessen Ergebnis nun bauplanungsrechtlich ermöglicht und gesichert wird. Eine Vorgabe des Wettbewerbs war, dass sich die Vorhaben mit ihrer Form und Gestalt in die bauliche Umgebung einfügen.

Fazit:

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Ortsbild, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

5.2.8 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

5.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Es besteht einerseits die Möglichkeit, dass die Evangelische Pfarrgemeinde in der Weststadt in Weinheim einen anderen Standort für das Vorhaben im Stadtgebiet wählt. Das beabsichtigte Grundstück an der Markuskirche eignet sich jedoch aufgrund seiner Lage und Größe sowie aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus als Standort für die Bündelung der Gemeindegemeinschaft in der Weinheimer Weststadt. Für das Markuskirchenareal spricht auch, dass es aktuell bereits – wenn auch in geringerem Maße – überbaut ist und als Standort für ein Gemeindehaus, ein Pfarramt und eine Kindertagesstätte dient. Die öffentliche Nachfrage nach diesen Nutzungen, insbesondere auch nach weiteren Kindergartenplätzen, besteht in der räumlichen Umgebung weiterhin. Die Nachverdichtung auf dem Markuskirchengelände ist außerdem sinnvoll, da hierdurch gleichzeitig am Standort Schollstraße eine Umnutzung zum Wohnen erfolgen und damit dem Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen werden konnte, ohne dafür neue Flächen in Anspruch zu nehmen.

Konzeptalternativen

Andererseits besteht die Möglichkeit zur Änderung der Planung. Im Zuge des Wettbewerbsverfahrens im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits eine Vielzahl an Konzeptalternativen geprüft und schließlich durch eine Jury die Variante ausgewählt, die funktional, architektonisch und städtebaulich die beste Bewertung erhielt.

6 Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

6.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1.1 Bedingte Festsetzung

(§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Diese bedingte Festsetzung wird getroffen, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine bauliche Nutzung allgemein festsetzt.

Zulässig sind nur diejenigen der allgemein festgesetzten Nutzungen, die dem jeweils aktuellen Inhalt des Durchführungsvertrages entsprechen. Sonstige, an dieser Stelle städtebaulichen nicht wünschenswerte Nutzungen werden somit ausgeschlossen.

6.1.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich werden sämtliche Flächen als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt, weil es sich, unabhängig von der jeweiligen konkreten Zweckbestimmung um Nutzungen handelt, die der Allgemeinheit dienen, in dem sie einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sind und dort dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogene öffentliche Aufgaben wahrgenommen werden.

Um die Kindertagesstätte bauplanungsrechtlich ermöglichen zu können, wird die Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Um das Gemeindehaus mit Pfarramt (Kirchengemeindeverwaltung) bauplanungsrechtlich ermöglichen zu können, wird in Nutzungsbereich „B“ die Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Das gleiche gilt für das denkmalgeschützte Kirchengebäude (Markuskirche mit Markusturm).

6.1.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen werden die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen in Metern über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt. Es werden bewusst keine Gebäudehöhen in Abhängigkeit zum Gelände definiert, weil dies zum einen zu Schwierigkeiten bei der Bestimmung des maßgeblichen Bezugspunkts führen kann, zum anderen, da die Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs verändert werden können und infolgedessen immer neue untere Bezugshöhen zu definieren wären.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in den Nutzungsbereichen „A“ und „B“ wird mit 108,25 m ü. NN festgesetzt. Ausgehend von einem Geländeniveau von ca. 100 m ü. NN können somit Gebäude (z.B. Gemeindehaus mit Pfarramt sowie Kindertagesstätte) mit einer Maximalhöhe von ca. 8,25 m errichtet werden. Die Verwirklichung des geplanten Vorhabens ist damit möglich, zugleich fügt es sich in die bauliche Umgebung (Gebäudehöhen von ca. 107 bis 110 m ü. NN) ein.

Der höchste Gebäudepunkt der weiterhin bestehenden, nach § 2 DSchG denkmalgeschützten Markuskirche (siehe auch Kapitel 5.2.6.) liegt bei ca. 112,40 m ü. NN. Demzufolge wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im Nutzungsbereich „C“ auf 112,50 m ü. NN festgesetzt.

Die Maximalhöhe des ebenfalls denkmalgeschützten Markusturms liegt seit dem Rückbau im Jahr 2016 bei ca. 22,5 Metern. Der Glockenturm wies ursprünglich eine Höhe von ca. 39 Metern auf und war als städtebauliche Dominante weithin sichtbar. Um eine Wiederherstellung der ursprünglichen Turmhöhe in Zukunft zu ermöglichen, wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im Nutzungsbereich „D“ auf 140,00 m ü. NN festgesetzt.

Um geringfügige planerische Änderungen zu ermöglichen und um Messungenauigkeiten in der Bauausführung Rechnung tragen zu können, sind die zulässigen Gebäudehöhen nicht zentimetergenau an der Vorhabenplanung orientiert, sondern mit einem kleinen Puffer versehen. Auch bei einer Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bleibt der städtebauliche Rahmen weiterhin gewahrt.

6.1.4 Zulässige Grundfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 19 BauNVO)

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, wird im Bebauungsplan eine maximal zulässige Grundfläche definiert. Diese wird als absoluter Wert (GR) und nicht als relativer Wert (GRZ) festgesetzt, da es sich bei dem Markuskirchenareal um zwei Grundstücke handelt, für die gemäß Vorhabenplanung eine stark voneinander abweichende zulässige Grundfläche für Hauptgebäude vorgesehen ist.

Die zulässige Grundfläche gemäß Planeintrag für die Nutzungsbereiche „A“ (590 m²), „B“ (515 m²), „C“ (690 m²) und „D“ (29 m²) orientiert sich am abgestimmten, städtebaulichen Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie an den bestehenden Kirchengebäuden. Die zulässigen Werte bilden im Wesentlichen die Grundfläche der bestehenden und der geplanten Vorhaben ab. Für das gesamte Markuskirchenareal ergibt sich insgesamt eine zulässige Grundfläche von 1.824 m² (entspricht einer GRZ1 von ca. 0,5), demnach ist etwa die Hälfte des ca. 3.637 m² großen Geltungsbereiches durch Hauptgebäude überbaubar.

Die zulässige Grundfläche aller festgesetzten Gemeinbedarfsflächen darf durch die Grundfläche der Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie der befestigten Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximal zulässigen Grundfläche von 2.900 m² (entspricht einer GRZ2 von ca. 0,8), bezogen auf den gesamten Geltungsbereich, überschritten werden. Zur Grundfläche zählen auch befestigte Flächen (bspw. auch Hofflächen), deren natürliche Versickerungsfähigkeit, z.B. durch Walzen, Stampfen, Rütteln, aber auch durch Aufbringen von Baustoffen, wie Asphalt oder Beton, verändert wurde. Diese Festsetzung ermöglicht es – ergänzend zu den Hauptbaukörpern – u.a. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (bspw. Spielanlagen für Kinder) zu errichten. Dies kann beispielsweise für die Gestaltung des Freigeländes der Kindertagesstätte erforderlich sein. Darüber hinaus wird durch diese Festsetzung den bestehenden befestigten Hofflächen (z.B. Kirchhof) Rechnung getragen. Ca. 737 m² Grundstücksfläche (ca. 20%) dürfen nicht überbaut werden.

6.1.5 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die BauNVO lässt für sämtliche Baugebiete die Errichtung von Nebenanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen zu. Gemeinbedarfsflächen sind keine Baugebiete im Sinne der BauNVO, sodass diese Regelung hier ohne explizite Festsetzung nicht greift. Die Zulassung von Nebenanlagen und Versorgungseinrichtungen ist bei größeren Gebieten aber durchaus sinnvoll und erforderlich, um den üblicherweise auftretenden funktionalen Anforderungen gerecht zu werden. Nebenanlagen sind generell den Hauptanlagen in Größe und Funktion untergeordnet und daher nicht geeignet, den grundlegenden städtebaulichen Zielen entgegen zu laufen, weswegen der Gesetzgeber für alle Baugebiete eine allgemeine Zulässigkeit begründet hat. Es spricht daher nichts dagegen, die Regelungen des § 14 BauNVO auch innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf zur Anwendung zu bringen.

6.1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem abgestimmten, städtebaulichen Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

Markuskirche und Markusturm bleiben an Ort und Stelle bestehen. Der Baukörper für Kindertagesstätte, Gemeindehaus und Pfarramt belegt den östlichen Teil des Kirchenareals und wird in U-Form mit Innenhof ausgebildet. Er ist von der Kirche abgerückt und stellt diese somit frei, wodurch die Wirkung der Markuskirche im öffentlichen Raum verbessert wird.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen in allen Teilbereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Diese Festsetzung dient dazu, dem Vorhabenträger u.a. die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (bspw. Spielanlagen für Kinder) zu ermöglichen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Es ist unklar, ob der bestehende Baum inmitten des Gemeindehofs im Zuge der Abriss- und Neubauarbeiten erhalten werden kann. Zudem verursacht er einen hohen Pflege- und Reinigungsaufwand, sodass der Vorhabenträger nach Abschluss der Bauarbeiten gerne einen standortgerechten Baum als Mittelpunkt des neu gestalteten Hofes pflanzen möchte. Innerhalb des Nutzungsbereiches „B“ wurde daher ein Pflanzgebot zeichnerisch festgesetzt.

Mit der Pflanzung eines standortgerechten, heimischen, hochstämmigen Baumes mit einem Mindeststammumfang von 25-30 cm wird die Zielsetzung verfolgt, eine entsprechende Gestalt- und Aufenthaltsqualität im Innenhof des geplanten Gemeindehauses (Gemeindehof) mit einem Baum wiederherzustellen, der an diesem Standort

gut gedeihen kann und mit den funktionalen Anforderungen an den Innenhof im Einklang gebracht werden kann.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Durch die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen wird sichergestellt, dass die das Kirchengelände prägenden Gehölzstrukturen in ihrer bisherigen Form erhalten werden.

Die zu erhaltenden Bäume haben zahlreiche positive Funktionen; Sie dienen u.a als Lebensraum für Tiere oder nehmen Einfluss auf die klimatischen Verhältnisse. Auch zur Beschattung der künftigen Kita-Außenbereichs tragen sie bei. Die zu erhaltenden Bäume können in die Freiflächengestaltung des Vorhabenträgers integriert werden.

6.1.8 Dacheindeckung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in Grundwasser und Boden sind unbeschichtete Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink unzulässig.

6.1.9 Insektenfreundliche Beleuchtung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Vorgabe dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Insekten. Warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000°K ist für Insekten weniger attraktiv als neutralweiße Lichtquellen mit 6.000°K¹ und führt somit zu weniger negativen Auswirkungen.

6.2 Nachrichtliche Übernahmen

6.2.1 Kulturdenkmal Evangelische Markuskirche

(§ 2 DSchG)

Die Evangelische Markuskirche (Ahornstraße 50, Flst.Nr. 0-10921/1) ist nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg ein Kulturdenkmal. Denkmalschutzrechtlich geschützt ist die Kirche mit Gemeindesaal und Turm (Markusturm).

Die Kirche und der zugehörige Kirchturm wurden als Kulturdenkmal in den zeichnerischen Teil übernommen.

6.3 Hinweise

6.3.1 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können am Ort der öffentlichen Auslegung gemeinsam mit den Planunterlagen eingesehen werden. Der Hinweis stellt sicher, dass sich die Planbetroffenen vom Inhalt der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können (vgl. BVerwG Beschluss vom 29.07.2010 - 4 BN 21.10).

¹ Mag. Dr. Peter Huemer, Mag. Hannes Kühtreiber, Mag. Dr. Gerhard Tarmann (2010): Anlockwirkung moderner Leuchtmittel auf nachtaktive Insekten - Ergebnisse einer Feldstudie in Tirol.

6.3.2 Pflanzempfehlung

Im Rahmen der Pflanzempfehlung wird eine Auswahl an Bäumen und Sträuchern aufgelistet, die die Kriterien „heimisch“ und „standortgerecht“ erfüllen. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die nicht Teil der Pflanzempfehlung sind, ist nachzuweisen, dass diese die Anforderungen an heimische und standortgerechte Anpflanzungen erfüllen.

6.4 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

6.4.1 Photovoltaik- und Solarthermieranlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Ein wesentliches Gestaltungsmerkmal des geplanten Vorhabens ist, die Dachneigung der Markuskirche aufzunehmen und die Dachform zu spiegeln. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieranlagen auf Dachflächen würden dieses Gestaltungsmerkmal konterkarieren, da sie sich oft auffällig von der Dachhaut abheben und dadurch die harmonische Dachlandschaft und damit das Ortsbild insgesamt negativ beeinflussen. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass Photovoltaik- und Solarthermieranlagen auf Gebäuden integriert (z.B. in Form von Flachkollektoren oder Solarziegeln) oder dachparallel anzubringen sind. Dachparallele Solarenergieanlagen als „Auf-Dach-Montage“ sind zulässig. Integrierte Anlagen können dabei zusätzlich zur Funktion als Energielieferant auch als Witterungsschutz dienen.

7 Städtebauliche Daten

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,36 ha. Diese setzt sich zusammen aus:

Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen und privaten Bereichs:

davon Flächen für den Gemeinbedarf: ca. 0,36 ha

8 Verzeichnis der Gutachten

- Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Vorhaben „Neubau evangelisches Gemeindehaus mit Pfarramt und Kindertagesstätte“ in Weinheim; Bearbeitung durch: BIOPLAN, Heidelberg, Stand: 22. August 2019.
- Geo- und Abfalltechnischer Bericht; Bearbeitung durch: WPW Geoconsult Südwest, Mannheim, Stand: 28. Februar 2019.
- Umwelt- und Abfalltechnischer Bericht, Bodengutachten Markuskirchenareal, Bearbeitung durch: WPW Geoconsult Südwest, Mannheim, Stand: 20. Juli 2020.

ANLAGE 5



ABWÄGUNG

der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

im Aufstellungsverfahren zum
Bebauungsplan Nr. 1/01-19 für den Bereich „Markuskirchenareal“

Stand: 16.10.2020

Stadt Weinheim
 Bebauungsplan Nr. 1/01-19 für den Bereich „Markuskirchenareal“

Abwägung
 16.10.2020

1. Beteiligungsschritte

A Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Zeitraum: vom 26.05.2020 bis 26.06.2020

Eingegangene Stellungnahmen:

Private/r A 1	[anonymisiert] 69469 Weinheim	Stellungnahme, Schreiben vom 28.05.2020 und 20.06.2020
Private/r A 2	[anonymisiert] "IG Bauvolumina denk mal Markuskirche" (es liegt keine Unterschriftenliste vor) [anonymisiert] 69469 Weinheim	Stellungnahme, Schreiben vom 18.06.2020 und E-Mail vom 19.06.2020

B Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**Zeitraum:** vom 26.05.2020 bis 26.06.2020**Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

B 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr	Stellungnahme, E-Mail Vom 26.05.2020
B 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	Stellungnahme, E-Mail vom 25.06.2020
B 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Ref, 54,1 – 4, Industrie und Kommunen	
B 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	Stellungnahme, E-Mail vom 01.07.2020
B 5	Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW	Stellungnahme, E-Mail vom 30.06.2020
B 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung	
B 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt	
B 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dez. IV, Baurechtsamt	
B 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	Stellungnahme, schreiben vom 17.06.2020
B 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt	Stellungnahme, Email vom 24.06.2020
B 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dez. IV, Untere Wasserbehörde	
B 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dez. IV, Untere Bodenschutzbehörde	Stellungnahme, Email vom 24.04.2020
B 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dez. IV, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz	Stellungnahme, Schreiben vom 02.06.2020

Stadt Weinheim
Bebauungsplan Nr. 1/01-19 für den Bereich „Markuskirchenareal“

Abwägung
16.10.2020

B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dez. IV, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz Untere Naturschutzbehörde	Stellungnahme, E-Mail vom 23.06.2020
B 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbehörde, Frau Dr. Elger	
B 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt	Stellungnahme, E-Mail vom 04.06.2020 und 24.06.2020
B 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport	
B 18	Verband Region Rhein-Neckar	
B 19	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr, Herr Hofer	Keine Anregungen, E-Mail vom 28.05.2020
B 20	Polizeipräsidium Mannheim – Prävention, Herr Greulich	Stellungnahme, E-Mail vom 28.05.2020
B 21	Gemeindeverwaltung Birkenau	
B 22	Gemeindeverwaltung Gorxheimertal	Stellungnahme, Schreiben vom 10.06.2020
B 23	Gemeindeverwaltung Heddesheim	
B 24	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach	Stellungnahme, E-Mail vom 04.06.2020
B 25	Gemeindeverwaltung Hemsbach	
B 26	Gemeindeverwaltung Hirschberg	
B 27	Gemeindeverwaltung Laudenbach	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.05.2020
B 28	Gemeindeverwaltung	

Stadt Weinheim
 Bebauungsplan Nr. 1/01-19 für den Bereich „Markuskirchenareal“

Abwägung
 16.10.2020

	Schriesheim	
B 29	Magistrat der Stadt Viernheim	
B 30	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld	
B 31	MVV Netze GmbH	
B 32	Abwasserverband Bergstraße	
B 33	Wasserzweckverband Eichelberg-Gruppe	
B 34	Stadtwerke Weinheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 16.06.2020
B 35	Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Südwest Pti 21, Bauleitplanung	Stellungnahme, Email vom 26.05.2020
B 36	Unitymedia Zentrale Planung	Stellungnahme, E-Mail vom 04.06.2020
B 37	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar	
B 38	Weinheimer Busverkehr (WEBU)	
B 39	RNV GmbH	Stellungnahme, E-Mail vom 19.06.2020
B 40	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH	
B 41	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH	
B 42	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein V.m.K Dr. Klaus G. Wolff	Stellungnahme, E-Mail vom 05.06.2020
B 43	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, Bärbel Andres	

Stadt Weinheim
Bebauungsplan Nr. 1/01-19 für den Bereich „Markuskirchenareal“

Abwägung
16.10.2020

B 44	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, Ralf Hilpert	
B 45	Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 16, Höhere Straßenverkehrsbehörde	Schreiben vom 24.06.2020

2. Abwägung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

A 1	Private/r 1	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 1.1	<p>Warum steht das geplante Gebäude direkt an der Grundstücksgrenze (Ulmenweg), obwohl damals die Kirchengemeinde ein Konzept mit 1,5 m Abstand zur Grundstücksgrenze vorgestellt hat? Damals wurde ein Konzept mit einer Baumreihe entlang des Ulmenwegs vorgestellt, diese ist nun nicht ersichtlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Abstand zwischen der Gebäudekante des bestehenden Gemeindehauses und der Grundstücksgrenze in östliche Richtung (Ulmenweg) beträgt ca. 2,5 m, wobei dessen Dach ca. 1,5 m in die Abstandsfläche hineinragt. In diesem Abstandsbereich befinden sich aktuell der Zugang zum Gemeindehaus in Form einer Treppen- und Rampenanlage sowie Grünfläche mit Hecken und Sträuchern.</p> <p>Das Konzept des Siegerentwurfs aus dem im Jahr 2018 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb (Nichtoffener Realisierungswettbewerb mit Ideenteil nach RPW, Preisgerichtssitzung am 21.06.2018) sah einen Abstand von ca. 2,50 m zwischen der Gebäudekante des Gemeindehauses /der Kita und der östlichen Grundstücksgrenze vor. An den öffentlichen Stellplätzen im Ulmenweg, <u>außerhalb</u> des Plangebietes, wurden zudem insgesamt 4 Bäume platziert.</p> <p>Im Zuge der Konkretisierung dieses Plankonzepts ergab sich das Erfordernis, das Gebäude des Gemeindehauses / der Kita zu vergrößern, um den künftigen Nutzungsansprüchen (Gemeindehaus, Pfarramt und 4-gruppige Kita in einem Gebäude) gerecht zu werden. Daraufhin wurde geprüft, in welche Richtung das neue Gebäude räumlich erweitert werden kann, unter Berücksichtigung der bestehenden Baufluchten in Birkenweg, Ulmenweg und Ahornstraße. Von einer Erweiterung in westliche Richtung wurde abgesehen, da ansonsten der Geh- und Aufenthaltsbereich zwischen Markuskirche und Neubau zu schmal geworden wäre. Auch von einer Erweiterung in nördliche und südliche Richtung wurde abgesehen, um die bestehenden Baufluchten im Birkenweg (ca. 2,5 m) und in der Ahornstraße (ca. 5 m) einzuhalten.</p> <p>Als schlüssigste Variante wurde die Erweiterung in östliche Richtung (Ulmenweg) erachtet. Die Außenkante des geplanten Gebäudes rückt bis zur</p>

		<p>Grundstücksgrenze vor und nähert sich somit der im weiteren nördlichen Verlauf des Ulmenweges vorhandenen Bauflucht an, springt aber weiterhin hinter diese leicht zurück. Die Straßenflucht bleibt bestehen.</p> <p>Der bestehende Grünstreifen auf der Ostseite des Kirchenareals ist für die künftig geplante Nutzung nicht mehr erforderlich. Die Aufenthaltsqualität wird vielmehr im innenliegenden Bereich (Kinderspielfläche, Gemeindehof) erzeugt. Weitere Freiflächen sind auf der Nord- sowie auf der Südseite des Kirchgrundstücks vorgesehen.</p> <p>Die im Wettbewerbsentwurf dargestellte Baumreihe liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Eine Umgestaltung des bestehenden öffentlichen Stellplatzbereichs bzw. des öffentlichen Straßenraums, sei es aus funktionalen oder aus optischen Gründen, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
A 1.2	<p>Die Planung sieht zwei Eingangsbereiche in Richtung Ulmenweg vor. Hiermit sind wir nicht einverstanden, da sich dadurch Publikums- und Kraftfahrzeugverkehr im Ulmenweg erhöht und sich die Parksituation noch mehr verschärft, als ohnehin schon. Zudem zieht dies auch Lärm- und Schadstoffbelastung nach sich.</p> <p>Die Befürchtung besteht, dass der Lärmpegel zunimmt (Nutzung des Gemeindesaals durch Feierlichkeiten; „Kinderlärm“ ist <u>kein</u> Problem).</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Eingangsbereiche</u></p> <p>Der Haupteingang des derzeit bestehenden Gemeindehauses befindet sich im Ulmenweg. Darüber hinaus besteht hier, weiter südlich, ein Nebenzugang (Hoftor) zum Kinderspielbereich der Kindertagesstätte, deren Haupteingang sich aktuell im Birkenweg befindet.</p> <p>Die Vorhabenplanung sieht künftig zwei Haupteingänge im Ulmenweg vor: Der Eingang des Pfarramts sowie, südlich davon, der Eingang der Kindertagesstätte. Der geplante Gemeindesaal soll primär aus westlicher Richtung, vom über den Birkenweg zu erreichenden Innenhof aus, erschlossen werden. Die bestehenden öffentlichen Stellplätze im Ulmenweg bleiben erhalten.</p> <p><u>Publikums- und Kraftfahrzeugverkehr / Lärm- und Schadstoffbelastung</u></p> <p>Gegenüber dem heutigen Bestand nimmt die Nutzungsintensität auf dem Markuskirchenareal nur in geringem Maße zu. Markuskirche und Markusturm bleiben bestehen. Das bisher als Einzelgebäude bestehende Pfarrhaus wird aufgegeben und stattdessen ein Pfarrbüro in das neue Gemeindehaus integriert, die Grundfläche des Neubaus darf maximal 515 m² groß sein (derzeitige Grundflächen: Pfarrhaus ca. 200 m², Gemeindehaus ca. 400 m²). Die Räumlichkeiten werden mit ähnlicher Flächengröße wiederhergestellt (so auch der Gemeindesaal), für die Nutzungsintensität ergibt sich daher keine erhebliche Änderung zu heute.</p>

		<p>Die einzige Einrichtung auf dem Kirchenareal, für die eine räumliche Erweiterung vorgesehen ist, ist die Kindertagesstätte, die von aktuell zwei auf künftig vier Gruppen erweitert und folglich auch flächenmäßig vergrößert wird. Die Grundfläche des Kindergartens beträgt derzeit ca. 190 m² und darf künftig maximal 590 m² betragen. Hierdurch sollen die Realisierung weiterer Gruppenräume und die einhergehende Vergrößerung der Funktionsräume (z.B. Küche, Toiletten, Mehrzweckraum) ermöglicht werden. Im Vergleich zum heutigen Bestand (ca. 1.509 m² Grundfläche) kann die Grundfläche für Hauptgebäude um maximal ca. 21% auf 1.824 m² erhöht werden.</p> <p>Künftig ist anstatt der bisher 2-gruppigen Kita (ca. 40 Kinder) eine 4-gruppige Kita mit 80 Kindern vorgesehen. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass dies erhebliche Auswirkungen auf die Verkehrssituation haben oder zu problematischen Verkehrsverhältnissen führen wird, denn Wohnstraßen, wie sie das Markuskirchenareal erschließen (z.B. Ulmenweg), sind in der Spitze für bis zu 400 Kfz/Stunde ausgelegt (siehe RAST 06). Mit über 400 Kfz/Stunde ist jedoch vor Ort während der Bring- und Abholzeiten nicht zu rechnen. Davon abgesehen wird nicht jedes Kind mit einem separaten Kraftfahrzeug gebracht bzw. abgeholt.</p> <p>Erhebliche Auswirkungen auf die verkehrliche Situation in der Umgebung des Plangebietes, die ursprünglich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind demnach nicht zu erwarten.</p> <p>Hinweise auf zu erwartende schädliche Schadstoffkonzentrationen liegen ebenfalls nicht vor. Im Plangebiet bestehen weiterhin siedlungstypische Klima- und Durchlüftungsverhältnisse. Auch aus anderen windarmen Siedlungsbereichen ist nicht bekannt, dass es dort regelmäßig zu gesundheitsgefährdenden Luftschadstoffkonzentrationen kommt. Solche Zustände sind dann zu erwarten, wenn zusätzlich sehr starke Emissionsquellen, z.B. sehr stark befahrene Straßen, hinzukommen.</p> <p><u>Mögliche verkehrliche und gestalterische Maßnahmen im Ulmenweg</u></p> <p>Im Nachgang der Anwohner-Informationsveranstaltung am 12.08.2020 fand ein Abstimmungsgespräch zwischen dem Amt für Stadtentwicklung und dem Bürger- und Ordnungsamt statt, um die Verkehrs- und Parksituation rund um das Markuskirchenareal nochmals zu erörtern, mit folgendem Ergebnis:</p> <p>Parken ist gemäß Straßenverkehrsrecht möglich. Verstöße müssen ordnungsrechtlich geahndet werden. Es ist vorgesehen, unmittelbar vor dem</p>
--	--	--

<p>künftigen Eingangsbereich der Kita sogenannte Kiss and ride-Stellplätze anzuordnen. Es handelt sich dabei um Kfz-Stellplätze, die während der Bring- und Abholzeiten der Kita als Kurzzeitparkplätze für Eltern zur Verfügung stehen. Außerhalb der Bring- und Abholzeiten sollen die entsprechend markierten Stellplätze als öffentliche Stellplätze ohne Einschränkung dienen.</p> <p>Die vorgesehene Maßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p><u>Grundstücksnutzungen / Lärmbelastung</u></p> <p>Wie zuvor bereits ausgeführt, bleibt die Nutzungsdichte auf dem Kirchenareal weitgehend unverändert.</p> <p>Der Vorhabenträger möchte künftig den Gemeindesaal aufgrund der Zusammenlegung der evangelischen Kirchengemeinden in der Weststadt, woraus erhöhter Raumbedarf am Standort Markuskirchenareal erwächst, noch stärker für die Gemeindearbeit nutzen. Kirchliche Nutzungen sind grundsätzlich mit angrenzender Wohnbebauung vereinbar, dies geht aus der Baunutzungsverordnung hervor (siehe z.B. § 4 BauNVO: Anlagen für kirchliche Zwecke in Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig). Auch für das Markuskirchenareal bestehen keine Bedenken, was das Nebeneinander von der geplanten kirchlichen Nutzung und der nebenan bestehenden Wohnnutzung betrifft.</p> <p>Der Zugangs- und Aufenthaltsbereich des Gemeindesaals wird künftig von der östlichen auf die westliche Grundstücksseite verlagert, was zu einer Entschärfung der Situation beitragen kann.</p> <p>Wie in der Stellungnahme des Einwenders/ der Einwenderin richtig erfasst, gilt Kinderlärm an sich nicht als schädliche Umwelteinwirkung und ist somit zu akzeptieren. § 22 Absatz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz legt fest: „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielflächen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“</p> <p>Wie die vorhergehenden Ausführungen darlegen, sind erhebliche schalltechnische Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes, die ursprünglich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, nicht zu erwarten.</p>

A 1.3	Rettungswege sind aufgrund zugeparkter Straßen (auch durch Kneipe Hainbuchenweg sowie Eck-Kneipe bedingt) oft nicht befahrbar/nutzbar, z.B. während des Weststadtfestes.	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Rettungswege und deren Befahrbarkeit sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
A 1.4	Es wurde damals in den Raum gestellt, eine Einbahnstraßenregelung einzuführen. Von dieser ist nun keine Sprache mehr?	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der öffentliche Straßenraum rund um das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und zählt damit nicht zu dessen Regelungsbereich. Grundsätzlich ist die verkehrsrechtliche Anordnung von Einbahnstraßen auf den Straßen rund um den Geltungsbereich möglich, der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.</p> <p>Die bestehende, für Wohnstraßen übliche Straßen- bzw. Fahrbahnbreite ist für Gegenverkehr und für die Abwicklung des lokalen Verkehrsgeschehens ausreichend. Aus Sicht der Verkehrsplanung ist fraglich, ob eine Einbahnstraßenregelung zu Verbesserungen führen würde, denn Einbahnstraßen können unter Umständen auch zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen, sofern sie zusätzliche Wegen/Fahrten verursachen. Zudem erhöhen sich tendentiell die Fahrgeschwindigkeiten.</p>
A 1.5	<p><u>Schreiben vom 20.06.2020</u></p> <p>Zu unserer vor Ort bei Ihnen abgegebenen Stellungnahme am 28.05.20 möchten wir gerne folgendes hinzufügen:</p> <p>Die Ihnen schriftlich zugegangene Stellungnahme der "IG Markuskirche" / <u>[anonymisiert]</u> gegen das Bauvorhaben Markuskirchenareal wird von uns unterstützt und ist in unserem Interesse.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die genannte Stellungnahme ist am 18.06.2020 beim Amt für Stadtentwicklung eingegangen und wurde in die Abwägung eingestellt.</p>
A 1.6	<p>Besonders möchten wir folgende Punkte nochmals hervorheben:</p> <p>Aufgrund der sehr schlechten Erfahrungen mit dem respektlosen und rücksichtslosen Verhalten der Markusgemeinde gegenüber den Anwohnern in den letzten Jahrzehnten (!), stößt die geplante Erweiterung des Areals auf unsere vollständige Ablehnung! Besonders die Nutzung des "PartyGemeinschaftsaals" sowie der zu erwartenden Zunahme des Verkehrsaufkommens und Ruhestörungen können von uns in keiner Weise geduldet werden. Durch den geplanten Neubau ist zu befürchten, daß lautstarke Musikveranstaltungen, lärmende Privatfeste, tagelang dauernde Auktionen (!) Beschallung durch Chor- und Orchesterproben, nächtliches Komasaufen in den vermieteten</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Auf die Ausführungen unter A 1.2 und A 1.3 wird verwiesen.</p> <p>Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind nur Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche entsprechen. Zustände, wie sie beispielsweise durch Vergnügungsstätten hervorrufen werden können, sind nicht zulässig.</p>

	Gemeinderäumen, türkische oder sonstige Hochzeiten bis in die frühen Morgenstunden (!) die nächtliche Nutzung des Kirchenareals als Busbahnhof mit entsprechender Lärmentwicklung sowie zugeparkte Grundstückseinfahrten und Rettungswege noch zunehmen werden! Die von mir aufgeführten Punkte lassen sich noch durch sehr viel mehr Respektlosigkeiten seitens der Kirchengemeinde erweitern und sind keine Einzelfälle, sondern tägliche Realität.	
A 1.7	Da der Informationsfluss seitens der Kirchengemeinde an die Anwohner bezüglich des Neubaus äusserst dürftig beziehungsweise falsch oder schlichtweg gelogen (!) war, sowie das rücksichtslose Verhalten der Gemeinde gegenüber den Anwohnern überhaupt, ist davon auszugehen, dass von dem geplanten Neubau eine beträchtliche Minderung unserer Wohnqualität zu erwarten ist!	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Nach dem im Jahr 2018 durchgeführten Wettbewerbsverfahren, über das auch die Öffentlichkeit informiert wurde, waren zunächst noch einige Planungsfragen seitens der verantwortlichen Akteure zu klären. Im Mai 2020 konnte der Gemeinderat der Stadt Weinheim schließlich die Aufstellung und zugleich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (die erste von zwei Beteiligungsphasen) nach Baugesetzbuch beschließen. Die gesetzlichen Verfahrensvorschriften nach § 13a BauGB wurden bisher und werden weiterhin selbstverständlich eingehalten.</p> <p>Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung, aus der sich weitere Informations- und Klärungsbedarf seitens der Anwohner abzeichnete, fand darüber hinaus am 12.09.2020 eine Bürgerinformationsveranstaltung im Gemeindegemeinschaftsraum auf dem Markuskirchenareal statt, zu der die umliegende Nachbarschaft eingeladen war. Bei der durch die Evangelische Kirchengemeinde Weinheim organisierten Veranstaltung konnten Fragen an die Verantwortlichen (Kirchengemeinde/Kita, Planungsbüro, Verwaltung) gestellt werden.</p>
A 1.8	Desweiteren habe ich große Bedenken bezüglich der Entwässerung der offensichtlich doch stark vergrößerten Dachfläche des geplanten Neubaus. Ich bezweifle, dass die vorhandene alte Kanalisation die zu erwartenden grösseren Wassermengen noch bewältigen kann. In den über sechzig Jahren, in denen unser Haus hier schon steht, gab es noch nie Probleme mit Wasserschäden in den Kellerräumen. Ich möchte gerne, dass das auch in Zukunft so bleibt!	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Für die Ver- und Entsorgung wird das Leitungs- und Kanalnetz genutzt, an welches bereits das bestehende Kirchengelände angeschlossen ist. Ein Ausbau der vorhandenen Infrastruktur ist – gemäß Rücksprache mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung – nicht erforderlich, von der Ausarbeitung eines Entwässerungskonzepts konnte abgesehen werden.</p>
A 1.9	Ich gehe davon aus, dass auch in Zukunft von der Markusgemeinde kein Umdenken oder Rücksichtnahme zu erwarten ist. Besonders von einer Kirchengemeinde erwarte ich ein respektvolles und rücksichtsvolles Verhalten. Da dies in der Vergangenheit nicht der Fall war, können wir dem geplanten	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Auf das Nutzerverhalten hat der vorliegende Bebauungsplan, der Nutzungsarten abstrakt-generell festsetzt, keinen Einfluss.</p>

	Neubau in keiner Weise zustimmen.	
--	-----------------------------------	--

A 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 2.1	<p>Prolog</p> <p>Der Kirchengemeinschaft ev. Markus- und Lukaskirche erfolgte 2013 siehe auch Bebauungsplan Nr. 1/05-13. Trotz diesem Kirchengemeinschaft bestand weiterhin die Notwendigkeit durch die ev. Kirchengemeinde Weinheim aufgrund der Mitgliederentwicklung die Kirchennutzfläche der Markuskirche deutlich zu reduzieren, zumal die Sanierung der Gebäude insbesondere des Kirchturms seit Jahren geplant, verworfen und nie verwirklicht wurde.</p>	Kenntnisnahme.
A 2.2	<p>Leider wurde die Nachbarschaft der umliegenden Grundstückseigentümer all die Jahre unzureichend informiert und nicht eingebunden. Die ev. Kirchengemeinde Weinheim sieht vermutlich hier rechtlich durch die Insellage des Grundstückes kein Nachbarschaftsrecht. Nach Protesten über dieses Vergehen kam es am 02.07.2018 zwischen Kirchengemeinde Weinheim in der Person von Frau Pfarrerin Simone Britsch und den Anwohnern zu einem Gespräch. Dabei blieb es bis heute.</p> <p>Für die Möglichkeit einer frühzeitigen Beteiligung nach § 13a BauGB sind wir dankbar.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Nach dem im Jahr 2018 durchgeführten Wettbewerbsverfahren, über das auch die Öffentlichkeit informiert wurde, waren zunächst noch einige Planungsfragen seitens der verantwortlichen Akteure zu klären. Im Mai 2020 konnte der Gemeinderat der Stadt Weinheim schließlich die Aufstellung und zugleich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (die erste von zwei Beteiligungsphasen) nach Baugesetzbuch beschließen. Die gesetzlichen Verfahrensvorschriften nach § 13a BauGB wurden bisher und werden weiterhin selbstverständlich eingehalten.</p> <p>Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung, aus der sich weitere Informations- und Klärungsbedarf seitens der Anwohner abzeichnete, fand darüber hinaus am 12.09.2020 eine von der Evangelischen Kirchengemeinde Weinheim organisierte Bürgerinformationsveranstaltung im Gemeindesaal auf dem Markuskirchenareal statt, zu der die umliegende Nachbarschaft eingeladen war. Bei der Veranstaltung wurde zunächst das Plankonzept erläutert. Im Anschluss daran fand eine Diskussion statt, bei der die Kirchengemeinde und das Amt für Stadtentwicklung für die Beantwortung von Fragen zur Verfügung standen.</p>

<p>A 2.3</p>	<p>Die Anwohner haben daher die "IG Bauvolumina denk mal Markuskirche" ins Leben gerufen. Das geplante Projekt der evangelischen Kirchengemeinde Weinheim steht im Gegensatz zur aus kleinteiligen Wohnhäusern bestehenden Umgebungsbebauung. Die Weinheimer Weststadt ist geprägt durch grüne Vorgärten, die hier durch die geplante massive Grenzbebauung nicht mehr zu erkennen ist. Dieser Eingriff soll als Innenentwicklung mit Nachverdichtung durch den Bebauungsplan legalisiert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Markuskirchenareal liegt in der Weinheimer Weststadt inmitten eines Wohngebietes mit überwiegend kleinteiliger Bebauung (Ein- und Mehrfamilienhäuser). Die Wohngrundstücke verfügen überwiegend über Garten- sowie Vorgartenbereiche.</p> <p>Das Plangebiet wird seit Jahrzehnten als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche und soziale Zwecke genutzt und hebt sich bereits heute sowohl aufgrund dieser Nutzungen als auch aufgrund der – dem Zweck entsprechend – vergleichsweise größer dimensionierten Bestandsgebäude (Markuskirche, Markusturm, Gemeindehaus, Kindertagesstätte) von der umgebenden Wohnbebauung ab. Die restlichen Grundstücksbereiche bestehen aus befestigten Flächen (z.B. Kirchhof) sowie Freiflächen (z.B. Pfarrgarten, Kinderspielbereich).</p> <p>Der Vorhabenträger plant den Abriss des Gemeindehauses, der Kindertagesstätte und des Pfarrhauses und den anschließenden Neubau eines Gebäudekomplexes für diese Nutzungen. Die Markuskirche und der Markusturm bleiben bestehen. Um eine möglichst hohe städtebauliche Qualität zu erhalten, wurde im Jahr 2018 ein städtebaulicher Wettbewerb (Nichtoffener Realisierungswettbewerb mit Ideenteil nach RPW, Preisgerichtssitzung am 21.06.2018) durchgeführt, dessen Ergebnis weiterverfolgt wurde.</p> <p>Beim Markuskirchenareal handelt es sich um eine Sondersituation (s.o.) aufgrund der gemeinbedarftlichen, besonderen Nutzung, in der auch eine andere Straßenraumgestaltung begründet liegt.</p> <p>Der Abstand zwischen der Gebäudekante des bestehenden Gemeindehauses und der Grundstücksgrenze in östliche Richtung (Ulmenweg) beträgt ca. 2,5 m, wobei dessen Dach ca. 1,5 m in die Abstandsfläche hineinragt. In diesem Abstandsbereich – der bereits heute nicht mit einem Vorgarten, wie er auf den umgebenden Wohngrundstücken überwiegend angelegt ist, verglichen werden kann – befinden sich aktuell der Zugang zum Gemeindehaus in Form einer Treppen- und Rampenanlage sowie Hecken und Sträucher.</p> <p>Der bestehende Grünstreifen auf der Ostseite des Kirchenareals ist für die künftig geplante Nutzung nicht mehr erforderlich. Die Aufenthaltsqualität wird vielmehr im innenliegenden Bereich (Kinderspielfläche, Gemeindehof) erzeugt. Weitere Freiflächen sind auf der Nord- sowie auf der Südseite des Kirchengrundstücks vorgesehen.</p>
--------------	---	---

<p>A 2.4</p>	<p>Stellungnahme</p> <p>Die am 26.05.2020 durch Herrn Buchmann zur Verfügung gestellten Planunterlagen wurden durch die IG an Anwohner elektronisch verteilt, die Rückmeldungen sind in diese Stellungnahme nach Sichtung eingeflossen. Aufgrund der Covid-19-Pandemie und insbesondere des § 3 der Rechtsverordnung des Landes Baden-Württemberg über infektionsschützende Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Virus SARS-CoV-2 war aktuell eine beratende Zusammenkunft der Anwohner leider nicht möglich. Die Situation war bei Bekanntmachung der Stadt Weinheim bekannt, sie dauert an.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde am 06.05.2020 durch den Gemeinderat der Stadt Weinheim beschlossen.</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/01-19 für den Bereich „Markuskirchenareal“ erfolgte am 16.05.2020 in den Weinheimer Nachrichten. In der Bekanntmachung wurde auf besondere Anforderungen an die Einsichtnahme in die Planunterlagen (vom 26.05.2020 bis einschließlich 26.06.2020) aufgrund der Covid-19-Pandemie hingewiesen. Die Einsichtnahme sowie die Abgabe einer Stellungnahme zur Niederschrift war nach vorheriger Terminvereinbarung und unter Beachtung der aktuellen Schutzvorkehrungen (z.B. Tragen einer Mund-Nase-Maske) mit dem Amt für Stadtentwicklung möglich. Zusätzlich bestand auch die Möglichkeit einer telefonischen Erörterung ohne vorherige Terminvereinbarung sowie eines Abrufes der Planunterlagen im Internet. Es bestanden demnach unterschiedliche Möglichkeiten für Bürgerinnen und Bürger, sich am Planverfahren zu beteiligen.</p>
<p>A 2.5</p>	<p>Beim Entwurf vom 09.04.2020 zur Begründung zum Bebauungsplan wird zu Ziffer 5.2.1 Schutzgut Mensch ausgeführt: "Gegenüber dem heutigen Bestand wird die Nutzungsintensität auf dem Markuskirchenareal nur in geringem Maße zunehmen.....Es ist nicht davon auszugehen, dass aufgrund der Planung erhebliche Beeinträchtigungen für das Wohnumfeld entstehen. Der Verkehr und die damit einhergehenden Schallimmissionen werden sich voraussichtlich nur unwesentlich erhöhen."</p> <p>Die IG sieht hier eine Fehleinschätzung. Das Phänomen von Kindergarten bzw. Kindertagesstätten durch "Bring- und Holeltern" wird hier völlig außer acht gelassen. Durch die Verdoppelung der Kindertagesstättenplätze wird das Verkehrsaufkommen sich auch verdoppeln.</p> <p>Dabei ist die kirchliche Funktionserweiterung durch Mehrzwecksaal für das Verkehrsaufkommen noch zusätzlich belastend zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan muss hier nachgebessert werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Gegenüber dem heutigen Bestand nimmt die Nutzungsintensität auf dem Markuskirchenareal nur in geringem Maße zu. Markuskirche und Markusturm bleiben bestehen. Das bisher als Einzelgebäude bestehende Pfarrhaus wird aufgegeben und stattdessen ein Pfarrbüro in das neue Gemeindehaus integriert, die Grundfläche des Neubaus darf maximal 515 m² groß sein (derzeitige Grundflächen: Pfarrhaus ca. 200 m², Gemeindehaus ca. 400 m²). Die Räumlichkeiten werden mit ähnlicher Flächengröße wiederhergestellt (so auch der Gemeindesaal), für die Nutzungsintensität ergibt sich daher keine erhebliche Änderung zu heute.</p> <p>Die einzige Einrichtung auf dem Kirchenareal, für die eine räumliche Erweiterung vorgesehen ist, ist die Kindertagesstätte, die von aktuell zwei auf künftig vier Gruppen erweitert und folglich auch flächenmäßig vergrößert wird. Die Grundfläche des Kindergartens beträgt derzeit ca. 190 m² und darf künftig maximal 590 m² betragen. Hierdurch sollen die Realisierung weiterer Gruppenräume und die einhergehende Vergrößerung der Funktionsräume (z.B.</p>

Küche, Toiletten, Mehrzweckraum) ermöglicht werden. Im Vergleich zum heutigen Bestand (ca. 1.509 m² Grundfläche) kann die Grundfläche für Hauptgebäude um maximal ca. 21% auf 1.824 m² erhöht werden.

Künftig ist anstatt der bisher 2-gruppigen Kita (ca. 40 Kinder) eine 4-gruppige Kita mit 80 Kindern vorgesehen. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass dies erhebliche Auswirkungen auf die Verkehrssituation haben oder zu problematischen Verkehrsverhältnissen führen wird, denn Wohnstraßen, wie sie das Markuskirchenareal erschließen (z.B. Ulmenweg), sind in der Spitze für bis zu 400 Kfz/Stunde ausgelegt (siehe RAS 06). Mit über 400 Kfz/Stunde ist jedoch vor Ort während der Bring- und Abholzeiten nicht zu rechnen. Davon abgesehen wird nicht jedes Kind mit einem separaten Kraftfahrzeug gebracht bzw. abgeholt.

Erhebliche Auswirkungen auf die verkehrliche Situation in der Umgebung des Plangebietes, die ursprünglich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind demnach nicht zu erwarten.

Mögliche verkehrliche und gestalterische Maßnahmen im Ulmenweg

Im Nachgang der Anwohner-Informationsveranstaltung am 12.08.2020 fand ein Abstimmungsgespräch zwischen dem Amt für Stadtentwicklung und dem Bürger- und Ordnungsamt statt, um die Verkehrs- und Parksituation rund um das Markuskirchenareal nochmals zu erörtern, mit folgendem Ergebnis:

Parken ist gemäß Straßenverkehrsrecht möglich. Verstöße müssen ordnungsrechtlich geahndet werden. Es ist vorgesehen, unmittelbar vor dem künftigen Eingangsbereich der Kita sogenannte Kiss and ride-Stellplätze anzuordnen. Es handelt sich dabei um Kfz-Stellplätze, die während der Bring- und Abholzeiten der Kita als Kurzzeitparkplätze für Eltern zur Verfügung stehen. Außerhalb der Bring- und Abholzeiten sollen die entsprechend markierten Stellplätze als öffentliche Stellplätze ohne Einschränkung dienen.

Die vorgesehene Maßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Gemeindesaal

Wie zuvor bereits ausgeführt, bleibt die Nutzungsdichte auf dem Kirchenareal weitgehend unverändert.

Der Vorhabenträger möchte künftig den Gemeindesaal aufgrund der Zusam-

		<p>menlegung der evangelischen Kirchengemeinden in der Weststadt, woraus erhöhter Raumbedarf am Standort Markuskirchenareal erwächst, noch stärker für die Gemeindearbeit nutzen. Kirchliche Nutzungen sind grundsätzlich mit angrenzender Wohnbebauung vereinbar (siehe auch z.B. § 4 BauNVO: Anlagen für kirchliche Zwecke in Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig)). Auch hier bestehen keine Bedenken, was das Nebeneinander von der geplanten kirchlichen Nutzung und der nebenan bestehenden Wohnnutzung betrifft.</p> <p>Der Zugangs- und Aufenthaltsbereich des Gemeindesaals wird künftig von der östlichen auf die westliche Grundstücksseite verlagert, was zu einer Entschärfung der Situation beitragen kann.</p> <p>Wie die vorhergehenden Ausführungen darlegen, sind erhebliche schalltechnische Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes, die ursprünglich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, nicht zu erwarten.</p>
<p>A 2.6</p>	<p>Die verkehrliche Erschließung unter Ziffer 1.2.2 stellt fünf private Kfz-Stellplätze im Birkenweg fest. Auf dieser Stellfläche von 14,00 x 4,20 Meter sind tatsächlich mehr Kfz-Stellplätze vorhanden.</p> <p>Ferner ist darauf hinzuweisen, dass sich zwischen Kirche und Pfarrhaus eine Doppelgarage befindet. Dies bedarf der Richtigstellung. Die IG wehrt sich gegen den Wegfall der Kfz-Stellplätze durch Verringerung der Abstandsfläche bzw. Grenzbebauung auf dem gesamten Kirchengelände unter Wegfall der Doppelgarage. Die eigenen Mitarbeiter der Kirche und der Kindertagesstätte sind so zum Parken auf öffentliche Stellplätze bzw. auf den öffentlichen Verkehrsraum angewiesen. Der Bestand der bisherigen Kfz-Stellplätze im Birkenweg muss erhalten bleiben.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind vom Vorhabenträger nachzuweisen.</p> <p>Bereits im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbs wurde geprüft, wie sich Kfz-Stellplätze innerhalb der Grundstücksfläche unterbringen lassen. Das Ergebnis lautete, dass eine Herstellung der Kfz-Stellplätze auf dem Kirchengrundstück nicht funktioniert, weil andernfalls die geplanten kirchlichen und sozialen Nutzungen nicht sinnvoll untergebracht werden könnten.</p> <p>Die Landesbauordnung (LBO) lässt in solchen Fällen die Zahlung einer Ablöse zu.</p>
<p>A 2.7</p>	<p>Bei Ziffer 4 Auswirkungen der Planung Verkehr wird ausgeführt "Gegenüber dem heutigen Bestand nimmt die Nutzungsintensität auf dem Markuskirchenareal nur in geringem Maße zu."</p> <p>Hier sieht die IG Bedenken und rechnet mit Ruhestörungen bei Funktionserweiterung durch den Mehrzwecksaal. Diesbezügliche Veranstaltungen haben Auswirkungen auf das umliegende Wohngebiet. Die IG rechnet weiter mit Verlagerungen von kirchlichen Veranstaltungen anderer Weinheimer Kirchen – auch im Rahmen der Ökumene - in die neuen Räume und verweist hier auf den Artikel in den Weinheimer Nachrichten vom 6.2.2020 "Trauerspiel Martin-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird voraussichtlich nicht zu erheblichen Schallimmissionen (Ruhestörungen) führen. Auf die Ausführungen unter A 2.5 wird verwiesen.</p> <p>Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind nur Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche entsprechen. Zustände, wie sie beispielsweise durch Vergnügungsstätten hervorrufen werden können, sind nicht zulässig.</p>

	Luther-Haus der Peterskirche". Der Bebauungsplan muss hier nachgebessert werden.	
A 2.8	<p><u>E-Mail vom 19.06.2020</u></p> <p>Ich sehe im Zuge der Maßnahmenplanung noch ein Problem beim Abwasserkanalnetz, was sich diese Woche bei den starken Regenfällen wieder einmal zeigte: Das Abwassernetz um die Kirche ist wieder einmal an seine Kapazitätsgrenze gekommen. Auf dem Birkenweg vor dem Kindergarten stand das Regenwasser auf der Straße und floß nur sehr langsam ab. In der Vergangenheit hatten einige Häuser im Ulmenweg durch Rückstau teilweise Wasser im Keller (höher liegender Abwasserkanal im Ulmenweg als der Birkenweg - ca. ein halber Meter). Insoweit ist bei der Planung die zusätzliche Bodenverdichtung auf dem Areal im Bezug auf die Belastungen der Abwasserleitungen rund um das Areal neu zu berechnen. Leider ist für mich auf den Unterlagen nicht zu erkennen, wo die Abwassereinleitungen für die einzelnen Gebäudeteile jeweils erfolgen sollen.</p> <p>Daher bitte ich die Planunterlagen zu den Abwassereinleitungen für die umliegenden Strassen durch ggf. geänderte Einleitung und/oder zusätzlicher Bodenverdichtung prüfen zu lassen und ggf. Ausgleichsmassnahmen im Bebauungsplan aufzunehmen. Danke.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Für die Ver- und Entsorgung wird das Leitungs- und Kanalnetz genutzt, an welches bereits das bestehende Kirchengelände angeschlossen ist. Ein Ausbau der vorhandenen Infrastruktur ist – gemäß Rücksprache mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung – nicht erforderlich, von der Ausarbeitung eines Entwässerungskonzepts konnte abgesehen werden.</p>
A 2.9	Die Stellungnahme der IG habe ich Ihnen gestern in den Hausbriefkasten geworfen.	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Stellungnahme der IG ist am 18.06.2020 beim Amt für Stadtentwicklung eingegangen, siehe A 2.1 bis 2.7.</p>

B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

B 1	Behörde Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 1.1	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.	Kenntnisnahme.
B 1.2	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwendungen.	Kenntnisnahme.

B 2	Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 21, Höhere Raumordnungsbehörde	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 2.1	<p>Vielen Dank für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren mit Schreiben vom 26.05.2020. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:</p> <p>Mit der vorliegenden Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte, eines Gemeindehauses und eines Pfarramtes am betreffenden Standort geschaffen sowie die bestehenden Kirchengebäude gesichert werden. Der Geltungsbereich der Planung umfasst eine Fläche von ca. 0,36 ha.</p> <p>Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ im Bestand dargestellt. Belange der Raumordnung stehen der Planung damit nicht entgegen. Die Planung ist gem. § 8 II BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.</p>	Kenntnisnahme.

B 4	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 4.1	<p>Vielen Dank für Ihr Verständnis und Entgegenkommen, dass wir die Stellungnahme der Landesdenkmalpflege in o.g. Verfahren nachreichen dürfen. Wir können Ihnen mitteilen, dass denkmalfachliche Belange in ausreichendem Maß bereits in den Planunterlagen berücksichtigt sind. Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich mit der Evangelischen Markuskirche (Ahornstraße 50, Flst.Nr. 0-10921/1) ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg. Denkmalschutzrechtlich geschützt ist die Kirche mit Gemeindesaal und Turm (Markusturm). Beschrieben wird das Denkmal wie folgt: Basilika mit rechtwinklig anschließendem Seitenbau, Glockenturm vom Hauptgebäude abgerückt, Sichtbeton, bauzeitliche Innenausstattung, 1952-57 erbaut.</p> <p>Die Vorhabenplanung sieht den Erhalt des denkmalgeschützten Kirchenensembles vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren grundsätzlich sich an den Bestandsgebäuden, eine zukünftige Wiederherstellung der ursprünglichen Turmhöhe von ca. 39 Metern wird ermöglicht.</p>

B 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 5.1	<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 34</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Vorhabenträger wird über die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes BW informiert.</p> <p>Im Zuge der Oberbodenuntersuchung wurde das Plangebiet bereits auf Kampfmittelfreiheit untersucht (ohne Befund).</p>

B 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Wochen ab Auftragseingang.</p> <p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses)</p> <p>Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>	

B 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 9.1	<p>Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen von Seiten des Amtes für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz keine Bedenken.</p> <p>Weitere Anregungen oder Hinweise sind von hier aus nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme.

B 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 10.1	<p><u>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</u></p> <p>Gegen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Markuskirchenareal“ in Weinheim bestehen von Seiten des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der folgenden Auflagen und Hinweise keine Bedenken.</p> <p><u>Wasserversorgung</u></p> <p>Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein</p>	Kenntnisnahme.

B 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.	
B 10.2	<p><u>Grundwasserschutz</u></p> <p>Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.</p> <p>Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/ abrufbar. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.</p> <p>Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.</p> <p>Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.</p> <p>Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.</p> <p>Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.</p> <p>Die schadlose Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers wird aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich begrüßt. Durch den Bau von Versickerungsanlagen dürfen keine stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten durchstoßen werden.</p> <p>Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von 41 m unter Gelände. Dies ist beispielsweise bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Diese ist zulässig, bedarf jedoch grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaub-</p>	Kenntnisnahme.

B 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	nis, die beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.	
B 10.3	<u>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</u> Aus der Sicht der Abwasserbeseitigung und der Gewässeraufsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Hinweise und Nebenbestimmungen sind zu beachten:	Kenntnisnahme.
B 10.4	Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen.	Kenntnisnahme.
B 10.5	Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.	Kenntnisnahme. Anschlüsse an den Regenwasserkanal und die bauliche Ausgestaltung von Kellern sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.
B 10.6	Für eine mögliche Versickerung / Teil-Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser ist u. a. die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über dessen dezentrale Beseitigung vom 22.03.1999 maßgebend. Die Niederschlagswasserbeseitigung muss schadlos erfolgen. Ob eine Versickerung/durchlässige Gestaltung der Parkflächen möglich ist, hängt zunächst von der jeweiligen Altlastensituation ab. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.	Kenntnisnahme. Für die Ver- und Entsorgung wird das Leitungs- und Kanalnetz genutzt, an welches bereits das bestehende Kirchengelände angeschlossen ist. Ein Ausbau der vorhandenen Infrastruktur ist nicht erforderlich. Die im Rahmen der Baugrunduntersuchung angetroffenen Schluffe und Tone (zwischen 1 m u. GOK und 8 m u. GOK) haben eine geringe hydraulische Durchlässigkeit. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in die vor Ort anstehenden Tone und Schluffe ist daher nicht möglich. Gut durchlässige Böden wurden vor Ort erst ab einer Tiefe von ca. 8 m u. GOK (92 mNN) angetroffen. Da in dieser Tiefe jedoch Grundwasser ansteht, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers in diese Schichten ebenfalls nicht durchführbar.
B 10.7	Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftretendes Niederschlags-	Der Anregung wird nicht gefolgt.

B 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	wasser kann zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.	Die Entwässerung des Plangebiets ist technisch möglich (siehe Ausführungen unter B 10.6). Es ist daher nicht erforderlich, die Vorhaltung von Regenwasserspeichern (Zisternen) auf Privatgrundstücken als örtliche Bauvorschrift in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen. Dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung wird somit Rechnung getragen. Es steht einem Grundstücksnutzer grundsätzlich frei, Zisternen zu installieren und das darin gesammelte Wasser zur Bewirtschaftung zu verwenden.
B 10.8	PKW-Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden. Das kann auch für Bereiche gelten, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan wird keine Festsetzung zur Wasserdurchlässigkeit der Oberflächenbefestigung von Pkw-Stellplätzen aufgenommen. Im Rahmen einer solchen Festsetzung wäre die Wasserdurchlässigkeit durch Abflussbeiwerte zu definieren. In der Umsetzung werden solche Abflussbeiwerte in der Regel nicht eingehalten, weil das Pflaster nicht in einem versickerungsfähigen Bett verlegt wird. Die Überprüfung, ob eine versickerungsfähige Pflasterung vorliegt ist in der Praxis kaum möglich. Sofern bei der Dimensionierung der Anlagen zur Entwässerung des Baugebiets von versickerungsfähigen Teilflächen ausgegangen wird, deren Funktionsfähigkeit nicht überprüft werden kann, besteht die Gefahr eines faktisch höheren Abflusses, auf den das Entwässerungssystem nicht ausgelegt ist. Aus diesem Grund wird von der Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungen von PKW-Stellplätzen abgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen jedoch einer wasserdurchlässigen Gestaltung von Pkw-Stellplätzen nicht entgegen.

B 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Bodenschutzbehörde	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 12.1	Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde nimmt zu den im Vorentwurf vorgelegten Bebauungsplan Nr. 1/01-19 "Markuskirchenareal" zu den The-	Kenntnisnahme.

B 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Bodenschutzbehörde	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>men "Altlasten" und "Bodenschutz" nachfolgend Stellung:</p> <p><u>Altlasten</u></p> <p>Laut Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) befinden sich innerhalb des Vorhabenbereichs derzeit keine Altlasten und/oder altlastverdächtigen Flächen.</p> <p>Diese Angabe beruht auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE-Fortschreibung, Stand 2013) und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters.</p>	
B 12.2	<p>Allerdings ergaben eine geo- und abfalltechnische Untersuchung des anstehenden Untergrunds, dokumentiert im Bericht der WPW Geoconsult Südwest GmbH, Mannheim, vom 28.02.2019, Hinweise auf eine potentielle Arsen-Belastung innerhalb der Baugrundstücke.</p> <p>Deshalb werden auf Anraten und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde sowie dem Gesundheitsamt des Rhein-Neckar-Kreises zeitnah Bodenuntersuchungen, die zur Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch, Nutzungsform Kinderspielflächen, nach den Vorgaben der BundesBodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) geeignet sind, erfolgen.</p> <p>Die Stadt Weinheim, das Amt für Stadtentwicklung, hat den beiden genannten Behörden unterm 02.06.2020 ein Untersuchungskonzept übermittelt, zudem eine gemeinsame und abgestimmte Stellungnahme per E-Mail vom 04.06.2020 übergeben wurde.</p> <p>Für eine abschließende Bewertung des Vorhabenbereichs und der vorgelegten Planungen sind die Durchführung der beschriebenen Bodenuntersuchungen und die Vorlage der Untersuchungsergebnisse abzuwarten.</p> <p>Wir möchten bereits an dieser Stelle anmerken, dass für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse weiterführende Massnahmen wie Bodenabtrag, Bodenaustausch oder sonstige Sicherungs-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Untersuchungsbericht liegt seit 20.07.2020 vor und wurde am 22.07.2020 an die Untere Bodenschutzbehörde sowie an das Gesundheitsamt per Email übermittelt. Nachfolgend ein Auszug aus den Untersuchungsergebnissen:</p> <p><u>Wirkungspfad Boden – Mensch (gem. BBodSchV)</u></p> <p>Alle Vorsorge- und Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch auf Kinderspielflächen in den drei Beprobungsflächen werden eingehalten.</p> <p><u>Wirkungspfad Boden – Grundwasser (gem. BBodSchV)</u></p> <p>Bei der Untersuchung auf den Parameterumfang gemäß LAGA konnten lediglich die Parameter Arsen, Blei und Chrom im Eluat nachgewiesen werden. Hierbei liegt für die Materialien der Mischprobe 1 (MP1) eine Überschreitung des Prüfwertes für Arsen vor. Die Konzentrationen für Blei und Chrom liegen deutlich unterhalb der Prüfwerte.</p> <p>Die Betrachtung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser wurde an Proben vorgenommen, welche aus einer maximalen Tiefe von 35 cm stammen. Hier liegt nur eine geringfügige Überschreitung von Arsen bei MP1 vor. Die Überschreitung ist auf das Vorhandensein von Porphyrschotter zurückzuführen.</p> <p>Der Ort der Betrachtung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser befindet sich am Übergangsbereich der ungesättigten zur gesättigten Zone. Da</p>

B 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Bodenschutzbehörde	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	massnahmen erforderlich werden können, um eine bedenkenlose Nutzung des Vorhabenbereichs zu ermöglichen und dauerhaft zu gewährleisten.	der Untergrund aus bindigen Materialien besteht, ist ein gutes Rückhaltevermögen für Schwermetalle und somit keine Prüfwertüberschreitung von Arsen am Ort der Betrachtung anzunehmen. Somit besteht aus fachgutachterlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf.
B 12.3	<p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauG (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Umweltprüfung durchgeführt.</p> <p>Auch bei Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren ist das Schutzgut „Boden“ zu berücksichtigen und vor schädlichen und vermeidbaren Beeinträchtigungen sowie unnötigen Versiegelungen zu schützen. Notwendige Eingriffe sind zu minimieren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Schutzgut „Fläche und Boden“ wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. In der Begründung zum Bebauungsplan sind Ausführungen zum Schutzgut „Fläche und Boden“ enthalten.</p> <p>Es sind voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche und Boden, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, zu erwarten, da sich die durch Hauptgebäude maximal zulässige Grundfläche für das Nachverdichtungsvorhaben im Vergleich zur aktuellen Bebauung um ca. 21% vergrößert. Jedoch sind gemäß Festsetzung künftig ca. 20 Prozent der Grundstücksfläche als Freifläche vorzusehen.</p> <p>Die Nachverdichtung am Standort Markuskirche ist sinnvoll, denn andernfalls müsste zur Unterbringung der zwei zusätzlichen Kita-Gruppen ein Neubau auf der grünen Wiese entstehen. Den Vorschriften des § 1a BauGB wird somit Rechnung getragen.</p>
B 12.4	<p>Da der zu überbauende Boden und der damit verbundene Entzug der Bodenfunktionen im Zuge des Vorhabens nicht kompensiert werden wird, möchten wir anregen, die Möglichkeiten einer extensiven Dachbegrünung einzubeziehen.</p> <p>Wir möchten an dieser Stelle explizit auch auf die Möglichkeiten von Schrägdachbegrünungen hinweisen.</p> <p>Neben diversen klimatischen Effekten wird durch eine Dachbegrünung zumindest ein Teil-Ausgleich für die eintretenden Bodenversiegelungen geschaffen. Gleiches gilt für Fassadenbegrünungen, die zusätzliche positive kleinklimatische Effekte schaffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der architektonische Entwurf des Neubaus sieht bewusst eine klare Formensprache und ruhige Dachgestaltung vor, um nicht in Konkurrenz zur denkmalgeschützten Markuskirche zu treten, sondern um sich harmonisch einzufügen. Ein Gründach, auch in Form einer Schrägdachbegrünung, würde dies in Frage stellen. Aus diesem Grund sind auch Photovoltaik- und Solarthermieanlagen gemäß der örtlichen Bauvorschrift auf Gebäuden integriert oder dachparallel anzubringen.</p> <p>Darüber hinaus wäre für die Herstellung eines Gründachs eine andere Unterkonstruktion erforderlich, wofür die Planung geändert werden müsste.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt daher keine Dach- oder Fassadenbegrünung fest.</p>

B 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Bodenschutzbehörde	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		Es steht dem Vorhabenträger dennoch frei, eine solche zu realisieren.
B 12.5	Gezielte Anforderungen zum Schutz des Bodens und seiner Funktionen können aufgrund der unmittelbaren Verzahnung mit der potentiellen Altlastensituation erst nach Vorlage der geforderten und unter dem Punkt "Altlasten" beschriebenen Bodenuntersuchungen formuliert werden. Auf unsere Ausführungen zum Thema "Altlasten" möchten wir dezidiert hinweisen.	Kenntnisnahme.

B 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 13.1	Landwirtschaftliche Belange werden durch die vorliegenden Planungen nicht betroffen. Wir äußern keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme.

B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 14.1	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sollte eine erste naturschutzfachliche Stellungnahme abgegeben werden.</p> <p>Grundlage der Stellungnahme bilden die Begründung und die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen (Bioplan Heidelberg, 22.08.2019).</p> <p>Die Aufstellung des vorhabenbezogene Bebauungsplanes erfolgte auf der Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Von der Aufstellung einer Umweltprüfung kann in diesem Fall abgesehen werden und Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt keine Ausgleichsflächen fest.</p>

B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>sind, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist somit nicht anwendbar.</p> <p>Allerdings ist die Gemeinde an das Vermeidungs- und Minimierungsgebot gebunden. Folglich müssen die zu erwartenden Eingriffe herausgearbeitet und bewertet und die möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt und umgesetzt werden. Auch sind die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen zu erhalten bzw. zu kompensieren.</p>	
B 14.2	<p>Zwingend zu beachten sind bei der Umsetzung der Planung die Vorschriften hinsichtlich des Biotopschutzes (mit dem Zerstörungs- und Beeinträchtigungsverbot von gesetzlich geschützten Biotopflächen (§ 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)), des allgemeinen Artenschutzes (§ 39, insbesondere Abs. 5 BNatSchG) und des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG, insbesondere die Verbote in Abs. 1 i.V.m. Abs. 5).</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Schutzgebieten oder Biotopsstrukturen i. S. d. 23 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).</p>	Kenntnisnahme.
B 14.3	Eine Oberbodenuntersuchung (Schutzgut Mensch, Boden, Wasser) ist wie beschrieben noch durchzuführen .	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Untersuchungsbericht liegt seit 20.07.2020 vor. Nachfolgend ein Auszug aus den Untersuchungsergebnissen:</p> <p><u>Wirkungspfad Boden – Mensch (gem. BBodSchV)</u></p> <p>Alle Vorsorge- und Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch auf Kinderspielflächen in den drei Beprobungsflächen werden eingehalten.</p> <p><u>Wirkungspfad Boden – Grundwasser (gem. BBodSchV)</u></p> <p>Bei der Untersuchung auf den Parameterumfang gemäß LAGA konnten lediglich die Parameter Arsen, Blei und Chrom im Eluat nachgewiesen werden. Hierbei liegt für die Materialien der Mischprobe 1 (MP1) eine Überschreitung des Prüfwertes für Arsen vor. Die Konzentrationen für Blei und Chrom liegen</p>

B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>deutlich unterhalb der Prüfwerte.</p> <p>Die Betrachtung des Wirkungspfad Boden – Grundwasser wurde an Proben vorgenommen, welche aus einer maximalen Tiefe von 35 cm stammen. Hier liegt nur eine geringfügige Überschreitung von Arsen bei MP1 vor. Die Überschreitung ist auf das Vorhandensein von Porphyrschotter zurückzuführen.</p> <p>Der Ort der Betrachtung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser befindet sich am Übergangsbereich der ungesättigten zur gesättigten Zone. Da der Untergrund aus bindigen Materialien besteht, ist ein gutes Rückhaltevermögen für Schwermetalle und somit keine Prüfwertüberschreitung von Arsen am Ort der Betrachtung anzunehmen.</p> <p>Somit besteht aus fachgutachterlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf.</p>
B 14.4	<p>Der Erhalt von Bestandsbäumen (Pflanzbindung) wird begrüßt. Die Freiflächen sind auch nach den Baumaßnahmen wieder gärtnerisch mit Sträuchern (siehe Pflanzliste) zu gestalten. Schotterflächen/-gärten sollten nicht zugelassen werden, um Brutvögeln mittelfristig wieder ein geeignetes Bruthabitat zu bieten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Schottergärten sind gemäß § 9 Abs. 1 LBO BW grundsätzlich nicht zulässig („Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen <u>Grünflächen</u> sein“ [...]), weshalb eine entsprechende Festsetzung bzw. örtliche Bauvorschrift im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.</p>
B 14.5	<p>Es wird empfohlen, im ehemaligen Pfarrgarten analog zu den Bäumen vorzugehen und so viele Sträucher wie möglich zu erhalten.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Plangebiet sind Baumaßnahmen und damit der Einsatz von Baufahrzeugen bzw. Geräten vorgesehen. Möglicherweise findet auch ein (freiwilliger) Bodenaustausch statt. Mit der Durchführung von Baumaßnahmen werden zwangsläufig negative Auswirkungen auf die vorhandenen Grünstrukturen einhergehen, weshalb der Erhalt von Grünstrukturen – über die gemäß Festsetzung im Bebauungsplan zu erhaltenen Bäume hinaus – nicht vorgesehen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Baumaßnahmen soll die Neugestaltung und Bepflanzung der Freiflächen, insbesondere der Kinderspielfläche, unter fachlicher Anleitung erfolgen. Ein Entwurf für die Freianlagen liegt der Verwaltung bereits vor.</p>

B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 14.6	<p>Die von den Gutachtern in den speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen definierten Maßnahmen sind zwingend umzusetzen (zeitliche Beschränkung des Abrisses von Gebäuden / der Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit und der Aktivitätszeit der Fledermäuse, Aufhängen von Nist- und Fledermauskästen als CEF-Maßnahme) und in die planungsrechtlichen Festsetzungen zu übernehmen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände beziehen sich auf zum Zeitpunkt der Maßnahme tatsächliche bestehende Vorkommen/Lebensräume. Die Festsetzung eines Bebauungsplans ist daher in der Regel ungeeignet, weil sie sich nur auf den Status-Quo zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bezieht und damit den dynamischen Veränderungen der Arten und Lebensräume keinerlei Rechnung tragen kann. Bauleitplanerische Festsetzungen sind demnach entbehrlich bzw. teilweise auch aufgrund fehlender gesetzlicher Ermächtigungen nicht möglich.</p> <p>Eine Lösung des Konflikts darf daher von der Gemeinde auf die Ebene der Zulassung der durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Nutzungen verlagert werden. Auf der Ebene der Planumsetzung ist zu prüfen, ob durch das konkrete Vorhaben die Verbotstatbestände erfüllt werden. Diese Prüfung ist meist umfangreicher als die auf der Stufe der Bauleitplanung. Meist kann die Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung aus der Bauleitplanung als Grundlage verwendet werden.</p> <p>Die im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren erforderlichen CEF-Maßnahmen werden in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und somit der Vorhabenträger zu dessen Durchführung bzw. Beachtung verpflichtet.</p> <p>Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung der Maßnahmen nicht ausgelöst.</p>
B 14.7	<p>Der Hausrotschwanz wird in den speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen als Brutvogel aufgelistet. Es werden aber im Gegensatz zu den anderen Brutvögeln keine Maßnahmen gefordert. Es sind daher zusätzlich zwei für Halbhöhlen-/Nischenbrüter geeignete Nistkästen ebenfalls als CEF-Maßnahmen anzubringen und in die planungsrechtlichen Festsetzungen zu übernehmen.</p> <p>Die Kästen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes vor Durchführung des Eingriffs fachgerecht anzubringen, dauerhaft zu pflegen/reinigen und</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die Anregung, zusätzlich zwei für Halbhöhlen-/Nischenbrüter geeignete Nistkästen ebenfalls innerhalb des Plangebiets zu installieren, wird gefolgt, indem dies in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen wird und somit der Vorhabenträger zu dessen Durchführung bzw. Beachtung verpflichtet ist.</p> <p>Eine Festsetzung dieser CEF-Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bau-</p>

B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	gegebenenfalls bei Beschädigung zu ersetzen.	ungsplan erfolgt aus den bereits genannten Gründen nicht (siehe Ausführungen unter B 14.6).
B 14.8	Weiter sollte der Hinweis aufgenommen werden, dass Gehölzmaßnahmen und Gebäudeabbrüche wegen des Fledermausvorkommens nur in der Zeit ab 20. Oktober bis Februar durchgeführt werden dürfen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es bedarf keines Hinweises im Bebauungsplan. Die Bauzeitenregelung ist gemäß § 39 BNatSchG gesetzlich vorgegeben..
B 14.9	Die Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung wird begrüßt.	Kenntnisnahme.

B 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 16.1	<u>Stellungnahme Gesundheitsamt Frau Kärcher</u> Wenn alle beschriebenen Möglichkeiten der Lärm-, Immissions- und Emissionswertreduzierung, sowie alle Maßnahmen des Lärmschutzes beachtet werden, bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes gegen den o.g. Bebauungsplan keine Einwände.	Kenntnisnahme.
B 16.2	Bitte überprüfen Sie, ob das o.g. Gebiet im Altlastenkataster geführt ist und wenden Sie sich ggfs. an das Wasserrechtsamt.	Kenntnisnahme. Laut Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) befinden sich innerhalb des Vorhabenbereichs derzeit keine Altlasten und/oder altlastverdächtigen Flächen. Diese Angabe beruht auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE-Fortschreibung, Stand 2013) und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters.
B 16.3	<u>Stellungnahme Gesundheitsamt Dr. Steinemann:</u>	Kenntnisnahme.

B 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Das Gesundheitsamt nimmt bezüglich des Bebauungsplans Nr. 1/01-19 „Markuskirchenareal“ wie folgt Stellung:</p> <p>Die Untersuchung des Baugrundes des betreffenden Grundstücks wurde in Hinblick auf eine abfallrechtliche Einschätzung der vorliegenden Auffüllungsschichten und anstehenden Böden durchgeführt. Laut dem Bericht der WPW Geoconsult Südwest GmbH vom 28.02.2019 ergaben die Bodenmischproben im Feststoff auffällige Messwerte für Arsen (26,2 mg/kg). Dieser Wert deutet auf möglicherweise erhöhte Arsengehalte im Oberboden hin. Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) gibt für den Wirkungspfad Boden – Mensch einen Prüfwert nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes für die direkte Aufnahme von Schadstoffen auf Kinderspielflächen vor. Eine Unterschreitung des Prüfwertes von 25 mg/kg (Trockenmasse) für Arsen im Oberboden (Beprobungstiefe 0-35 cm) ist daher maßgeblich für eine geplante Nutzung als Kinderspielfläche.</p> <p>Für eine Gefährdungsabschätzung in Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch für die Nutzungsform Kinderspielflächen nach den Vorgaben der BBodSchV, sollen daher in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Rhein-Neckar-Kreises zusätzliche Bodenuntersuchungen vorgenommen werden. Die Untersuchungsergebnisse dieser zusätzlichen Bodenuntersuchungen sollen für eine abschließende Bewertung des Bauvorhabens miteinbezogen werden.</p>	<p>Der Untersuchungsbericht liegt seit 20.07.2020 vor und wurde am 22.07.2020 an die Untere Bodenschutzbehörde sowie an das Gesundheitsamt per Email übermittelt. Nachfolgend ein Auszug aus den Untersuchungsergebnissen:</p> <p><u>Wirkungspfad Boden – Mensch (gem. BBodSchV)</u></p> <p>Alle Vorsorge- und Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch auf Kinderspielflächen in den drei Beprobungsflächen werden eingehalten.</p> <p><u>Wirkungspfad Boden – Grundwasser (gem. BBodSchV)</u></p> <p>Bei der Untersuchung auf den Parameterumfang gemäß LAGA konnten lediglich die Parameter Arsen, Blei und Chrom im Eluat nachgewiesen werden. Hierbei liegt für die Materialien der Mischprobe 1 (MP1) eine Überschreitung des Prüfwertes für Arsen vor. Die Konzentrationen für Blei und Chrom liegen deutlich unterhalb der Prüfwerte.</p> <p>Die Betrachtung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser wurde an Proben vorgenommen, welche aus einer maximalen Tiefe von 35 cm stammen. Hier liegt nur eine geringfügige Überschreitung von Arsen bei MP1 vor. Die Überschreitung ist auf das Vorhandensein von Porphyrschotter zurückzuführen.</p> <p>Der Ort der Betrachtung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser befindet sich am Übergangsbereich der ungesättigten zur gesättigten Zone. Da der Untergrund aus bindigen Materialien besteht, ist ein gutes Rückhaltevermögen für Schwermetalle und somit keine Prüfwertüberschreitung von Arsen am Ort der Betrachtung anzunehmen.</p> <p>Somit besteht aus fachgutachterlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf.</p>

B 19	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim

B 19	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 19.1	Zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus verkehrlicher Sicht weder Bedenken noch Anregungen vorbringen.	Kenntnisnahme.
B 19.2	Eine m.E. fehlerhafte Passage habe ich auf Seite 13 der Begründung entdeckt. Aus dem Gesamtkontext heraus müsste es wohl eher heißen: „Erhebliche Auswirkungen auf die verkehrliche Situation der Umgebung des Plangebietes, die ursprünglich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind daher NICHT zu erwarten.“ (Das Wort „nicht“ fehlt im Original).	Kenntnisnahme. Es handelt sich um einen Flüchtigkeitsfehler in der Begründung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der in der Begründung zum Entwurf entsprechend korrigiert wird.

B 20	Polizeipräsidium Mannheim – Prävention	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 20.1	<p>Aus kriminalpräventiver Sicht erlauben wir uns folgende Hinweise:</p> <p>1. Allgemeines</p> <p>Die Lebensqualität der Menschen in Städten und Gemeinden ist wesentlich von der örtlichen Sicherheitslage und vom Sicherheitsempfinden des Einzelnen mitbestimmt.</p> <p>Der öffentliche Raum spielt dabei die Rolle der Begegnungs- und Kommunikationsstätte mit all seinen Ausprägungen an Mobilitäts- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Er bietet allerdings auch Platz für Konflikte und Kriminalität. Die eigenen vier Wände stellen hierbei den Rückzugsraum der Menschen dar, der darüber hinaus noch einen besonderen Schutzzweck erfüllen muss.</p> <p>Einbruchsdiebstähle und Sachbeschädigungen verursachen in Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit und anderen öffentlichen Gebäuden nachweislich Schäden, sowie Unterrichts- bzw. Betriebsausfälle extrem hohen Ausmaßes. Der Grund liegt in der Tatgelegenheitsstruktur: Ein niedriges Entdeckungsrisiko nach Schul- bzw. Betriebsschluss korreliert mit bautechnisch</p>	Kenntnisnahme. Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

B 20	Polizeipräsidium Mannheim – Prävention	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	bedingten Schwachstellen wie beispielsweise einer Vielzahl von leicht zu überwindenden Fenstern und Türen sowie einem hohen Tatanreiz aufgrund des potenziellen Stehlguts, wie beispielsweise eine hochwertige IT-Ausstattung.	
B 20.2	<p>2. Grundsätzliche Planungsempfehlungen:</p> <p>Die Forderung einer offen gestalteten, einladenden Atmosphäre muss mit dem Bedürfnis nach Sicherheit bzw. nach einem Schutzraum zum ungestörten Lernen und Spielen in Einklang gebracht werden.</p> <p>Empfohlen wird, einen „verteidigungsfähigen“ Raum zu schaffen. Um die Voraussetzung dafür - die Identifikation zwischen Nutzer und Bauwerk - herzustellen, muss mittels einer eng an den praktischen Bedarfen orientierten Planung das Gefühl für Verantwortlichkeit und Eigentum gestärkt werden. Die künftigen Nutzer sollten daher frühzeitig z.B. mittels Workshops in die Planungsprozesse eingebunden werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
B 20.3	<p>3. Einbruchsschutz:</p> <p>Zum Schutz vor Einbruchsdiebstahl und Sachbeschädigung/Vandalismus sollten alle relevanten Zugänge, Fenster und Türen mit geprüften, zertifizierten einbruchhemmenden Fenstern und Türen nach DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse (RC) 2 gesichert sein. Hochwertiges Inventar bzw. wertvolle Ausstattung wie beispielsweise Musikinstrumente oder teure elektronische Geräte sollten in einem extra Raum, der besonders gesichert ist, untergebracht werden. Für besonders gefährdete Wertgegenstände oder größere Bargeldbeträge empfiehlt sich der Einsatz eines mauer- und / oder bodenverankerten, von einem akkreditierten Prüfinstitut zertifizierten Wertbehältnisses.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
B 20.4	<p>4. Beratungshinweis</p> <p>Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird! Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Heidelberg, 69115 Heidelberg, Römerstr. 2 - 4, Tel.: 0621/174-1234, E-Mail: bera-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

B 20	Polizeipräsidium Mannheim – Prävention	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>tungsstelle.hd@polizei.bwl.de.</p> <p>Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz ist zudem im Internet unter www.polizei-beratung.de erhältlich.</p>	
B 20.5	<p>5. Flucht- und Rettungswege</p> <p>Um Flucht- und Rettungswegregelungen mit Einbruchschutz zu vereinbaren, empfiehlt es sich, selbstverriegelnde Anti-Panikschlösser (SVP) und Türwächter einzubauen. Bei der Einrichtung eines elektronischen Versorgungskonzepts sollten Leitungen z.B. für Überwachungseinrichtungen eingeplant werden. Um eine lückenlose Objektüberwachung mit dem Ziel einer rechtzeitigen Intervention im Alarmierungsfall zu ermöglichen, wird die Installation einer Einbruchmeldeanlage (EMA) bzw. einer Videokameraüberwachungsanlage empfohlen. Zuvor sollten jedoch die gesetzlichen Vorgaben, wie sie sich z.B. aus dem Bundesdatenschutzgesetz ergeben, geprüft werden.</p> <p>Unter www.vds.de erfahren Sie mehr zur VdS Sicherungsrichtlinie für Haushalte sowie zur VdS Sicherungsrichtlinie für Geschäfte und Betriebe.</p> <p>Informationen zu von der Polizei empfohlenen Produkten und Hinweise zu Fachrichterlisten erhalten Sie unter www.k-einbruch.de.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
B 20.6	<p>6. Förderung von Schutzmaßnahmen</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir zur Kenntnis geben, dass die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Förderung von Schutzmaßnahmen an Häusern und Wohnungen gestartet hat. Kriminalpräventive Maßnahmen in den energetischen Programmen der KfW werden mit zinsgünstigen Krediten gefördert.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
B 20.7	<p>7. Außenanlagen</p> <p>Wichtigste Voraussetzung dafür, dass Menschen sich sicher fühlen, ist das Empfinden, nicht allein zu sein und nötigenfalls jederzeit Hilfe holen zu können.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Gestaltung der Außenanlagen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Nach dem aktuell vorliegenden Entwurf der Freianlagen soll der Kinderspiel-</p>

B 20	Polizeipräsidium Mannheim – Prävention	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Eine wirksame Sozialkontrolle bedeutet daher zu jeder Tages- und Jahreszeit die Möglichkeit der Hör- und Sichtweite zum Straßenverkehr bzw. zur nächsten bewohnten Einrichtung oder Anlage. Das mittelbare und unmittelbare Umfeld sollte, neben den oben genannten Anforderungen, überschaubar und ohne Sichtbarrieren gestaltet sein und über eine ausreichende Beleuchtung verfügen.</p> <p>Das deutliche Abgrenzen des Grundstücks zum öffentlichen Raum entspricht der Forderung nach einem geschützten Raum, verstärkt das Gefühl für Eigentum und setzt eine psychologische Barriere für das Betreten durch Unbefugte. Wenn möglich und erwünscht, sollten daher zum Beispiel Zäune oder Hecken als Einfriedung eingeplant werden.</p> <p>Um zu verhindern, dass sich Personen außerhalb der Betriebszeiten im Bereich der Außenanlage aufhalten, sollten das Mobiliar sowie die Gestaltungselemente des Außengeländes lediglich ein kurzfristiges Verweilen zulassen. Solitär gestaltete und angeordnete Metallgitter-Einzelsitze sind daher Bänken oder Sitzmauern vorzuziehen. Eventuell kann eine separate Einzäunung bestimmter Bereiche die Maßnahmen unterstützen.</p>	<p>bereich sowohl durch Heckenpflanzungen als auch durch einen 1,40 m hohen Zaun zum öffentlichen Raum abgegrenzt werden.</p>
B 20.8	<p>Kfz- und Fahrradabstellflächen sind gebäudenah, gut sichtbar und ausgeleuchtet einzuplanen. Eventuell sollte die Möglichkeit einer technischen oder einfachen personellen Überwachung bestehen.</p> <p>Bei der Kita sollte die Einrichtung einer An- und Abfahrtszone – auch aus Gründen der Inklusion - geprüft werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst nicht den umliegenden öffentlichen Raum, sodass dort keine Regelungen getroffen werden können.</p> <p>Im Ulmenweg bestehen 16 öffentliche Stellplätze für Kfz. Der Eingang der geplanten Kindertagesstätte befindet sich ebenfalls im Ulmenweg, sodass die Kinder auf kürzestem Wege zur Kita gelangen können. Südlich des Eingangs ist auch eine Fahrradabstellanlage vorgesehen.</p> <p>Die Errichtung einer An- und Abfahrtszone ist kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Es ist aber vorgesehen, unmittelbar vor dem künftigen Eingangsbereich der Kita sogenannte Kiss and ride-Stellplätze anzuordnen. Es handelt sich dabei um Kfz-Stellplätze, die während der Bring- und Abholzeiten der Kita als Kurzzeitparkplätze für Eltern zur Verfügung stehen.</p>

B 20	Polizeipräsidium Mannheim – Prävention	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 20.9	<p>8. Zugangskontrolle</p> <p>Der Zugang sollte auf möglichst wenige Stellen, vorzugsweise auf eine, begrenzt werden. Dies reduziert die Möglichkeit, das Gebäude ungehindert bzw. unkontrolliert betreten zu können.</p> <p>Um Angst- oder Unsicherheitsgefühlen vorzubeugen, wie sie gerade bei Dämmerung und Dunkelheit aufkommen können, sollte der Eingangsbereich gut einsehbar, hell und überschaubar konzipiert und am besten zur Öffentlichkeit ausgerichtet sein. Helle Fassadenfarben und transparente oder durchbrochene Baumaterialien unterstützen dies.</p> <p>Es empfiehlt sich, einen Empfangsbereich einzuplanen. Eine Zugangskontrolle z.B. in Form eines ständig besetzten Hausmeisterbüros kann helfen, Orientierungsproblemen bei Besuchern vorzubeugen und „ungebetene Gäste“ zu erkennen.</p> <p>Um einen kontrollierten Einlass auch bei nicht besetztem Empfang zu ermöglichen, können Zugangstüren mittels Verschlusssystemen mit Klingeltableaus und kameraintegrierter Fernentriegelung ausgestattet werden. Auf diesem Wege wird der Einlass auch für Bürokräfte möglich.</p> <p>Hinweis für Kitas:</p> <p>Als Schließsysteme für Kinder- und Jugendeinrichtungen, wie auch Schulen, haben sich transpondergestützte, elektronische oder mechatronische Schließungen bewährt.</p> <p>Berechtigungen für unterschiedlichste Nutzungen können problemlos eingerichtet bzw. entzogen werden. Eine aufwändige Schlüsselverwaltung oder der Austausch der Schließanlage bei Schlüsselverlust oder Berechtigungsentzug entfällt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die geplante Kindertagesstätte soll einen Haupteingang aus Richtung UImenweg erhalten.</p>
B 20.10	<p>9. Gebäudegestaltung:</p> <p>Um eine informelle Sozialkontrolle zu ermöglichen, sollten die Gebäude übersichtlich gestaltet und angeordnet sein. Sichtachsen und Blickverbindungen schaffen eine Atmosphäre der Voraus- und Überschaubarkeit und helfen,</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Entwurf der Freianlagenplanung sieht vor, die Zugänglichkeit von potenziell uneinsehbaren Bereichen wie der Gemeindehof oder der Kinderspielbe-</p>

B 20	Polizeipräsidium Mannheim – Prävention	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Gefühlen wie Hilflosigkeit oder Verlassenheit vorzubeugen. Darüber hinaus wird so die Beaufsichtigung von Kindern und Jugendlichen erleichtert. Außerdem ermöglicht es die Überwachung von außen.</p> <p>Bereiche, die nur schwer einsehbar sind und daher Raum für kriminelles Verhalten wie beispielsweise Alkohol- oder Drogenkonsum, Graffitischmierereien oder wilde Müllplätze bieten könnten, sollten nicht entstehen. Auch sollten Aufstiegsmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder auf Dachflächen vermieden werden, da sie sonst Tätern weitere Angriffsmöglichkeiten bzw. Raum für nicht erwünschtes Verhalten bieten.</p> <p>Auch Dunkelzonen, Nischen, Mauervorsprünge, verwinkelte Fassaden bzw. Gebäudestellungen, die Unsicherheitsgefühle auslösen oder dazu führen, diese Orte zu meiden, sollten ausgeschlossen sein.</p> <p>Desorientiert wirkende Menschen haben ein höheres Risiko, Opfer zu werden. Sowohl die Raumplanung als auch die Innenarchitektur der Gebäude sollte daher klar strukturiert und so konzipiert sein, dass sich auch ortsfremde Personen schnell orientieren können.</p> <p>Neben den Hinweisen auf Flucht- und Rettungswege sollte im Notfall besonders für Einsatzkräfte der Polizei und Feuerwehr eine schnelle Orientierung z.B. mittels Farbleitsystemen möglich sein. Als erwünschter Nebeneffekt fallen in übersichtlich angelegten Gebäuden Personen auf, die im Schutz von vermeintlicher Unordnung und Anonymität Taten begehen wollen.</p>	<p>reich durch Tore bzw. Zäune zu unterbinden.</p>
B 20.11	<p>10. Allgemeine Hinweise für die Gestaltung von Gebäuden</p> <p>Eingangsbereich</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen. <input type="checkbox"/> Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden. <input type="checkbox"/> Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen. <input type="checkbox"/> Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

B 20	Polizeipräsidium Mannheim – Prävention	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> ⌞ Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden, Installierung einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern. ☐ Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein. ⌞ Installierung von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung. ⌞ Flure sollten kurz und überschaubar sein. ⌞ Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen. ☐ Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben. ⌞ Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes. ⌞ Gut beleuchtete Lichtschalter. ⌞ Ausreichend breite Flure. ☐ Heller Farbanstrich. <p>Keller</p> <ul style="list-style-type: none"> ⌞ Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein. ☐ Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern. ☐ Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten. ☐ Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage. ☐ Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind. <p>Gemeinschaftsräume</p> <ul style="list-style-type: none"> ☐ Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern. ☐ Bei der Beleuchtung auf vandalismusresistente Materialien achten. <p>Fahrstühle</p> <ul style="list-style-type: none"> ⌞ Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstrukti- 	

B 20	Polizeipräsidium Mannheim – Prävention	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>onen, die von allen Seiten einsehbar sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> └ Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. └ Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. └ Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges. └ Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. <p>Balkone, Terrassen und Fassaden</p> <ul style="list-style-type: none"> ┐ Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses nicht höher als 2 Meter. └ Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen. └ Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten. ┐ Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern └ Eine ausreichende Beleuchtung ist vorzusehen. 	
B 20.12	<p>10. Umfeld</p> <p>Gestaltung von Plätzen</p> <p>In der Regel sind ist es sinnvoll, Verkehrswege von Aufenthaltszonen zu trennen. Dies kann durch eine Differenzierung der Oberflächen oder durch den Einsatz von Vegetation erreicht werden.</p> <p>Neben einer Zonierung in bestimmte Funktionsbereiche kann es sinnvoll sein, neutrale Flächen anzubieten, auf denen sich verschiedene Aktivitäten entfalten können.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst nicht den umliegenden öffentlichen Raum, sodass dort keine Regelungen getroffen werden können.</p> <p>Die geplanten Aufenthaltsbereiche (Gemeindehof und Kinderspielbereich) befinden sich im Innenbereich und sind von den umliegenden Verkehrswegen deutlich abgegrenzt (Gebäude, Heckenstrukturen, Zaun).</p>
B 20.13	<p>Anforderungen</p> <p>Übersichtliche Anordnung öffentlicher Räume, Herstellung von Übersichtlich-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst nicht</p>

B 20	Polizeipräsidium Mannheim – Prävention	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>keit und Blickbeziehung, Bevorzugung kleiner Plätze sowie die Bündelung von Aktivitäten bei der Neuplanung von Wohngebieten.</p> <p>Große Plätze wirken oft unüberschaubar und bei niedriger Nutzungsfrequenz trostlos und anonym. Daher sind eine gute Frequentierung und Belebtheit mit geeigneten Maßnahmen zu fördern.</p>	<p>den umliegenden öffentlichen Raum, sodass dort keine Regelungen getroffen werden können.</p>
B 20.14	<p>Beleuchtung</p> <p>Bei der Auswahl der Beleuchtung und Farbgebung sollten die Wünsche der Nutzer von Freiräumen und Grünflächen berücksichtigt werden. Unter Einbeziehung der örtlichen Gegebenheiten sollte daher ein Lichtraum geschaffen werden, der die DIN EN 13201 berücksichtigt.</p> <p>Widerstandsfähige Beleuchtungskörper erschweren den Vandalismus. Bei der Auswahl der Farben sind helle Materialien zu verwenden, die die Ausleuchtung unterstützen und freundlich wirken.</p> <p>Die Einsehbarkeit und eine ausreichende Beleuchtung sind bei einsetzender Dämmerung und in der Dunkelheit von größter Bedeutung für das Sicherheitsgefühl der Bürger, sowie die Verringerung von Tatgelegenheiten.</p> <p>Je nach Örtlichkeit ist die Lichtstärke den Bedürfnissen der Nutzer anzupassen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst nicht den umliegenden öffentlichen Raum, sodass dort keine Regelungen getroffen werden können.</p>
B 20.15	<p>Sauberkeit und Beschädigungen</p> <p>So wie Verwahrlosung die objektive und subjektive Sicherheit negativ beeinflusst, sind Sauberkeit und Ordnung ein Teil der öffentlichen Sicherheit und haben direkte Auswirkungen vor allem auf das Sicherheitsgefühl. Pflegeleichte Materialien und eine regelmäßige Reinigung sind deshalb sicherheitsrelevante Aspekte. Die Verwendung vandalismusresistenter Materialien (Verarbeitung, Befestigung, Oberfläche) erhöht den Schutz gegen Beschädigungen. Auch in Hinblick auf die Wandgestaltung sollten Materialien genutzt werden, die eine einfache Beseitigung von Graffiti ermöglichen oder zum Besprühen ungeeignet sind. Oft hilft auch ein Begrünen der Wand oder das Aufbringen eines „legalen“ Graffito oder einer anderen kreativen Gestaltung. An beson-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst nicht den umliegenden öffentlichen Raum, sodass dort keine Regelungen getroffen werden können.</p>

B 20	Polizeipräsidium Mannheim – Prävention	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>ders gefährdeten Orten kann die Installation und Ausweisung von Notrufeinrichtungen und Rettungswegen sinnvoll sein.</p> <p>Generell gilt es, die Balance zwischen Sicherheit und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu finden.</p>	
B 20.16	<p>11. Abschließender Hinweis:</p> <p>Abschließend möchten wir Sie auf die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hinweisen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städtetag, bzw. Gemeindegtag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch. Ihre Anfragen richten Sie an das Referat Prävention des Polizeipräsidiums Mannheim, Tel. 0621/174-1243, Email: praevention.ma@polizei.bwl.de.</p>	Kenntnisnahme.


B 22	Gemeinde Gornheimertal	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 22.1	<p>Der Gemeindevorstand der Gemeinde Gornheimertal hat in seiner Sitzung am 08.06.2020 beschlossen, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange, keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Weinheim, Nr. 1/01-19 für den Bereich Markuskirchenareal geltend zu machen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme.


B 24	Gemeinde Heiligkreuzsteinach	
-------------	-------------------------------------	--

Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 24.1	Wir beziehen uns auf Ihre Mail vom 29.05.2020 und teilen mit, dass seitens der Gemeinde Heiligkreuzsteinach keine Bedenken und Anregungen gegen den Bebauungsplan Nr. 1/01/19 „Markuskirchenareal“ bestehen.	Kenntnisnahme.

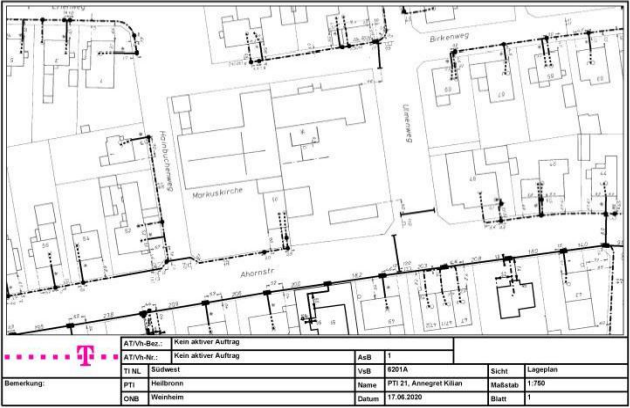
B 27		
Bürgermeisteramt Laudenbach		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 27.1	Mit o.g. Email geben Sie uns Gelegenheit zur Stellungnahme zur o.g. Aufstellung des Bebauungsplans. Von Seiten der Gemeinde Laudenbach sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Planvorentwurf keine Bedenken und Anregungen vorzubringen. Wir danken Ihnen für die Beteiligung am Aufstellungsverfahren.	Kenntnisnahme.

B 34		
Stadtwerke Weinheim GmbH		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 34.1	In der Anlage sende ich Ihnen die aktuellen Versorgungspläne für Strom, Erdgas und Trinkwasser zu. In Abstimmung mit dem Auftragscenter der Stadtwerke Weinheim wurden bereits 2019 Gespräche geführt. Eine Versorgung mit den oben genannten Medien ist möglich. Für weitere Abstimmungen (Leistungsbedarf, Anschlussänderungen usw.) bitten wir um frühzeitige Kontaktaufnahme mit unserem Auftragscenter.	Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger wird darauf hingewiesen, sich zu gegebener Zeit mit den Stadtwerken Weinheim in Verbindung zu setzen.

B 34	Stadtwerke Weinheim GmbH	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 34.2		Als Anlagen wurden der Stellungnahme 3 Versorgungspläne (Wasser, Strom, Gas) mit Legendenblatt sowie das Merkblatt zum Schutz von Versorgungsleitungen (Leitungsschutzanweisung) beigefügt.

B 34	Stadtwerke Weinheim GmbH	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		

B 35	Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, Pti 21, Bauleitplanung	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 35.1	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise haben wir gegen den Bebauungsplan keine Einwände.</p>	Kenntnisnahme.
B 35.2	<p>Im o.a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gesichert werden</p>	Kenntnisnahme.

B 35	Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, Pti 21, Bauleitplanung																									
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim																								
	müssen.	Der Vorhabenträger wird informiert.																								
B 35.2	Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich vor Abriss der alten Gebäude zum Rückbau des bestehenden Hausanschlusses bzw. im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom jeweils rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.	Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger wird informiert.																								
B 35.3	Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.	Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger wird informiert.																								
B 35.4	 <table border="1" data-bbox="300 1114 927 1184"> <tr> <td>ATVh-Bez.:</td> <td>kein aktiver Auftrag</td> <td>Arb.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>ATVh-Nr.:</td> <td>kein aktiver Auftrag</td> <td>VSB</td> <td>1201A</td> </tr> <tr> <td>TI-Nr.</td> <td>Südwest</td> <td>Sucht</td> <td>Lageplan</td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td>PTI Heilbronn</td> <td>Name</td> <td>PTI 21, Ansgret Kilian</td> </tr> <tr> <td>ONB</td> <td>Weinheim</td> <td>Datum</td> <td>17.06.2020</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Blatt</td> <td>1</td> </tr> </table>	ATVh-Bez.:	kein aktiver Auftrag	Arb.	1	ATVh-Nr.:	kein aktiver Auftrag	VSB	1201A	TI-Nr.	Südwest	Sucht	Lageplan	Bemerkung:	PTI Heilbronn	Name	PTI 21, Ansgret Kilian	ONB	Weinheim	Datum	17.06.2020			Blatt	1	Kenntnisnahme. Als Anlage wurde der Stellungnahme ein Lageplan mit den bestehenden Telekommunikationsanlagen der Telekom beigelegt.
ATVh-Bez.:	kein aktiver Auftrag	Arb.	1																							
ATVh-Nr.:	kein aktiver Auftrag	VSB	1201A																							
TI-Nr.	Südwest	Sucht	Lageplan																							
Bemerkung:	PTI Heilbronn	Name	PTI 21, Ansgret Kilian																							
ONB	Weinheim	Datum	17.06.2020																							
		Blatt	1																							

B 36	Unitymedia / Vodafone, Zentrale Planung	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 36.1	Gegen die o.a. Planung erheben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme.

B 39	(RNV) Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Abteilung Planung	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 39.1	Die Rhein-Neckar-Verkehr GmbH hat keine Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan.	Kenntnisnahme.

B 42	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein V.m.K.	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 42.1	Grundsätzlich begrüßen wir die Konzentration von Kirche, Kindergarten, Gemeindehaus und Pfarramt in diesem nahezu quadratischen Areal, das rundherum von Straßen umgeben ist und in einem Wohngebiet liegt. Durch diese kirchlichen und sozialen Einrichtungen wird diese Wohngegend aufgewertet. Dessen ungeachtet fallen uns aber mehrere Punkte auf.	Kenntnisnahme.
B 42.2	„Beim Schutzgut Mensch“, das im Vergleich zu den anderen Schutzgütern wie z.B. „Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt“ relativ knapp ausfällt, fehlen jegliche Anmerkungen über Barrierefreiheit bzw. barrierefreie Erschließung. Und dies, obwohl auch Weinheim vom demografischen Wandel und der alternden Gesellschaft betroffen sein wird.	Kenntnisnahme. Die Bauausführung bzw. die Gestaltung der Infrastruktur ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Barrierefreiheit ist ein wichtiger Aspekt, der auch bei der Planung von öffentlich zugänglichen Gebäuden (z.B. Kirche) und von sozialen Einrichtungen (z.B. Kindertagesstätte) zu berücksichtigen ist. Das Plangebiet weist keine bewegte Topografie auf und ist somit grundsätz-

B 42		
Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein V.m.K.		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		lich barrierefrei zugänglich.
B 42.3	In der Maßnahmenbegründung wird insgesamt fast nur auf den PKW- und Fahrradverkehr abgezielt. Am Rande erfährt man, dass die nächste Bushaltestelle „Ulmenweg“ sich nur 50 Meter entfernt befindet. Daher sollte unseres Erachtens auch eine Din-konforme Querungsstelle sowohl für blinde und sehbehinderte Menschen als auch Menschen mit motorischen Einschränkungen in den Bebauungsplan mitaufgenommen werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Herstellung einer Din-konformen Querungsstelle im öffentlichen Straßenraum ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
B 42.4	Ebenso sollte festgehalten werden, dass die Gehwege rund um das Areal erhalten bleiben und nicht durch Parkplätze und fahrradstellplätze unterbrochen werden.	Kenntnisnahme. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.
B 42.5	Ebenso muss im Bebauungsplan sichergestellt werden, dass die verschiedenen o.a. kirchlichen Einrichtungen vom öffentlichen Gehweg aus mit Blindenleitsystemen erschlossen werden können. Denn ohne eine Auffindbarkeit können blinde und sehbehinderte Menschen diese sehr sinnvollen Einrichtungen nicht alleine und selbstbestimmt nutzen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst nicht den umliegenden öffentlichen Raum, sodass dort keine Regelungen getroffen werden können.
B 42.6	Soweit unsere Einwendungen zum heutigen Planungsstand. Ergänzend würden wir uns sehr freuen, wenn Sie den Maßnahmenträger evangelische Kirche dahingehend sensibilisieren, dass auch in den verschiedenen Gebäuden selbst nicht nur rollstuhlgerecht sondern auch blinden- und sehbehindertengerecht gebaut wird. Gerne stehen wir beratend als Experten in eigener Sache zur Verfügung.	Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger wird informiert.

B 45		
Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 16 – Höhere Straßenverkehrsbehörde		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim

B 45	Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 16 – Höhere Straßenverkehrsbehörde	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 45.1	<p>Mit E-Mail vom 26.05.2020 wurde dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 16, von Ihnen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplanverfahren gegeben.</p> <p>Bis zur Umsetzung der Polizeistrukturreform hatte die damalige Abteilung 6 des Regierungspräsidiums Karlsruhe in ihrer Funktion als Dienst- und Fachaufsichtsbehörde über die Polizeidienststellen sowie als höhere Straßenverkehrsbehörde und damit Fachaufsichtsbehörde über die Straßenverkehrsbehörden zu Planungsvorhaben Stellung bezogen. Hierzu wurden von der damaligen Abteilung 6 des Regierungspräsidiums die jeweils betroffenen Polizeidienststellen und Straßenverkehrsbehörden um Stellungnahmen aus polizeilicher bzw. verkehrsbehördlicher Sicht gebeten. Nach Erhalt der Stellungnahmen wurden diese gesichtet und eine eigene Wertung zum Planungsvorhaben vorgenommen.</p> <p>Mit Inkrafttreten der Polizeistrukturreform zum 01.01.2014 ist beim Regierungspräsidium Karlsruhe die Dienst- und Fachaufsicht über die Polizeidienststellen entfallen, weshalb es weder sachlich geboten noch angemessen erscheint, das das Referat 16 als höhere Straßenverkehrsbehörde in bisheriger Weise auf die Polizeidienststellen zugeht und diese um Stellungnahmen bittet, um die vorgelegten Stellungnahmen anschließend fachlich zu prüfen. Soweit vorher die Stellungnahmen der Straßenverkehrsbehörden von der früheren Abteilung 6 eingeholt wurden, war es in der Regel so, dass die betroffenen Kommunen oder Landkreise ohnehin schon unmittelbar im Anhörungsverfahren beteiligt waren und die Ansicht der Straßenverkehrsbehörden auch in die Gesamtäußerung der jeweiligen Kommune oder des Landkreises einfluss.</p> <p>Angesichts der veränderten Verhältnisse bitten wir daher, in ähnlichen Fällen von einer Beteiligung der höheren Straßenverkehrsbehörde (Fachbereich 16b) abzusehen. Als Ausnahme hiervon gilt nur, wenn wir als Straßenverkehrsbehörde für die Bundesautobahnen betroffen sind. Hier bitten wir weiterhin um Beteiligung an solchen Planungsverfahren, bei denen Belange der Bundesautobahn mittelbar oder unmittelbar betroffen sein könnten.</p>	Kenntnisnahme.

B 45	Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 16 – Höhere Straßenverkehrsbehörde	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Belange des Brandschutzes bearbeitet unser Fachbereich 16c. Dieser wird von einer Stellungnahme im Zuge des o.g. Bebauungsplanverfahrens absehen. Stellungnahmen im Zuge von Bebauungsplanverfahren den vorbeugenden Brandschutz betreffend obliegen in der Regel der zuständigen Baurechtsbehörde.	

3. Verzeichnis der Gutachten

Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Vorhaben „Neubau evangelisches Gemeindehaus mit Pfarramt und Kindertagesstätte“ in Weinheim; Bearbeitung durch: BIOPLAN, Heidelberg, Stand: 22. August 2019.

Geo- und Abfalltechnischer Bericht; Bearbeitung durch: WPW Geoconsult Südwest, Mannheim, Stand: 28. Februar 2019.

Umwelt- und Abfalltechnischer Bericht, Bodengutachten Markuskirchenareal, Bearbeitung durch: WPW Geoconsult Südwest, Mannheim, Stand: 20. Juli 2020.

ANLAGE 6



Übersicht über die dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde liegenden Gutachten

(bestehend aus Titelblatt, Inhaltsverzeichnis und Zusammenfassung/Fazit)

Hinweis: Die vollständigen Gutachten inklusive zugehöriger Anlagen können beim Amt für Stadtentwicklung eingesehen oder digital angefordert werden.

Liste der Gutachten:

- Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Neubau evangelisches Gemeindehaus mit Pfarramt und Kindertagesstätte“ in Weinheim; BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, 22. August 2019.
- Umwelt- und Abfalltechnischer Bericht, Bodengutachten Markuskirchenareal, Bearbeitung durch: WPW Geoconsult Südwest, Mannheim, Stand: 20. Juli 2020.



Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Vorhaben „Neubau evangelisches Gemeindehaus mit Pfarramt und Kindertagesstätte“ in Weinheim

Stand: 22.08.2019

Bearbeitung: M. Sc. Bernadette Gross
Dr. Peter Stahlschmidt (Fledermäuse)

Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkungen	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	1
2.0	Bestandsbeschreibung der Biotoptypen.....	2
3.0	Artenschutzrechtliche Grundlage	14
3.1	Gesetzliche Vorschriften.....	14
3.2	Ablaufschema artenschutzrechtliche Prüfung	14
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände und zur Kompensation des Eingriffs	17
3.4	Schutzgebiete	18
3.5	Geschützte Arten.....	19
3.5.1	Zielartenkonzept Baden-Württemberg	19
3.5.2	Fachgutachterliche Einschätzung	24
3.5.2.1	FFH-Arten	25
3.5.2.1	Europäische Vogelarten	29
4.0	Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen.....	29
4.1	Besonders geschützte Arten	29
4.2	Avifauna (Vögel)	30
4.3	Fledermäuse (Dr. Peter Stahlschmidt)	34
4.3.1	Bedeutung des Untersuchungsgebietes für Fledermäuse	36
4.3.2	Maßnahmen für Fledermäuse	38
5.0	Gesamtfazit	39
6.0	Verwendete Literatur	39

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zielarten gemäß den vorherrschenden Habitatstrukturen in Weinheim.....	20
Tabelle 2:	Ermittlung potentiell betroffener Arten der Anhänge II bzw. IV- der FFH- Richtlinie durch Abschichtung (ausgehend von den Arten mit Vorkommen in Baden-Württemberg).....	25
Tabelle 3:	Im Bereich Weinheim vorkommende Vogelarten des Zielartenkonzeptes und ihre abgeschätzte Betroffenheit durch das Bauvorhaben.....	29
Tabelle 4:	Nachgewiesene Vogelarten des Untersuchungsgebietes mit Umgebung.....	30
Tabelle 5:	Liste der im Plangebiet nachgewiesenen Fledermausarten und deren Schutz- sowie Gefährdungstatus.....	35
Tabelle 6:	Zusammenfassung der Bedeutung des Planungsgebietes für die nachgewiesenen Fledermäuse.....	36

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bebauungsplan	1
Abbildung 2:	Luftbild des Untersuchungsgebiets (verändert nach LUBW).....	2
Abbildung 3:	Ablaufschema zur artenschutzrechtlichen Prüfung bei Vorhaben nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG	15
Abbildung 4:	Ablaufschema zur Ausnahmeprüfung nach §45 Abs. 7 BNatSchG	16
Abbildung 5:	Es befinden sich keinerlei Schutzgebiete, Biotope oder Naturdenkmäler in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebietes. Auf einige geschützte Biotope hat das Bauvorhaben aufgrund der Entfernung von mindestens 500 m keinen Einfluss.....	18
Abbildung 6:	Nachweise aller Vögel im Untersuchungsgebiet und seiner Umgebung.	33
Abbildung 7:	Anzahl und Lage der Revierzentren der vorkommenden Vogelarten.	33

5.0 Gesamtfazit

Brutvögel	Nachgewiesen wurden 9 Vogelarten des Siedlungsbereichs. Es konnte ein Revier einer Art der Roten Liste festgestellt werden. Es wurden geeignete Maßnahmen definiert.
Fledermäuse	Es konnten zwei Fledermausarten nachgewiesen werden, die das Gebiet als Jagd- oder angrenzend als Transfergebiet nutzen. Der Verlust potentieller Quartiere in Bestandsgebäuden ist auszugleichen. Es wurden entsprechende Maßnahmen definiert.
Artenschutzrechtliche Beurteilung	Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

6.0 Verwendete Literatur

Bundesnaturschutzgesetz (2010): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege. In Kraft getreten am 01.03.2010. <http://dejure.org/gesetze/BNatSchG>

LUBW (2008): Geschützte Arten - Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden besonders und streng geschützten Arten. LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.). <http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/36339/>

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg (UVM); LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2014): Im Portrait - die Arten und Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie. 5. Auflage. <http://www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/50111/im%20portrait%20arten%20lebensraumtypen%20ffh.pdf?command=downloadContent&filename=im%20portrait%20arten%20lebensraumtypen%20ffh.pdf&FIS=200>

Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg (MLR); LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2014): Im Portrait - die Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie 2. Auflage. http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/21344/im_portrait_arten_vogelschutzrichtlinie.pdf?command=downloadContent&filename=im_portrait_arten_vogelschutzrichtlinie.pdf

Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutz-Richtlinie). <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2010:020:0007:0025:DE:PDF>

FFH-Richtlinie, 92/43/EWG. <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CONSLEG:1992L0043:20070101:DE:PDF>

Zielartenkonzept Baden-Württemberg. <http://www2.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/abt5/zak/>

Dietz, C., von Helvesen, O. & Nill, D. (2007). Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Kosmos Naturführer, Stuttgart, Germany.

Stahlschmidt, P. & Brühl, C.A. (2012). Bats as bioindicators – the need of a standardized method for acoustic bat activity surveys. *Methods in Ecology and Evolution*, 3: 503-508.



WPW Geoconsult Südwest GmbH
Büro Mannheim
Mallaustraße 61
68219 Mannheim

Telefon 0621/30 09 93-0
Telefax 0621/30 09 93-20
E-Mail mannheim@wpwgeo-sw.de
www.wpwgeo-sw.de

Umwelt- und Abfalltechnischer Bericht

Objekt: Bodengutachten Markuskirchenareal, Weinheim

Auftraggeber: Stadt Weinheim
Obertorstr. 9
69469 Weinheim

Auftrag Nr.: 20.42168.4

Datum: 20.07.2020

42168.4_g



INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung	1
2	Vorhandene Unterlagen	1
3	Probenahme	1
4	Chemische Analysen	2
5	Beurteilung der Analysenergebnisse	2
5.1	Abfalltechnische Bewertung	2
5.2	Umwelttechnische Bewertung	3
5.2.1	Wirkungspfad Boden – Mensch	3
5.2.2	Wirkungspfad Boden – Grundwasser	4

ANLAGEN

1	Übersichtslageplan
2	Lageplan
3	Auswertung der Analysenergebnisse
4	Laborprüfberichte

VERTEILER

Stadt Weinheim
Obertorstr. 9
69469 Weinheim

1 – fach und als pdf



dass die Freiflächen des „Markuskirchenareals“ für den Wirkungspfad Boden – Mensch in drei Beprobungsflächen unterteilt werden (Anlage 2). Aus jeder Beprobungsfläche sind gemäß BBodSchV aus 15 – 25 Einzelproben eine Mischprobe des Oberbodens aus 0 – 35 cm Tiefe zu bilden.

4 CHEMISCHE ANALYSEN

Zur umwelt- und abfalltechnischen Bewertung der Oberbodenmaterialien wurden im chemischen Labor an den Mischproben MP 1, MP 2 und MP 3 Deklarationsanalysen nach den Richtlinien der LAGA², dokumentiert in der VwV³, durchgeführt. Die analytischen Prüfberichte können in der Anlage 4 eingesehen werden.

5 BEURTEILUNG DER ANALYSENERGEBNISSE

5.1 Abfalltechnische Bewertung

Die Ergebnisse der Deklarationsanalysen sind in der Tabelle in der Anlage 3 aufgelistet und den Zuordnungswerten für Boden gemäß der VwV gegenübergestellt.

Die folgende Tabelle 1 fasst die Ergebnisse der Deklarationsanalysen in Form der abfalltechnischen Einstufungen zusammen:

Tabelle 1: Abfalltechnische Einstufungen der Oberbodenmaterialien

Mischproben	Bereich	Einbauklassen gem. VwV	Grund der Einstufung
MP 1	Beprobungsfläche 1	Z 1.2	Eluat: Arsen
MP 2	Beprobungsfläche 2	Z 0	-
MP 3	Beprobungsfläche 3	Z 0	-

² Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, TR Boden", Stand: 04/11 bzw. "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Stand: 11/97

³ Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial v. 14. März 2007

Die Oberbodenmaterialien der Beprobungsfläche 1 werden aufgrund des Arsen-Gehaltes im Eluat der LAGA-Einbauklasse Z 1.2 zugeordnet und können bei Anwendungen in technischen Bauwerken eingeschränkt wiederverwertet werden (Abbildung 1).

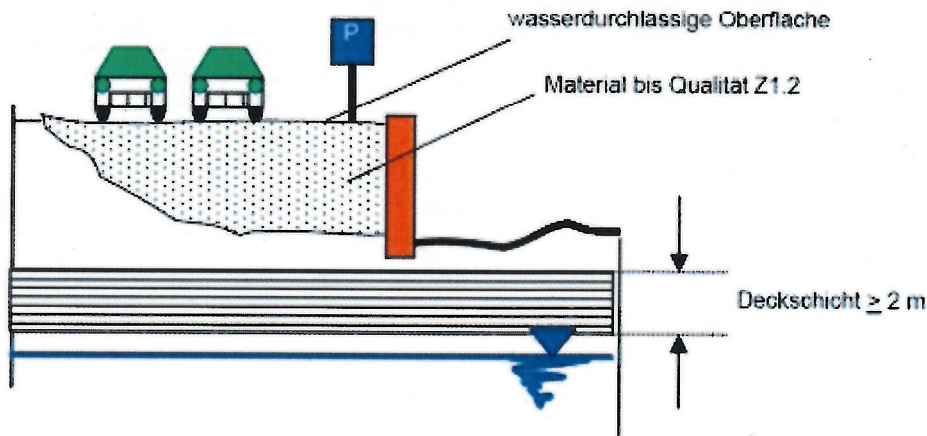


Abbildung 1: Beispiel für LAGA-Einbaukonfiguration Z 1.2

Die Materialien der Beprobungsflächen 2 und 3 halten die Zuordnungswerte der LAGA-Einbauklasse Z 0 ein. Dementsprechend sind diese in bodenähnlichen Anwendungen bzw. bei der Auffüllung von Abgrabungen uneingeschränkt wiederverwertbar.

5.2 Umwelttechnische Bewertung

5.2.1 Wirkungspfad Boden – Mensch

In Tabelle 2 sind die Ergebnisse der Deklarationsanalysen für die Schwermetalle orientierend den Vorsorgewerten sowie den Prüfwerten für den Wirkungspfad Boden – Mensch auf Kinderspielflächen gemäß BBodSchV gegenübergestellt.



Tabelle 2: Gegenüberstellung mit Prüf- und Vorsorgewerten Boden – Mensch gem. BBodSchV

	Vorsorgewerte [mg/kg]	Prüfwerte Boden [mg/kg]	MP 1	MP 2	MP 3
Parameter	Lehm/Schluff	Kinderspielflächen	Oberboden		
Arsen	-	25	17,6	8,1	5,9
Cadmium	1	10	0,21	0,27	0,17
Blei	70	200	31,6	30,6	17,8
Chrom	60	200	33,0	46,2	17,8
Quecksilber	0,5	10	n.n.	0,14	0,09
Nickel	50	70	12,1	13,6	7,3
Zink	150	-	62,2	67,5	39,8

n.n.: nicht nachweisbar

Die Gegenüberstellung zeigt, dass alle Vorsorge- und Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch auf Kinderspielflächen in den drei Beprobungsflächen eingehalten werden.

5.2.2 Wirkungspfad Boden – Grundwasser

Für die orientierende Beurteilung der Versickerung werden die Ergebnisse der Eluatanalysen auf den Parameterumfang nach LAGA den Prüfwerten für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser gemäß BBodSchV in Tabelle 3 gegenübergestellt.


Tabelle 3: Ergebnisse der Eluatuntersuchungen, Wirkungspfad Boden – GW (BBodSchV)

	Prüfwert [$\mu\text{g/l}$]	MP 1	MP 2	MP 3
Parameter	Grundwasser	Oberboden		
Arsen	10	17	4	5
Cadmium	5	n.n.	n.n.	n.n.
Blei	25	3	n.n.	3
Chrom	50	9	8	2
Quecksilber	1	n.n.	n.n.	n.n.
Nickel	50	n.n.	n.n.	n.n.
Zink	500	n.n.	n.n.	n.n.

n.n.: nicht nachweisbar

Bei der Untersuchung auf den Parameterumfang gemäß LAGA konnten lediglich die Parameter Arsen, Blei und Chrom im Eluat nachgewiesen werden. Hierbei liegt für die Materialien der MP 1 eine Überschreitung des Prüfwertes für Arsen vor. Die Konzentrationen für Blei und Chrom liegen deutlich unterhalb der Prüfwerte.

Die Betrachtung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser wurde an Proben vorgenommen, welche aus einer maximalen Tiefe von 35 cm stammt. Hier liegt nur eine geringfügige Überschreitung von Arsen bei MP 1 vor. Diese Überschreitung ist auf das Vorhandensein von Porphyrschotter zurückzuführen.

Der Ort der Betrachtung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser befindet sich am Übergangsbereich der ungesättigten zur gesättigten Zone. Da der Untergrund aus bindigen Materialien besteht, ist ein gutes Rückhaltevermögen für Schwermetalle und somit keine Prüfwertüberschreitung von Arsen am Ort der Betrachtung anzunehmen.

Somit besteht aus fachgutachterlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf.

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61 - AB

Drucksache-Nr.

135/20

Beteiligte Ämter:

Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Amt für Immobilienwirtschaft

Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung

Stadtkämmerei

Tiefbauamt

Datum:

20.10.2020

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	04.11.2020
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	11.11.2020

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 1/02-16 für den Bereich „Vierzheimer Straße/Fichtestraße,“
Hier: Beschluss zum Abschluss des Ordnungsmaßnahmenvertrags und des städtebaulichen Vertrags sowie Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss, Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 013-alt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1/02-16

Beschlussantrag:

1. Der Abschluss des Ordnungsmaßnahmenvertrages zwischen dem Eigenbetrieb Bau und Vermögen des Rhein-Neckar-Kreises sowie der Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH und der Stadt Weinheim (Anlage 1) wird beschlossen.
2. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags zwischen dem Eigenbetrieb Bau und Vermögen des Rhein-Neckar-Kreises sowie der Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH und der Stadt Weinheim vom 20.10.2020 (Anlage 2) wird beschlossen.

3. Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 BauGB) gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 3) wird beschlossen.
4. Der Bebauungsplan Nr. 1/02-16 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Viernheimer Straße/Fichtestraße“ wird als Satzung beschlossen (Anlagen 4).
5. Der Bebauungsplan Nr. 1/02-16 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Viernheimer Straße/Fichtestraße“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan Nr. 13-alt mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Westliche Stadterweiterung, Ortsstraßenprojekt westlich der Fichtestraße und des Käsackerweges“. Der ersetzte Bebauungsplan wird hiermit aufgehoben.
6. Die Inhalte des Bebauungsplanes und die Regelungen des städtebaulichen Vertrages, die sich auf die drei Baufelder des GRN-Areals beziehen, insbesondere die städtebaulichen Entwürfe der Baufelder 1 bis 3 werden als Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“ beschlossen. Sie konkretisieren die bisherigen Ziele.
7. Die erforderlichen Mittel für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen sind wie in den finanziellen Auswirkungen beschrieben, bereitzustellen.

Hinweise:

- Die Namen und Adressen der privaten Einwender wurden in der Tabelle der Verwaltungsvorschläge zur Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 3) aus Datenschutzgründen geschwärzt. Die Liste der privaten Einwender können von den Stadträtinnen und Stadträten beim Amt für Stadtentwicklung eingesehen werden.
- Die vollständigen Gutachten inklusive zugehöriger Anlagen sowie die Anlagen des Ordnungsmaßnahmenvertrages und des städtebaulichen Vertrages im Originalmaßstab können beim Amt für Stadtentwicklung eingesehen oder digital angefordert werden.
- Da einige Anlagen jeweils Anlage zur Beschlussvorlage sowie zu den Verträgen sind, werden diese jeweils nur einmal beigefügt:

Die Anlage 4 (Bebauungsplan) der Beschlussvorlage entspricht der Anlage 2 des städtebaulichen Vertrages und der Anlage 3 des Ordnungsmaßnahmenvertrages.

Die Anlage 1 des Ordnungsmaßnahmenvertrages entspricht der Anlage 3 des städtebaulichen Vertrages.

Die Anlage 6 des Ordnungsmaßnahmenvertrages entspricht der Anlage 10 des städtebaulichen Vertrages.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x Dez. II
je 1 x Amt 60, 63, 65, 66
1 x Amt 61 z.d.A.
1 x I 03

Bisherige Vorgänge:

- GR 008/15 Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“ (Teilprojekt „Nachnutzung GRN-Areal“ – Ergebnisse des Planungsworkshops, weiteres Vorgehen und Beteiligung der Öffentlichkeit und des Gemeinderates im Sanierungsverfahren)
- GR 113/17 Bebauungsplan Nr. 1/02-16, Aufstellungsbeschluss, Beschluss über die frühzeitige Beteiligung, Zustimmung zum Investorenauswahlverfahren
- GR 058/19 Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“, Grundsatzbeschluss über die Ergebnisse des Investorenauswahlverfahrens zum GRN-Areal als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren sowie Beschluss über den Entwurf der Freiflächen
- ATUS 058/20 Bebauungsplan Nr. 1/02-16, Offenlagebeschluss

Beratungsgegenstand:

1 Anlass, Historie der Planung:

Anlass der Planung ist der im Sommer dieses Jahres vollzogene Umzug des Pflege- und Betreuungszentrums der GRN Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH (GRN) von der Viernheimer Straße an den Standort der GRN-Klinik in Weinheim und die damit verbundene Möglichkeit, das innerstädtische Areal einer alternativen Nutzung und Neuordnung zuzuführen.

Die Nachnutzung des GRN-Areals an der Viernheimer Straße ist wesentlicher Baustein des Sanierungsgebietes "Westlich Hauptbahnhof". Durch den Umzug des GRN-Betreuungszentrums wurde innerhalb des Sanierungsgebiets eine Fläche von insgesamt ca. 47.000 m² frei, die für eine Nachnutzung zur Verfügung steht. Gleichzeitig bedeutet dies die Chance für Weinheim, ein neues, qualitativvolles urbanes Wohngebiet im Innenbereich, zudem in Nähe des Hauptbahnhofes, der Innenstadt sowie der Weschnitz, zu entwickeln.

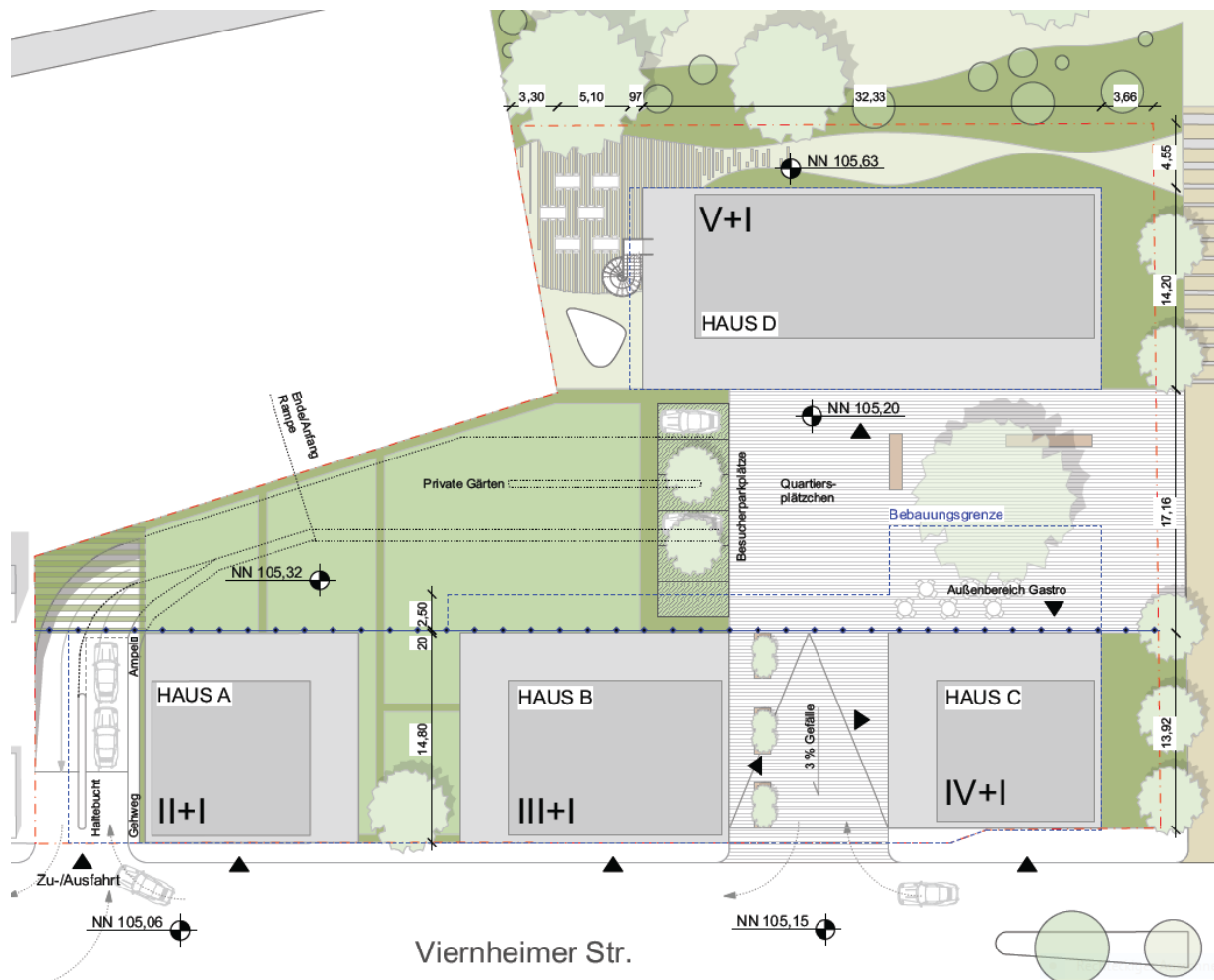
Die Stadt und der Rhein-Neckar-Kreis bzw. die Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH (GRN) als Eigentümer der Fläche streben eine Entwicklung des Standorts zu einem hochwertigen, lebendigen und gemischten Quartier an.

Bereits 2014 wurde eine Planungsstudie beauftragt, um die Machbarkeit auf städtebaulicher, freiräumlicher, verkehrlicher und wirtschaftlicher Ebene anhand von drei Entwurfsvarianten zu untersuchen.

Auf Grundlage der Variantendiskussion in einem Bürgerworkshop konnte die Variante „Gründerzeit am Park“ mit großer Übereinstimmung als Vorzugsvariante definiert werden.

Anhand weiterer Erkenntnisse und Vorgaben, die sich u.a. aus der Einholung verschiedener Gutachten (u.a. Verkehrs- und Lärmgutachten) ergaben, wurde das Ergebnis der Machbarkeitsstudie in einem Rahmenplan überarbeitet. Der Rahmenplan war Grundlage für das durchgeführte Investorenauswahlverfahren mit städtebaulichem Wettbewerb.

Die Verhandlungen der so gefundenen Investoren wurden zwischenzeitlich abgeschlossen. Auch für das Baufeld 3 nördlich der Viernheimer Straße wurden die Wettbewerbsergebnisse (denen der ATUS in der Sitzung vom 20.05.2020 (ATUS 058/19) zugestimmt hat) weiterentwickelt. Dies war vor allem vor dem Hintergrund der Überschreitung der Nutzungsartengrenze der im Wettbewerb dargestellten Gebäude erforderlich. Diese wurden nun angepasst, wie der nachfolgende Plan zeigt:



Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Areals und zur Umsetzung der in der Rahmenplanung und Sanierungsplanung formulierten Zielsetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Gleichzeitig wird ergänzend dazu ein Ordnungsmaßnahmenvertrag sowie ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger (Kreis und GRN als Eigentümer der Flächen) abgeschlossen.

2 Ziele der Planung:

Übergeordnetes Ziel der Planung ist die Entwicklung der Flächen des GRN-Betreuungszentrums (ehem. Kreispflegeheim) in ein gemischt genutztes, urbanes Wohnquartier mit eigener Identität.

Dabei finden insbesondere folgende weitere Zielsetzungen Berücksichtigung:

- Schaffung eines sozial gemischten Quartiers, Schaffung von Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit niedrigeren Einkommen sowie eine Eignung des Quartiers für alle Altersgruppen
- Schaffung von (öffentlichen) Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität und Angeboten für möglichst alle Bevölkerungsgruppen
- Erlebbarkeit der Weschnitz herstellen (Uferplatz)

Die aufgrund des Mangels an preisgünstigem Wohnraum in Weinheim allgemein geltenden Leitlinien zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum werden im vorliegenden Projekt angewandt.

Es entspricht auch dem allgemeinen Ziel einer flächensparenden Bauweise auf Flächen, die aufgrund ihrer Lage für eine höhere Verdichtung geeignet sind, verdichtete Bauformen vorzusehen. Folglich soll der Anteil an Geschosswohnungsbauten im Plangebiet entsprechend hoch sein. Mit der Planung werden bereits genutzte innerstädtische Flächen umgenutzt, so dass einerseits der bestehende Wohnungsbedarf gedeckt werden kann und andererseits die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen verringert werden kann.

3 Lage und Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt westlich des Hauptbahnhofs der Stadt Weinheim an der Viernheimer Straße. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 61.900 m² und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Wohnbebauung an der Körner- sowie der Blücherstraße (wobei vier dieser Grundstücke in das Plangebiet mit einbezogen sind),
- im Westen durch die Grundstücksflächen der Kindertagesstätte Pustebume (Fichtestraße 16) sowie des Bauhofs,
- im Norden durch die vorhandene Bebauung südlich der Viernheimer Straße, bzw. im Bereich, der über die Viernheimer Straße hinausgeht, durch die Weschnitz sowie
- im Osten durch das Grundstück Viernheimer Straße 30 bzw. die Weststraße.

4. Wesentliche Planinhalte:

Die wesentlichen Planinhalte umfassen gemäß der oben beschriebenen Zielstellung die Festsetzung eines urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO, im Süden des Plangebietes eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO und der, aus der Rahmenplanung und den Ergebnissen des Investorenauswahlverfahrens entwickelten, baulichen Strukturen mittels Baufenster, maximaler Geschossigkeit/Höhenbegrenzung sowie der Verkehrs- und Freiraumstrukturen.

5 Verfahren:

Der Bebauungsplan hat die Wiedernutzbarmachung und Entwicklung von Flächen in innerörtlicher Lage zum Ziel. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Es wird im vorliegenden Fall gemäß § 13a Absatz 3 Satz 1 BauGB auf folgende Verfahrensschritte 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.

Trotz der in § 13a BauGB enthaltenen Möglichkeit, auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB zu verzichten, wurde von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht, um Stellungnahmen Privater frühzeitig vor der Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 BauGB bei der Planung berücksichtigen zu können. Daher wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Da die maximal zulässige Grundfläche, die mit dem Bebauungsplan festgesetzt wird, unter 20.000 m² liegt, gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB).

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

6 Bisheriges Verfahren:

6.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB):

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat in seiner Sitzung am 18.10.2017 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst. Dieser Beschluss umfasste zudem die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 07.11.2017 bis einschließlich 07.12.2017 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen Stellungnahmen von fünf Privaten ein. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB aufgefordert. Es gingen 28 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein, von denen 22 eine Anregung oder Hinweise enthielten.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und wurden, soweit sinnvoll, in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Die Änderungen der Planinhalte wurden in der Beschlussvorlage für die Sitzung vom 20.05.2020 (ATUS 058/19, Offenlagebeschluss) beschrieben. Sämtliche Stellungnahmen sind im Abwägungsdokument (Anlage 3) wiedergegeben. Den vorgebrachten Anregungen wurden die Stellungnahmen der Verwaltung als Behandlungsvorschlag gegenübergestellt.

6.2 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB):

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde am 20.05.2020 durch den Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung des Gemeinderates beschlossen. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 02.06.2020 bis einschließlich 03.07.2020 durchgeführt.

Gegenstand der Beteiligung waren der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie die Entwürfe der Fachgutachten in ihrem -zum Offenlagezeitpunkt- aktuellen Stand.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen fünf Stellungnahmen mit Anregungen ein. Drei der Stellungnahmen enthielten u.a. Hinweise und Anregungen zu folgenden Themen: Anregung des Verzichtes der Fußwegeverbindung zwischen dem GRN-Areal und dem Adam-Karrillon-Haus, Erhalt von Bäumen auf dem GRN-Areal, das Entwässerungssystem und die Auswirkungen auf die benachbarte bestehende Wohnbebauung, der Stellplatzschlüssel, die Belichtung der angrenzenden bestehenden Bebauung sowie die Verkehrssituation im Sanierungsgebiet. Mit den Hinweisen und Anregungen, die bereits teilweise auch Inhalt der Bürgerinformationsveranstaltungen waren, hat sich die Verwaltung noch einmal intensiv auseinandergesetzt. Die Gegenüberstellung der wörtlichen Stellungnahmen und der Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind in Anlage 3 der Vorlage beigefügt. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise waren entweder bereits im Bebauungsplanentwurf enthalten oder hatten keine Änderung der Bebauungsplaninhalte zur Folge. Ein weiteres Thema, das vor allem in den beiden weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit behandelt wurde, ist der Immissionsschutz. Dabei geht es vor allem um den Anlagenlärm und die Geruchsemissionen aus dem nördlich benachbarten Industriepark Freudenberg. Die eingegangenen Belange wurden bereits ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt (Kapitel 5.1), so dass auch hier keine Änderungen der Festsetzungen erforderlich sind.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom 29.05.2020 zur Stellungnahme aufgefordert. Es gingen 26 Stellungnahmen ein, davon enthielten 15 Stellungnahmen Anregungen oder Hinweise.

Durch die Anregungen und Hinweise der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde sowie dem Gesundheitsamt des Rhein-Neckar-Kreises wurden die Kennzeichnungen von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ergänzt und die entsprechenden Hinweise angepasst. Die Erforderlichkeit der Ergänzung resultiert teilweise aus der Anpassung von Prüfwerten für Benzo(a)pyren, die zwischenzeitlich verschärft wurden. Auf Grund dessen werden nun Prüfwerte überschritten, die zur Zeit der Gutachtenerstellung und des Bebauungsplanentwurfes noch eingehalten wurden.

Dies betrifft zum einen die bestehenden Wohngebäude im WA 2 (Blücherstraße), hier wurden bereits die früheren Prüfwerte überschritten, weshalb bereits im Bebauungsplanentwurf eine Kennzeichnung enthalten war, für die nun die textlichen Hinweise angepasst wurden. Der Eigentümer wurde über die Überschreitungen der Prüfwerte bereits informiert.

Zum anderen sind Teilflächen auf dem Grundstück des Adam-Karrillon-Hauses betroffen. Es bestehen hier zwar Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch, Nutzungsformen „Wohngebiete“ und „Kinderspielflächen“ (um bis zu 0,2 mg/kg), aber keine Überschreitung der Prüfwerte für „Park- und Freizeitflächen“. Für die heutige Nutzung besteht somit nach Abstimmung mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde kein sofortiger Handlungsbedarf. Erst, wenn auf den betroffenen Teilflächen eine sensiblere Nutzung wie eine Wohnnutzung, die gemäß der Festsetzung eines urbanen Gebietes zulässig ist, oder Kinderspielflächen vorgesehen werden, ist eine Sicherung/Sanierung der Böden durchzuführen. Durch die Kennzeichnung im Bebauungsplan wird eine Beachtung im Bauantragsverfahren sichergestellt. Das für das städtische Grundstück zuständige Amt für Immobilienwirtschaft wurde zudem bereits frühzeitig über die Änderung der Prüfwerte informiert.

Zudem wurde eine bereits im Bebauungsplanentwurf eingetragene Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, erweitert. Dabei handelt es sich um eine PFC-Belastung, die aus dem Einsatz von Löschschaum bei einem Brandereignis am gründerzeitlichen Bettenhaus auf dem GRN-Areal stammt. Zusätzlich zu dem textlichen Hinweis für die Kennzeichnung wurde eine Verpflichtung zur eingrenzenden Untersuchung und Ergreifung der erforderlichen Maßnahmen unter Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde und dem Gesundheitsamt in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Die Begründung wurde entsprechend angepasst und ergänzt.

Die Ergänzung der Kennzeichnung löst keine erneute Offenlage aus, da die normativen Planungsinhalte nicht geändert wurden.

Zudem wurde auf Anregung des Wasserrechtsamtes der Hinweis zur nachrichtlichen Übernahme der HQextrem-Überflutungsflächen (Hochwasserereignisse, die seltener als alle 100 Jahre auftreten) um den Hinweis ergänzt, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQextrem-Bereich untersagt sind, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Die Untere Naturschutzbehörde hat auf Grund eines Hinweises für das Vorkommen von Feuersalamandern und Molchen in einem kleinen, ca. 7 m² großen Folienteich im Garten eines bestehenden Wohnbaugrundstücks angeregt, ergänzend zur bereits durchgeführten artenschutzrechtlichen Bestanderhebung nachträglich den Gartenteich in der Blücherstraße (WA 2) zu kontrollieren. Die Teichkontrolle wurde am 03.08.2020 durch einen Biologen durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass neben einzelnen Fischen, zwei Larven des Feuersalamanders und mehrere Larven von Kleinlibellen nachgewiesen wurden. Nach Angaben der Bewohner sind zudem regelmäßig Molche und Teichfrösche vorhanden. Zur Verhinderung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird empfohlen, den Teich vor Beginn der Baumaßnahmen abzulassen und die Tiere in ein geeignetes Gewässer umzusiedeln (kein CEF-Maßnahmen-Erfordernis). Die Begründung zum Bebauungsplan, der Grünordnungsplan sowie der Bericht zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurden entsprechend angepasst. Da die artenschutzrechtlichen Regelungen auf Ebene der Bauausführung ausgelöst und zu beachten sind, sind keine Änderungen des Bebauungsplanes bzw. der Festsetzungen erforderlich.

Im Ergebnis ergaben sich aus der Bearbeitung der Stellungnahmen keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes.

7 Inhalte des städtebaulichen Vertrags und des Ordnungsmaßnahmenvertrages:

Begleitend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Ergebnisse des Investorenauswahlverfahrens bzw. die weiterentwickelten Abstimmungsergebnisse in den mit dem jetzigen Eigentümer (also dem Rhein-Neckar-Kreis und der GRN) zu schließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die vertraglichen Regelungen sind von grundlegender Bedeutung für die Abwägung sowie den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und des Satzungsbeschlusses. Der städtebauliche Vertrag, der durch den Kreis und die GRN einseitig vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet wird, ist als Anlage 2 beigefügt.

Die wesentlichen Punkte sind seit langem auch Gegenstand der gemeinderätlichen Diskussion und waren Thema in vorangegangenen Sitzungsvorlagen zur städtebaulichen Entwicklung des GRN-Areals.

Inhalte des städtebaulichen Vertrages sind zum einen die städtebaulichen Entwürfe inkl. Ansichten und die Freiflächenpläne, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet (siehe auch Beschlussvorlage zur Sitzung am 20.05.2020 (ATUS 058/20)). Zudem werden auf jedes Baufeld zugeschnittene Regelungen aufgenommen, die z.B. den Investor zum Erhalt und zur entsprechenden Nutzung der Kapelle, zum Erhalt des Verwaltungsgebäudes und des gründerzeitlichen Teils des Bettenhauses verpflichten sowie z.B. zur fachgerechten Sicherung der Baumgruppe während der Bauarbeiten (siehe auch Beschreibung der Inhalte des Vertrages in den Beschlussvorlagen zur Sitzung am 20.05.2020 (ATUS 058/20) und am 22.05.2019 (GR 058/19)). Diese inhaltlichen Regelungen zu den Baufeldern konkretisieren neben den Regelungen des Bebauungsplanes und insbesondere den Vorhabenplänen (Anlagen 6 bis 8 des städtebaulichen Vertrages) die Sanierungsziele des Sanierungsgebietes „Westlich Hauptbahnhof“.

Des Weiteren werden in den städtebaulichen Vertrag die Regelungen aus der Auslobung zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (10 % Sozialwohnungen und 10 % preisgedämpfte Wohnungen) aufgenommen und entsprechend gesichert. Dazu gehören u.a. die maximale Miethöhe, die maximalen Wohnungsgrößen, aber auch die Eintragung eines Mieterbenennungsrechtes zu Gunsten der Stadt. Dies entspricht dem Grundsatzbeschluss zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vom 20.09.2017 (GR 097/17) sowie dem in der Vorlage für die Sitzung am 18.10.2017 dargelegten Vorgehen und den spezifischen Vorgaben zum Investorenauswahlverfahren (GR 113/17).

Ein weiterer Vertragsbestandteil ist die Übertragung der Erschließung der im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Bereiche inkl. der Abwasserbeseitigungsanlagen. Hierzu werden die üblichen Regelungen zur vertragsgemäßen Herstellung, der Abnahme und den Sicherungsleistungen getroffen.

Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen gemäß des in der Sitzung vom 22.05.2019 beschlossenen Entwurfes der öffentlichen Grünflächen (GR 058/19) ist ebenfalls Regelungsinhalt des städtebaulichen Vertrages. Die Herstellung der Grünflächen wird nicht an einen Investor übertragen, sondern soll auf Kosten des Kreises durch die Stadt erfolgen.

Die öffentlichen Flächen sollen nach Herstellung und erfolgter Abnahme unentgeltlich an die Stadt übertragen werden. Auch dieses Vorgehen wurde bereits in den Vorlagen GR 058/19 sowie ATUS 058/20 dargelegt.

Die Regelungen zur Bauverpflichtung, die spezifischen Regelungen der Baufelder, die Anforderungen an den preisreduzierten Wohnungsbau und die Erschließung sind vom Eigentümer dann mittels der Kaufverträge auf die Rechtsnachfolger zu übertragen. Hierbei waren die Rechtsnachfolger, also die Investoren der drei Baufelder, in den Abstimmungsprozess intensiv involviert. Auch die ergänzenden Regelungen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen), der Verpflichtung zu weiteren Untersuchungen bezüglich möglicher Bodenverunreinigungen (im Bereich der bestehenden Heizöltanks und der PFC-Belastung durch den Brandfall), zur verpflichtenden Herstellung von Steckdosen in Tiefgaragen oder auch Regelungen zum Umgang mit dem zu erhaltenden Notwasserbrunnen werden an die entsprechenden Investoren übertragen.

Neben dem städtebaulichen Vertrag wird mit den Eigentümern (Kreis und GRN gemeinsam) auch ein Ordnungsmaßnahmenvertrag geschlossen (siehe Anlage 1). Die grundlegenden Regelungsinhalte wurden bereits in der Beschlussvorlage zur Sitzung am 22.05.2019 (GR 058/19) beschrieben. Nachfolgend werden diese noch einmal kurz zusammengefasst.

Im Ordnungsmaßnahmenvertrag wird der Umgang mit dem aus der Ermittlung von Prof. Dr. Hagedorn für die Grundstücke von GRN und Kreis resultierenden Ausgleichsbetrag geregelt. Die Eigentümer (der Kreis und die GRN) möchten den Ausgleichsbetrag vorzeitig ablösen. Verpflichtet sich der Eigentümer zur Durchführung vereinbarter Ordnungsmaßnahmen, sind die entstehenden Kosten nach § 155 Absatz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB voll auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen. Das heißt, dass die Kosten der Ordnungsmaßnahmen per Schlussrechnung nachzuweisen sind und sich der Ablösebetrag entsprechend verringert. Der Kreis ist bereit, die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen auf seine Kosten und mit der Maßgabe der Verrechnung zu übernehmen. Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören die Rückbaumaßnahmen von Gebäuden und versiegelten Flächen, die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Herstellung der öffentlichen Grünflächen. Nach der aktuellen Vorkalkulation der Kosten für die Ordnungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass dieser Betrag die Ablösesumme von ca. 3,64 Mio. € (diskontierter Ablösebetrag auf das Jahr 2020) um wahrscheinlich mehr als 500.000 Euro überschreitet. In diesem Fall wird vertraglich vereinbart, dass die Stadt als Sanierungsbehörde die Kosten für die Rückbaumaßnahmen gemäß den Städtebauförderrichtlinien bis zu einem Maximalbetrag von 500.000 € zurückerstattet. Diese Förderung wurde bereits zu Beginn des Sanierungszeitraumes in die gewährte Summe der Städtebaufördermittel einkalkuliert und lag bereits der Beschlussfassung des Gemeinderates am 18.10.2017 (GR 113/17) zugrunde. Eine Rückerstattung der über diesen Maximalbetrag hinausgehenden Kosten für Ordnungsmaßnahmen wird ausgeschlossen. Sollte aber dennoch der Fall eintreten, dass die Kosten der Ordnungsmaßnahmen den Ablösebetrag unterschreiten, so ist von den Eigentümern die Differenz des Ablösebetrages zu entrichten. Eine Erstattung der Kosten für die Ordnungsmaßnahmen, die wiederum über den Ablösebetrag und den Förderbetrag hinausgehen, wird nicht erstattet und ist von den Eigentümern zu tragen.

Die o.g. Ordnungsmaßnahmen, zu denen sich die Eigentümer verpflichten, sind teilweise Maßnahmen, die auf den Rechtsnachfolger, also auf die im Investorenauswahlverfahren gefundenen Investoren übertragen werden, was bereits Inhalt der Wettbewerbsauslobung war und diesen daher von Anfang an bekannt gewesen ist. Dies betrifft vor allem die Herstellung der öffentlichen Erschließungsflächen.

Da jedoch der Ordnungsmaßnahmenvertrag ausschließlich zwischen den Eigentümern und der Stadt geschlossen wird und dieser nicht auf die Investoren übertragen wird, wurden diese Ordnungsmaßnahmen im städtebaulichen Vertrag detaillierter beschrieben, da dieser an die Investoren übertragen wird.

Auf Grund der komplizierten Verflechtungen der Vertragswerke und der besonderen Bedeutung dieser Gebietsentwicklung wurde hierzu die Beratung einer Fachanwaltskanzlei in Anspruch genommen.

8 Konkretisierung der Sanierungsziele

Im gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für den Bereich „Westlich Hauptbahnhof“ von 2013 wurden die übergeordneten Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“ festgelegt. Die Sanierungsziele für das GRN-Areal wurden dort ebenfalls verankert. Durch die ständige planerische Entwicklung, angefangen bei den drei Systemvarianten, über den durchgeführten Planungsworkshop (siehe Beschlussvorlage zur Sitzung am 14.01.2015, GR 008/15), die zahlreichen Abstimmungen in Bürgerinformationsveranstaltungen, hin zu den Planungen der Grünflächen unter Beteiligung der Jugendlichen (siehe auch Beschlussvorlage GR 058/19) und den abgeschlossenen Investorenauswahlverfahren und den nun endabgestimmten städtebaulichen Entwürfen der drei Baufelder, wurden die Sanierungsziele für diesen Bereich konkretisiert. Dies bedingt eine Fortschreibung der Sanierungsziele in Form der im Bebauungsplan und dem städtebaulichen Vertrag festgesetzten bzw. formulierten Regelungen zu den drei Baufeldern des GRN-Areals, insbesondere in Form der vorliegenden städtebaulichen Entwürfe der drei Baufelder inklusive der Gestaltung der privaten Freiflächen (siehe Anlagen 6 bis 8 des städtebaulichen Vertrages). Die Fortschreibung der Sanierungsziele dient als zusätzliche, über den städtebaulichen Vertrag hinausgehende Sicherung dieser Planungen als Sanierungsziele. Da für alle Bauvorhaben oder Grundstücksgeschäfte auch eine sanierungsrechtliche Genehmigung zu erteilen ist, die sich an den Sanierungszielen misst, kann so sichergestellt werden, dass sich der Bereich des GRN-Areals, so weitgehend wie rechtlich möglich, gemäß den festgelegten Zielen entwickelt. Darauf wurden alle Beteiligten bereits in der Auslobung des Investorenauswahlverfahrens hingewiesen.

9 Weiteres Vorgehen:

Den Satzungsbeschluss des Gemeinderates vorausgesetzt, wird der Ordnungsmaßnahmenvertrag geschlossen und der städtebauliche Vertrag notariell beurkundet. Nach Abschluss der Verträge erfolgt die Bekanntmachung des Bebauungsplanes, mit der der Bebauungsplan in Kraft tritt.

Nach der Beurkundung des städtebaulichen Vertrages sollen die weiteren Planungsschritte für die öffentliche Grünfläche in Auftrag gegeben werden. Die Herstellung der Grünflächen ist ab 2023 geplant.

Die Rückbauarbeiten der Gebäude und versiegelten Flächen sollen im Winter 2020/21 durch den Kreis erfolgen, im Anschluss also im Frühjahr 2021 ist der Beginn der Bauarbeiten (Hochbau und Erschließungsarbeiten) durch die Investoren vorgesehen.

Die Benennung der Straßen und des Parks innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in einer separaten Beschlussvorlage behandelt.

Alternativen:

Da sich der Bebauungsplanentwurf aus dem bereits abgestimmten und beschlossenen Rahmenplan für das GRN-Areal, dem Investorenauswahlverfahren sowie dem Vorentwurf und dem Entwurf des Bebauungsplanes entwickelt hat, bestehen für die grundsätzlichen Planungsleitlinien keine ersichtlichen echten Alternativen – dies gilt vor allem im hier erforderlichen Zusammenspiel mit dem Grundstückseigentümer Kreis.

Finanzielle Auswirkung:

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren bewirkt keine direkten finanziellen Auswirkungen, denn für die Übernahme der Kosten des Bebauungsplanverfahren wurden mit dem Kreis und den Investoren Kostenübernahmeverträge geschlossen.

Für die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Flächen gelten folgende Maßgaben:

- Die Herstellung der internen Erschließung wird auf den Investor des Baufeldes 2 übertragen. Hier entstehen der Stadt keine Kosten.
- Im städtebaulichen Vertrag wird eine Kostenübernahme für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen mit dem Rhein-Neckar-Kreis geregelt. Dabei gilt, dass die Gesamtsumme auf einen Betrag von ca. 2,3 Mio. € begrenzt ist. Dies entspricht der vorliegenden Kostenberechnung zum Entwurf der öffentlichen Grünflächen zzgl. der zu erwartenden Kostensteigerung bis zur Umsetzung. Sollten die Kosten geringer ausfallen, werden nur die tatsächlich entstandenen Kosten abgerechnet.
- Im Haushaltplan 2021 sind für die Maßnahme im Teilfinanzhaushalt 7, Produktgruppe 5510, für das Jahr 2021 Mittel in Höhe von 300.000 € und in den Jahren 2023 und 2024 jeweils 1 Mio. € bereitzustellen. Im Gegenzug können Einnahmen in jeweils gleicher Höhe eingeplant werden.
- Für jenen Teil der Grün- und Wasserflächen in und direkt an der Weschnitz, die von der Stadt herzustellen und zu finanzieren sind, wurde bereits gemäß den Ausführungen in der Beschlussvorlage zur Sitzung am 22.05.2019 (GR 058/19) ein Ansatz in den städtischen Haushalt aufgenommen.
- Gemäß Beschlussvorlage vom 18.10.2017 (GR 113/17) soll der Kreis für die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen mit dem später abzuschließenden Ordnungsmaßnahmenvertrag, im Konkreten für die Rückbaumaßnahmen auf dem GRN-Areal, eine Förderung in Höhe von bis zu 500.000 € erhalten. Die Mittel sind ebenfalls bereits im Haushalt eingestellt und seit Beginn des Sanierungsgebietes im Sanierungshaushalt einkalkuliert sowie mit dem Regierungspräsidium abgestimmt.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Ordnungsmaßnahmenvertrag inkl. Anlagen
2	Städtebaulicher Vertrag inkl. Anlagen
3	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB
4	Planzeichnung
5	Textliche Festsetzungen
6	Begrünung
7	Übersicht über die dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde liegenden Gutachten (bestehend aus Titelblatt, Inhaltsverzeichnis, Zusammenfassung/Fazit)

Beschlussantrag:

1. Der Abschluss des Ordnungsmaßnahmenvertrages zwischen dem Eigenbetrieb Bau und Vermögen des Rhein-Neckar-Kreises sowie der Gesundheitszentren Rhein-Neckar gmbH und der Stadt Weinheim (Anlage 1) wird beschlossen.
2. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags zwischen dem Eigenbetrieb Bau und Vermögen des Rhein-Neckar-Kreises sowie der Gesundheitszentren Rhein-Neckar gmbH und der Stadt Weinheim vom 20.10.2020 (Anlage 2) wird beschlossen.
3. Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 BauGB) gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 3) wird beschlossen.
4. Der Bebauungsplan Nr. 1/02-16 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Viernheimer Straße/Fichtestraße“ wird als Satzung beschlossen (Anlagen 4).
5. Der Bebauungsplan Nr. 1/02-16 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Viernheimer Straße/Fichtestraße“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan Nr. 13-alt mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Westliche Stadterweiterung, Ortsstraßenprojekt westlich der Fichtestraße und des Käsackerweges“. Der ersetzte Bebauungsplan wird hiermit aufgehoben.
6. Die Inhalte des Bebauungsplanes und die Regelungen des städtebaulichen Vertrages, die sich auf die drei Baufelder des GRN-Areals beziehen, insbesondere die städtebaulichen Entwürfe der Baufelder 1 bis 3 werden als Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“ beschlossen. Sie konkretisieren die bisherigen Ziele.
7. Die erforderlichen Mittel für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen sind wie in den finanziellen Auswirkungen beschrieben, bereitzustellen.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister



SATZUNGSTEXT

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Kennzeichnungen

Nachrichtliche Übernahmen

Hinweise

zu dem Bebauungsplan 1/02-16
für den Bereich „Vierzheimer Straße/Fichtestraße“

Stand: 16.10.2020

Bearbeitung:



Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern

NR. FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Urbanes Gebiet1.1.1 Urbanes Gebiet MU 1 bis 4

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis 4 die folgenden gem. § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein bzw. gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Gartenbaubetriebe,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie
- Tankstellen.

In MU 1, MU 2 und MU 3 sind in den Obergeschossen nur Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können auch andere Nutzungen zugelassen werden.

1.1.2 Urbanes Gebiet MU 5 (mit den Teilbereichen MU 5a und MU 5b)

Nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO wird das urbane Gebiet MU 5 in die Teilgebiete MU 5a und MU 5b wie folgt gegliedert:

Urbanes Gebiet MU 5a (südlicher Bereich)

In dem Urbanen Gebiet MU 5a sind die folgenden gem. § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein bzw. gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Gartenbaubetriebe,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie
- Tankstellen.

Urbanes Gebiet MU 5b (nördlicher Bereich)

In dem Urbanen Gebiet MU 5b sind die folgenden gem. § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein bzw. gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig:

- Wohnungen, Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Gartenbaubetriebe,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie
- Tankstellen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 1

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die folgenden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

1.3 Allgemeines Wohngebiet WA 2

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die folgenden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

2 **Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf in den Baugebieten MU 1, 2 und 5 durch die Grundflächen von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (H_{max}) sowie die maximale Höhe aller Vollgeschosse (H_{VG}) sind durch Einschrieb in der Planzeichnung als absolute Höhe in Meter über NormalNull (NN) festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Höhe (H_{max}) bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile eines Baukörpers. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe durch notwendige technische Bauteile ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Höhe der Aufbauten ein Gesamtmaß von 2,00 m nicht überschreitet und die Bauteile mindestens 2,00 m von der Fassade zurücktreten.

Die festgesetzte maximale Höhe aller Vollgeschosse (H_{VG}) bezieht sich auf die Oberkante der Decke des letzten Vollgeschosses einschließlich deren Abdeckung/Verkleidung. Sofern geschlossene Brüstungen zur Ausführung kommen, sind diese ebenfalls zu berücksichtigen.

Sofern geneigte Dächer zulässig sind, entspricht die maximal zulässige Gebäudehöhe (H_{max}) der Firsthöhe sowie die maximale Höhe aller Vollgeschossen (H_{VG}) der Traufhöhe.

Die Firsthöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der Dachhaut, die Traufhöhe auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Fassade und Oberkante Dachhaut.

3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

3.1 Bauweise

Für das Baugebiet MU 1 wird eine offene Bauweise mit einer maximalen Länge von Gebäuden und Hausgruppen gem. § 22 Abs. 2 BauNVO von 45 m festgesetzt.

Für das Baugebiet WA 1 wird eine offene Bauweise mit einer maximalen Länge von Gebäuden und Hausgruppen gem. § 22 Abs. 2 BauNVO von 50 m festgesetzt.

3.2 Baugrenzen

Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Anlagen ist zulässig.

3.3 Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze sind auch außerhalb der über-

baubaren Grundstücksfläche zulässig.

In den Baugebieten MU 1, 2 und 5 dürfen Stellplätze grundsätzlich nur in Tiefgaragen untergebracht werden. Davon abweichend dürfen bis zu 10 % der erforderlichen Stellplätze auch oberhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden.

In MU 1 sind Stellplätze hinter der hinteren Baugrenze unzulässig.

In MU 3 sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür zeichnerisch gekennzeichneten Flächen zulässig.

In den Baugebieten MU 1 bis 5 sowie WA 2 sind in den Vorgartenbereichen nur Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die keine Gebäude sind, sowie Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO zulässig.

Im WA 1 sind in den Vorgartenbereichen nur Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die keine Gebäude sind zulässig. Offene und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen gem. § 12 BauNVO sind unzulässig.

Als Vorgarten wird der Bereich zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Gebäude definiert.

4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in dem der Beikarte 1 auf der Planzeichnung dargestellt.

Beikarte 1 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten).

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01) nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

Soweit in relevantem Umfang Gewerbe- bzw. Anlagenlärm auf schutzwürdige Nutzungen einwirkt, ist dieser zusätzlich bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels sowie der Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zu berücksichtigen.

In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6 „Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“ (Ausgabe Mai 2009) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass im Einzelfall der maßgebliche Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, vom Mai 1987 nachts eingehalten wird. Die Schutzwürdigkeit des urbanen Gebiets wird entsprechend einem Mischgebiet eingestuft. Die maßgeblichen Orientierungswerte in der Nacht betragen für

Allgemeine Wohngebiete 45 dB(A)

Urbane Gebiete 50 dB(A)

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung mit „G+F“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht (Fußgänger, Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit „G+F+L“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht (Fußgänger, Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit, sowie mit einem Leitungsrecht (beschränkt auf Stromleitungen) zugunsten der Stadtwerke Weinheim, zu belasten.

Die bauliche Ausführung der gekennzeichneten Fläche „G+F“ und „G+F+L“ ist flexibel möglich und muss nicht linear erfolgen, sofern diese eine mind. 3 m Breite aufweist und die Verbindungsfunktion gewährleistet ist.

Die in der Planzeichnung mit „L“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Weinheim zu belasten.

6 Tiefgaragenzufahrten

Tiefgaragenzufahrten im MU 1 und 2 sowie im WA 1 sind nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche zulässig.

7 Grundstückszufahrten für oberirdische Stellplätze

Pro Grundstück ist eine Grundstückszufahrt für oberirdische Stellplätze mit maximal 7,5 m Breite zulässig. Weitere Zufahrten können zugelassen werden, wenn sie mindestens 30 m voneinander getrennt sind.

8 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Parkanlage - Uferrandbereich sind als Grünflächen parkartig anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen sowie Wegen ist zulässig.

Die Flächen sind wie folgt herzustellen:

- Der Anteil der befestigten Flächen ist auf max. 40 % der Gesamtfläche zu beschränken. Als befestigte Flächen gelten Wege, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche, Spielplatzanlagen und sonstige Freizeiteinrichtungen ohne Begrünung.
- Mind. 60 % der Fläche sind als Grünfläche mit Bodenanschluss herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

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

9.1 Artenschutzmaßnahmen für Vögel

In den Urbanen Gebieten sind je Neubau mind. eine künstliche Nisthilfe für den Mauersegler und ein Koloniekasten für den Haussperling zu integrieren.

Die Kästen sind fach- und sachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

9.2 Artenschutzmaßnahme für Fledermäuse

In den Urbanen Gebieten sind je Neubau mind. ein Fledermaus-

Ganzjahresquartier zu integrieren.

Die Kästen sind fach- und sachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

9.3 **Insektenschonende Außenbeleuchtung**

Im Geltungsbereich sind zur Beleuchtung von Straßen, Wegen, Plätzen und Gebäuden lediglich (insektendicht) eingehauste Leuchten (ohne UV-Emissionen) mit durch Abschirmung zielgerichteter Abstrahlrichtung in den unteren Halbraum und einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiß) zu verwenden.

9.4 **Dacheindeckung**

Unbeschichtete Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig.

10 **Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

10.1 **Begrünung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage und Parkanlage-Uferrandbereich**

Die zu begrünenden Flächen der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Parkanlage - Uferrandbereich sind wie folgt herzustellen:

- 15 % der Grünfläche sind mit Laubgehölzen (vgl. Pflanzenliste B1 und B2 – Hinweis E.23), mind. 2mal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm, flächig zu bepflanzen.
- Innerhalb der Grünfläche sind mind. 25 standortgerechte Bäume (vgl. Pflanzliste A2 – Hinweis E.23) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei gilt:
 - mind. 50 % einheimische Bäume
 - 50 % mind. Bäume 2. Ordnung
 - Mindeststammumfang bei Pflanzung StU 20-25 cm 1. oder 2. Ordnung und StU 18-20 cm für Bäume 3. Ordnung

Der durchwurzelbare Raum muss bei Bäumen 1. Ordnung mindestens 36 m³, bei Bäumen 2. Ordnung mind. 24 m³ und bei Bäumen 3. Ordnung mind. 12 m³ je Baum umfassen.

Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

10.2 **Grundstückseingrünung in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 5**

Die Grundstücksfreiflächen (gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht beanspruchte Fläche) sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

- Je 130 m² Grundstücksfreifläche ist mind. ein standortgerechter Baum mind. 3. Ordnung (vgl. Pflanzliste A2, A3 oder C – Hinweis E.23), Solitär, mindestens 3mal verpflanzt, Mindeststammumfang 20-25 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Raum muss bei Bäumen 3. Ordnung mind. 12 m³, bei Bäumen 2. Ordnung mind. 24 m³ und bei Bäumen 1. Ordnung mind. 36 m³ umfassen.
- Je 10 m² Grundstücksfreifläche ist ein standortgerechter Strauch (vgl. Pflanzenliste B1 und B2 – Hinweis E.23), mind. 2mal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm, zu pflanzen.

Es sind zu mindestens 50 % einheimische Gehölze (vgl. Pflanzliste A, B, C – Hin-

weis E.23) zu verwenden. Der Nadelholzanteil darf 30 % der Gehölze nicht überschreiten.

Vorhandene Gehölze und aufgrund von sonstigen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume und Sträucher können angerechnet werden, sofern dabei die in dieser Festsetzung definierten Qualitäten eingehalten werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

10.3 **Grundstücksbegrünung in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1**

Die nicht überbaubaren bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

- Je Wohneinheit ist mind. ein standortgerechter Baum mind. 3. Ordnung (vgl. Pflanzliste A2, A3 oder C – Hinweis E.23), Solitär, mindestens 3mal verpflanzt, Mindeststammumfang 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Raum muss bei Bäumen 3. Ordnung mind. 12 m³, bei Bäumen 2. Ordnung mind. 24 m³ und bei Bäumen 1. Ordnung mind. 36 m³ umfassen.
- Je 20 m² Grundstücksfreifläche ist ein standortgerechter Strauch (vgl. Pflanzenliste B1 und B2 – Hinweis E.23), mind. 2mal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm, zu pflanzen.

Es sind zu mindestens 50 % einheimische Gehölze (vgl. Pflanzlisten A, B, C – Hinweis E.23) zu verwenden. Der Nadelholzanteil darf 30 % der Gehölze nicht überschreiten.

Vorhandene Gehölze und aufgrund von sonstigen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume und Sträucher können angerechnet werden, sofern dabei die in dieser Festsetzung definierten Qualitäten eingehalten werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Eine Verschiebung der zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte im östlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 ist zulässig, solange diese innerhalb der geplanten Vorgartenflächen bleiben.

10.4 **Begrünung der Vorgärten in Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 5**

Vorgärten sind zu mind. 50 % als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. In den Vorgärten sind notwendige Zugänge, Zufahrten, Fahrradabstellplätze sowie Müllsammelbehälter zulässig.

10.5 **Flächen für Anpflanzungen**

Die Pflanzbindungsfläche PBF ist wie folgt herzustellen:

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind 2-reihig freiwachsende Laubsträucher (mind. 2mal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm) (vgl. Pflanzliste B – Hinweis E.23) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Herstellung von Nebenanlagen sowie offene und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen gem. § 12 BauNVO sind innerhalb der Anpflanzfläche PBF unzulässig.

10.6 **Tiefgaragenbegrünung**

Nicht überbaute Tiefgaragen und sonstige unterbaute Flächen ohne sonstige bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit einer geeigneten Vege-

tationssubstratschicht von mindestens 0,5 m für eine intensive Begrünung zu überdecken. Im Bereich von Baumanpflanzungen muss die Substratschicht mindestens 0,7 m betragen. Diese Höhe kann auch durch Aufhügelungen hergestellt werden.

10.7 **Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer und Dächer bis 10° Neigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Der Dachbegrünungsanteil darf durch Aufbauten, Dachterrassen, Attika usw. auf max. 75 % reduziert werden. Die Substratschicht muss mind. 10 cm aufweisen und ist als Gräser- und Kräutervegetation zu gestalten. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist möglich, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche gesichert ist.

Von der Festsetzung ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports.

10.9 **Anpflanzung von Straßenbäumen**

Die Planstraße ist gemäß zeichnerischer Festsetzung mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung (vgl. Pflanzliste A1 – Hinweis E.23) zu bepflanzen. Wenn nicht durch andere Festsetzungen geregelt, müssen die Bäume bei Pflanzung einen Mindeststammumfang STU von 20-25 cm aufweisen. Der durchwurzelbare Raum muss bei Bäumen 1. Ordnung mindestens 36 m³ und bei Bäumen 2. Ordnung mind. 24 m³ je Baum umfassen.

Die Baumscheiben sind als unbefestigte Baumscheiben anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten und ein gleichmäßiger Abstand der Baumpflanzungen einzuhalten. Sollte bei Baumreihen entlang von Straßen in Längsrichtung zur Straßenmittelachse abgewichen werden, soll eine lineare Anordnung der anzupflanzenden Bäume erhalten bleiben.

11. **Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

11.1 **Erhaltung von Einzelbäumen**

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume mit Erhaltungsbindung sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind durch Anpflanzung mit Bäumen 1. Ordnung (vgl. Pflanzliste A1 oder A2 – Hinweis E.23) gleichwertig in folgenden Qualitäten zu ersetzen:

- Mindeststammumfang 25-30 cm, mindestens 3mal verpflanzt.

Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 36 m³/Baum umfassen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12 Gestaltung von Gebäudekörpern und baulichen Anlagen

12.1 Dachform

In den Baugebieten MU 1, 2, 4 und 5 sowie WA 1 sind nur Gebäude mit flachen oder flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 10° zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen.

12.2 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse in den Baugebieten MU 1, 2, 4 und 5 sind an mindestens einer Seite jeweils um das Maß ihrer maximalen Höhe von der Außenwand zurückzusetzen.

An den übrigen Seiten müssen Staffelgeschosse von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mindestens 0,5 m zurückversetzt sein.

13 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m gemessen ab Geländeoberfläche nicht überschreiten.

14 Standplätze für Abfallbehältnisse

Standorte für Restmüll und Wertstoffbehälter sind entweder nur in von außen zugänglichen Räumen innerhalb der Gebäude oder Tiefgaragen zulässig oder durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter von der öffentlichen Verkehrsfläche dauerhaft abgeschirmt wird.

15 Anzahl notwendiger Stellplätze

Abweichend von § 37 LBO wird die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze wie folgt festgesetzt:

- für Wohnungen bis zu 80 m² Wohnungsfläche: 1 Stellplatz je Wohnung
- für Wohnungen mit mehr als 80 m² Wohnungsfläche: 2 Stellplätze je Wohnung.

Als Wohnungsfläche gilt die Fläche einer Wohnung, gemessen an der Innenkante der Außenwände einer jeden Wohnung.

Der Stauraum vor Garagen sowie sonstige gefangene Stellplätze können als Stellplätze angerechnet werden, sofern sie eine Länge von mindestens 5,0 m haben und die dahinter liegende Garage bzw. Stellplätze zur gleichen Wohneinheit gehört.

16 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO BW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

C. KENNZEICHNUNGEN

17 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet. Hierzu zählen:

1. Brand-Schaumeinsatzstelle Mit Per-/ Polyfluorierten Chemikalien (PFC) belastete Flächen (K1)

Durch ein Brandereignis aus dem Jahr 2012 auf dem Gelände, kam es zum Einsatz von Feuerlöschschaum. Im näheren Umfeld wurden in 3 Bohrpunkten Überschreitungen der Prüfwerte für PFC nachgewiesen. Es besteht ein unmittelbarer Handlungsbedarf in Form einer Durchführung einer eingrenzenden Untersuchung in die Tiefe und Fläche. Der Untersuchungsrahmen sowie die abzuleitenden Maßnahmen sind mit der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde sowie dem Gesundheitsamt abzustimmen.

2. Mit Quecksilber und Cyanid belastete Fläche (K2)

Im Bereich der Kennzeichnung K2 wurde ein lokal erhöhter Schadstoffgehalt, vor allem der Parameter Schwermetalle und PAK, Quecksilber und Cyanid gesamt detektiert. Es besteht bei Aushubmaßnahmen eine Entsorgungsrelevanz. Dabei sollten die besonders auffälligen Bereiche innerhalb der Auffüllung (Einstufung Z 2, > Z 2) vom übrigen Aushubmaterial separiert, deklariert und fachgerecht entsorgt werden. In den belasteten Bereichen sind beim Bodenaushub im Hinblick auf den Arbeitsschutz die Auflagen der BG Bau zum Arbeiten in kontaminierten Bereichen einzuhalten.

3. Flächen mit deutlichen Prüfwertüberschreitungen für Benzo(a)pyren (K3)

Innerhalb des WA 2 (Bereich K3) besteht aufgrund der Überschreitung der Prüfwerte für Benzo(a)pyren für Wohnen und Kinderspielflächen (0,5 mg/kg) um bis zu 1,4 mg/kg sowie für Nutzpflanzen (1,0 mg/kg) um bis zu 0,9 mg/kg ein unmittelbarer Handlungsbedarf in Form eines Bodenaustauschs der nicht versiegelten Flächen (Sanierung/Dekontamination) in einer Tiefe von mind. 60 cm. Ein bedenkenloser Nutzpflanzenanbau ist ohne vorherigen Bodenaustausch nicht möglich. Eine Umsetzung der Sanierung ist durch einen geeigneten Fachgutachter zu begleiten. Die Maßnahmen sind mit der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde und dem Gesundheitsamt abzustimmen.

4. Flächen mit Prüfwertüberschreitungen für Benzo(a)pyren (K4a und 4b)

Auf den Flächen (K4a und K4b) bestehen Prüfwertüberschreitungen für die Nutzungsformen Wohnen und Kinderspielflächen (um bis zu 0,2 mg/kg). Für diese Nutzungsformen (Wohnnutzung oder Kinderspielflächen) besteht ein Handlungsbedarf in Form einer Sicherung bzw. Sanierung (Dekontamination). Die Maßnahmen sind mit der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde und dem Gesundheitsamt abzustimmen.

D. Nachrichtliche Übernahme

18 **Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem}), Flächen bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind.**

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befindet sich der überwie-

gende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb eines Bereichs, der Falle eines extremen Hochwassers (HQ_{extrem}) überflutet werden kann (siehe Beikarte 2).

Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet werden kann, haben sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden am Gebäude, die durch eine Überflutung sowie durch auftretendes Druckwasser verursacht werden könnten, durch geeignete Maßnahmen (z.B. Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

E. HINWEISE

19 Notwasserbrunnen

Der noch an die Notwasserversorgung der Stadt Weinheim angeschlossene Brunnen (siehe Planzeichnung) ist in seinem jetzigen Zustand zu erhalten. Während der Baumaßnahmen für die Erschließungsanlagen ist darauf zu achten, dass der Notwasserbrunnen nicht beschädigt oder verunreinigt wird.

20 Bodenschutz und altlastenrechtliche Anforderungen

Die Analyseergebnisse von 2018 des Hydrologischen Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH ergaben für die untersuchten Mischproben großflächig eine Einstufung in die Qualitätsstufen Z 0 (Lehm/Schluff) bis Z 1 (Z1.2 für PAK) der VWV Boden. Eine Einstufung in die Einbauklasse Z 2 (Untersuchung 2018) bzw. >Z 2 (Untersuchung 2016/ 2017; Büro Schwarz und Weber) war nur punktuell zu beobachten.

Aufgrund lokal erhöhter Schadstoffgehalte, vor allem der Parameter Schwermetalle und PAK bzw. in Untersuchung 2016/2017 auch Cyanid gesamt, besteht bei Aushubmaßnahmen eine Entsorgungsrelevanz. Dabei sollten die besonders auffälligen Bereiche innerhalb der Auffüllung (Einstufung Z 2, > Z 2) vom übrigen Aushubmaterial separiert, deklariert und fachgerecht entsorgt werden. Für das Material der Qualitätsstufe Z 1 kann eventuell eine Verwertung vor Ort erfolgen. Dies ist im Vorfeld mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Bei Bodeneingriffen und Bodenbewegungen sind unter bodenschutzrechtlichen und altlastenrechtlichen Aspekten folgende Punkte zu beachten:

- Sämtliche Eingriffe in den Untergrund (Auffüllung/Boden) sind kontinuierlich durch ein in der Altlastenbearbeitung fachkundiges Ingenieurbüro gutachterlich zu begleiten.
- Vorhandener Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden bzw. die Auffüllung getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- Ein ordnungsgemäßer Umgang mit kontaminiertem und entsorgungsrelevantem Aushubmaterial zwecks Vermeidung zukünftiger Beeinträchtigungen (Nutzungseinschränkungen/zukünftige Gefährdungen) ist zu gewährleisten. Anfallendes Aushubmaterial ist getrennt nach Oberboden, kontaminierter Auffüllung/kontaminierten Bodenhorizonten und natürlich anstehendem (Unter-

)Boden unter permanenter Aufsicht des Altlastengutachters fachgerecht zu separieren und bis zur Klärung der Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung/Beseitigung) tagwasserdicht auf dem Gelände zwischenzulagern.

- Werden im Rahmen der Bodentätigkeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt, die auf zusätzliche Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt, Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
- Sofern ein Einbau von Fremdmaterial notwendig wird, sind neben den baugrund-technischen Anforderungen die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial hinsichtlich der Qualität des Verfüllmaterials zu beachten.
- In belasteten Bereichen (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind), sind beim Bodenaushub im Hinblick auf den Arbeitsschutz die Auflagen der Berufsgenossenschaft (BG Bau, DGUV-Regel 101-004, ehemals BGR 128) zum Arbeiten in kontaminierten Bereichen einzuhalten.
- Das auf Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Eine Niederschlagswasserversickerung über die kontaminierte Auffüllungsschicht und/oder die bestehenden gekennzeichneten Belastungsflächen ist nicht zulässig.
- Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser/ Niederschlagswasser/Dachflächenwasser stattfinden soll, ist die Schadlosgkeit der Versickerung durch repräsentative Bodenuntersuchungen des Untergrunds im Bereich der Versickerungsflächen im Vorfeld nachzuweisen. Für die Durchführung der Untersuchungen ist ein in der Altlastenbearbeitung fachkundiges Ingenieurbüro zu beauftragen. Der Untersuchungsumfang ist mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Vorfeld abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass in Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse im Bereich der Versickerungsflächen Bodenaustauschmaßnahmen notwendig werden können. Ansonsten ist das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser über die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

21 Hinweis zum Schallschutz

Im Bebauungsplan werden in dem Zeitbereich Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, in dem die maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, vom Mai 1987 überschritten werden. Die Vorgaben der baurechtlich eingeführten Fassung DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind für die (Zeit-)Bereiche ohne Festsetzungen (hier am Tag) zu beachten.

22 Kulturdenkmal Wüstung Katzweiler

Das Plangebiet liegt im Bereich der vermuteten Wüstung Katzweiler (KD nach § 2 DSchG). Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmäler besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Baumaßnahmen im gesamten Planungsgebiet bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG).

23 Pflanzenlisten

Heimische Gehölzarten sind mit „E“ gekennzeichnet

Giftige bis stark giftige Arten sind mit * gekennzeichnet

Vorschlagsliste A1 – Straßenbäume

E	<i>Acer campestre</i> und Sorten	Feldahorn
---	----------------------------------	-----------

E	<i>Acer platanoides</i> in Sorten, z.B. 'Fairview'	Spitz-Ahorn
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
	<i>Alnus x spaethii</i>	Purpurerle
E	<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine', 'Fastigiata' und 'Lucas'	Hainbuche
E	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
	<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
E	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
E	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
E	<i>Tilia cordata</i> in Sorten	Winterlinde
	<i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde
E	<i>Ulmus</i> 'Columella'	Ulme
E	<i>Ulmus</i> 'Lobel'	Ulme
E	<i>Ulmus</i> 'Rebona'	Ulme

Vorschlagsliste A2 – Anlagenbäume (Parkbäume, ergänzend zur Straßenbaumliste)

E	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
E	<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'	Spitzahorn
E	<i>Acer platanoides</i> 'Colummnare'	Säulenahorn
E	<i>Acer platanoides</i> 'Emerald Queen'	kegelförmiger Spitzahorn
E	<i>Acer platanoides</i> 'Summershade'	Spitzahorn
E	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
E	<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
E	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
E	<i>Castanea sativa</i>	Edelkastanie
E	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
E	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
	<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
	<i>Magnolia loebneri</i> 'Merrill'	Große Stern-Magnolie
	<i>Malus tschonoskii</i>	Scharlach-Apfel
E	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
	<i>Prunus subhirtilla</i> 'Autumnalis'	Winterkirsche
E	<i>Pyrus pyrastra</i>	Gemeine Birne
E	<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
E	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
E	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
E	<i>Salix alba</i>	Silberweide
E	<i>Salix caprea</i>	Salweide
E	<i>Salix rubens</i>	Fahlweide

	<i>Sorbus aria`Magnifica`</i>	Mehlbeere
E	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
	<i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde
E	<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Vorschlagsliste A3 – Bäume für Standorte ohne Bodenanschluss

E	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
E	<i>Sorbus aria`Majestica`</i>	Schrim-Mehlbeere
E	<i>Tilia cordata`Rancho`</i>	Winterlinde
E	<i>Tilia cordata`Greenspire`</i>	Winterlinde

Vorschlagsliste B1 – Sträucher

E	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
	<i>Amelanchier lamarkii</i>	Felsenbirne
E	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
E	<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
E	<i>Cornus sanguinea*</i>	Echter Hartriegel
E	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
E	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
E	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
E	<i>Euonymus europaeus*</i>	Pfaffenhütchen
E	<i>Frangula alnus*</i>	Faulbaum
E	<i>Ligustrum vulgare*</i>	Rainweide
E	<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
E	<i>Mespilus germanica</i>	Echte Mispel
E	<i>Prunus padus</i>	Frühblühende Traubenkirsche
E	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
E	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
E	<i>Salix caprea</i>	Salweide
E	<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
E	<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
E	<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
E	<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
E	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
E	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Vorschlagsliste B2 – Sträucher für Standorte ohne Bodenanschluss

E	<i>Amelanchier ovalis</i>	Echte Felsenbirne
E	<i>Cornus sanguinea*</i>	Echter Hartriegel
E	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
E	<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
E	<i>Ligustrum vulgare</i>	Rainweide
E	<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel

E	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
E	<i>Rhamnus cathartica</i> *	Kreuzdorn
E	<i>Salix caprea</i>	Salweide
E	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Vorschlagsliste C – Obstbäume

Apfelbäume
Brettacher
Rheinischer Bohnapfel
Jakob Fischer
Schöner von Herrnhut
Hauxapfel
Boikenapfel
Bittenfelder
Maunzenapfel
Kaiser Wilhelm
Engelsberger
Topaz
Pflaumenbäume
Bühler Frühzwetsche
The Czar Pflaume
Graf Althans Reineclaude
Katinka Zwetschge
Birnbäume
Gellerts Butterbirne
Bayrische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Kirchensaller Mostbirne
Paulsbirne
Palmischbirne
Stuttgarter Geishirtle
Kirschbäume
Burlat
Hedelfinger
Regina
Büttners rote Knorpelkirsche
Sonstige
Walnuss

24 Unterirdische Leitungen

Gemäß Planzeichnung befinden sich unterirdische Strom- und Telekommunikationsleitungen der Telekom sowie der Stadtwerke Weinheim im Geltungsbereich.

25 DIN-Normen und Regelwerke

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können sowohl in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 5/1, Weinheim) als auch im Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Rathaus/Schloss, Obertorstraße 9) eingesehen werden.

F. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



B E G R Ü N D U N G

zu dem Bebauungsplan Nr. 1/02-16
für den Bereich „Vierzheimer Straße/Fichtestraße“

Stand: 16.10.2020

Bearbeitung:



Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	6
1.1. Anlass der Planung	6
1.2. Ziele des Bebauungsplans	6
1.2.1. Rahmenplanung	7
1.2.2. Ergebnis Investorenauswahlverfahren/städtebauliche Konzepte	8
1.2.3. Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“	11
1.2.4. Grundzüge der Planung	12
1.2.5. Erschließung	13
1.3. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs	13
1.4. Standortalternativen	14
1.5. Bestandsbeschreibung	15
1.5.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	15
1.5.2. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung	15
1.5.3. Erschließung	18
1.5.4. Bodenverunreinigungen (Altlasten und Kampfmittelverdachtsfälle)	18
1.5.5. Flächenbilanz / Städtebauliche Werte	21
2. Verfahren	22
3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen	24
3.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)	24
3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2013)	25
3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)	26
3.4. Verbindliche Bauleitplanung	28
3.5. Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim	28
4. Auswirkungen der Planung	29
4.1. Verkehr	29
4.2. Technische Infrastruktur	30
4.2.1. Regenwasserbewirtschaftung/Entwässerung	30
4.2.2. Brunnen	32
4.2.3. Transformator	32
5. Umweltbelange	33
5.1. Schutzgut Mensch	33
5.1.1. Erholung	33
5.1.2. Lärm	35
5.1.3. Staub	39
5.1.4. Geruch	43
5.2. Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt	57
5.2.1. Schutzgebiete und -objekte	57
5.2.2. Biotopstruktur	58

5.2.3.	Artenschutz	60
5.2.3.1.	Flora	60
5.2.3.2.	Fauna	61
5.2.4.	Schutzgut Biologische Vielfalt	66
5.3.	Schutzgut Boden	66
5.4.	Schutzgut Wasser	67
5.4.1.	Grundwasser/Wasserkreislauf	67
5.4.2.	Wasserschutzgebiete	68
5.4.3.	Gewässerschutz	68
5.4.4.	Hochwasserschutz	69
5.5.	Schutzgut Klima/Luft	71
5.6.	Schutzgut Landschaftsbild/Ortsgestalt	72
5.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter/Denkmalschutz	73
6.	Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften	75
6.1.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	75
6.1.1.	Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	75
6.1.1.1.	Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)	75
6.1.1.2.	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	76
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	77
6.1.2.1.	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	77
6.1.2.2.	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)	78
6.1.2.3.	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)	79
6.1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)	82
6.1.3.1.	Bauweise (§ 22 BauNVO)	82
6.1.3.2.	Baugrenzen (§ 23 BauNVO)	82
6.1.3.3.	Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m §§ 12 und 14 BauNVO)	82
6.1.4.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	83
6.1.5.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	85
6.1.5.1.	Öffentliche Verkehrsflächen	85
6.1.5.2.	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	85
6.1.5.3.	Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	85
6.1.5.4.	Tiefgaragenzufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	86
6.1.5.5.	Grundstückszufahrten für oberirdische Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	86
6.1.5.6.	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	86
6.1.6.	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	87
6.1.7.	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	87
6.1.8.	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)	87

6.1.9.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	87
6.1.9.1.	Artenschutzmaßnahmen für Vögel.....	87
6.1.9.2.	Artenschutzmaßnahme für Fledermäuse	88
6.1.9.3.	Insektenschonende Außenbeleuchtung	88
6.1.9.4.	Dacheindeckungen	88
6.1.10.	Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	88
6.1.10.1.	Begrünung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage und Parkanlage-Uferrandbereich	88
6.1.10.2.	Grundstückseingrünung in dem urbanen Gebiet (MU 1 bis MU 5).....	89
6.1.10.3.	Grundstücksbegrünung in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1	89
6.1.10.4.	Begrünung der Vorgärten in allgemeinen Wohngebiet WA 1 und urbanen Gebieten MU 1 – MU 5	89
6.1.10.5.	Flächen für Anpflanzungen (PBF)	90
6.1.10.6.	Tiefgaragenbegrünung.....	90
6.1.10.7.	Extensive Dachbegrünung	90
6.1.10.8.	Anpflanzung von Straßenbäumen.....	90
6.1.11.	Flächen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	91
6.1.11.1.	Erhaltung von Einzelbäumen	91
6.2.	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)	91
6.2.1.	Gestaltung von Gebäudekörpern und baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).....	91
6.2.1.1.	Dachform.....	91
6.2.1.2.	Staffelgeschosse (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	92
6.2.2.	Grundstückseinfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	92
6.2.3.	Standplätze für Abfallbehältnisse (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....	93
6.2.4.	Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 37 LBO Abs. 1 i.V.m § 74 Abs. 2 der LBO)	93
6.2.5.	Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)	94
6.3.	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).....	94
6.4.	Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB	95
6.4.1.	Einzelkulturdenkmal	95
6.4.2.	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ _{extrem}), Flächen bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 6a BauGB).....	95
6.5.	Hinweise.....	96

6.5.1.	Notwasserbrunnen	96
6.5.2.	Bodenschutz und altlastenrechtliche Anforderungen	96
6.5.3.	Hinweis zum Schallschutz.....	97
6.5.4.	Kulturdenkmal Wüstung Katzweiler.....	97
6.5.1.	Pflanzempfehlung	97
6.5.2.	Höhenpunkte.....	97
6.5.3.	Unterirdische Leitungen	97
6.5.4.	DIN-Normen und Regelwerke	97
7.	Verzeichnis der Gutachten und fachlichen Stellungnahmen	99

1. Allgemeines

1.1. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der vorgesehene Umzug des Pflege- und Betreuungszentrums der GRN Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH (GRN) von der Viernheimer Straße an den Standort der GRN-Klinik in Weinheim und die damit verbundene Möglichkeit, das innerstädtische Areal einer alternativen Nutzung und Neuordnung zuzuführen. Das GRN-Betreuungszentrum (ehem. Kreispflegeheim) wird aus funktionalen Gründen verlagert, geplant ist ein Neubau an der Röntgenstraße in direkter Nähe zur bestehenden GRN-Klinik.

Die Nachnutzung des GRN-Areals an der Viernheimer Straße ist wesentlicher Baustein bzw. eine wesentliche Impulsmaßnahme des Sanierungsgebietes "Westlich Hauptbahnhof". Durch den beabsichtigten Umzug des GRN-Betreuungszentrums wird innerhalb des Sanierungsgebiets eine Fläche von insgesamt ca. 47.000 m² frei, die für eine Nachnutzung zur Verfügung steht. Gleichzeitig bedeutet dies die Chance für Weinheim, ein neues, qualitativvolles urbanes Wohngebiet im Innenbereich, zudem in Nähe des Hauptbahnhofes, der Innenstadt sowie der Weschnitz, zu entwickeln.

Die Stadt und der Rhein-Neckar-Kreis bzw. die Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH (GRN) als Eigentümer der Fläche streben eine Entwicklung des Standorts zu einem hochwertigen, lebendigen und gemischten Quartier an.

2014 wurde die ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mit einer Planungsstudie beauftragt, um die Machbarkeit auf städtebaulicher, freiräumlicher, verkehrlicher und wirtschaftlicher Ebene anhand von drei Systementwürfen zu untersuchen.

Auf Grundlage einer Variantendiskussion und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des parallel durchgeführten Bürgerbeteiligungsprozesses konnte die Variante „Gründerzeit im Park“ mit großer Übereinstimmung als Vorzugsvariante definiert werden.

Anhand weiterer Erkenntnisse und Vorgaben, die sich u.a. aus der Einholung verschiedener Gutachten (u.a. Verkehrs- und Lärmgutachten) ergaben, wurde das Ergebnis der Machbarkeitsstudie in einem Rahmenplan überarbeitet. Der Rahmenplan war Grundlage für das durchgeführte Investorenauswahlverfahren mit städtebaulichem Wettbewerb. Die Entwürfe (siehe Kapitel 1.2.1) sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Areals und zur Umsetzung der in der Rahmenplanung und Sanierungsplanung formulierten Zielsetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2. Ziele des Bebauungsplans

Übergeordnetes Ziel der Planung ist die Entwicklung der Flächen des GRN-Betreuungszentrums (ehem. Kreispflegeheim) in ein gemischt genutztes, urbanes Wohnquartier mit eigener Identität.

Dabei finden insbesondere folgende weitere Zielsetzungen Berücksichtigung:

- Schaffung eines sozial gemischten Quartiers, insbesondere auch Schaffung von Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit niedrigeren Einkommen sowie eine Eignung des Quartiers für alle Altersgruppen
- Schaffung von (öffentlichen) Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität und Angeboten für möglichst alle Bevölkerungsgruppen

- Erlebbarkeit der Weschnitz herstellen (Uferplatz)

Die aufgrund des Mangels an preisgünstigem Wohnraum in Weinheim allgemein geltenden Leitlinien zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum werden auch im vorliegenden Projekt angewandt. Da die meisten sozial orientierten Wohnangebote nur in Geschosswohnungsbauten wirtschaftlich ermöglicht werden können, soll der Anteil an Geschosswohnungsbauten im Plangebiet entsprechend hoch sein.

Dies entspricht auch dem allgemeinen Ziel einer flächensparenden Bauweise. Mit der Planung werden bereits genutzte innerstädtische Flächen umgenutzt, so dass einerseits der bestehende Wohnungsbedarf gedeckt werden kann und andererseits durch eine gewisse bauliche Dichte die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen verringert werden kann.

1.2.1. Rahmenplanung

Entwurfsidee des Systementwurfes „Gründerzeit am Park“ (Machbarkeitsstudie) ist eine Neubebauung des Areals unter Berücksichtigung und Erhalt der ortsbildprägenden Bestandsgebäude (gründerzeitliches Bettenhaus, Kapelle, denkmalgeschütztes Verwaltungsgebäude) sowie eines Teilbereichs der parkartigen Freiflächen im Osten des Geländes. Vor diesem Hintergrund orientiert sich die Quartiersmitte in den östlichen Grundstücksteil, so dass sich auch eine Vernetzung mit dem Adam-Karrillon-Haus ergibt. Die Parkfläche wird als öffentlicher Raum nach Norden bis zum Ufer der Weschnitz erweitert.

Die Bebauung besteht aus einer Mischung von Solitären, Zeilen und offenen Blockstrukturen, die die Bestandsgebäude ergänzen und eine möglichst hohe Bau- und Nutzungsvielfalt im Quartier ermöglichen. Kleinteilig parzellierte Baustrukturen am südlichen Rand schaffen einen Übergang zum bestehenden Wohnquartier.

Für die Baukörper werden zwei bis vier Vollgeschosse, ergänzt um Staffelgeschosse, vorgeschlagen. Damit orientieren sich die Gebäude im Besonderen an der Höhe des Hauptgebäudes des ehem. Kreispflegeheims und bleiben hinter dessen Traufhöhe zurück. Für die Neubauten werden Flachdächer vorgeschlagen, um insbesondere die Realisierung von Dachbegrünung zu ermöglichen.

Das Erschließungssystem für den motorisierten Individualverkehr erfolgt schleifenartig über die Fichtestraße an die Viernheimer Straße und die Wormser Straße und wird durch Fuß- und Radwegeverbindungen Richtung Weschnitz, zur Blücherstraße und zum Adam-Karrillon-Haus ergänzt.

Während die Grünfläche nördlich der Viernheimer Straße eher als aktiver Bereich mit Spiel- und Sportmöglichkeiten und Zugang zum Wasser geplant wird, soll der introvertiertere Parkbereich südlich der Viernheimer Straße als Ruhe- und Erholungsort gestaltet werden.



Abbildung 1: Rahmenplanung GRN-Areal

Das Plangebiet wurde in drei Baufelder unterteilt, für die jeweils ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt wurde. Innerhalb dieses Investorenauswahlverfahrens wurden für die einzelnen Baufelder unter Beachtung des Rahmenplans und des daraus entwickelten Bebauungsplan-Vorentwurfs konkrete städtebauliche und architektonische Lösungen angeboten. Im Rahmen einer Preisgerichtssitzung wurden von einer Jury unter Beteiligung der Grundstückseigentümer die jeweils besten Konzepte ausgewählt. Bei der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs wurden die aus dem Investorenauswahlverfahren hervorgegangenen Konzepte unter Beibehaltung der grundlegenden konzeptionellen Zielstellungen und Merkmale berücksichtigt.

1.2.2. Ergebnis Investorenauswahlverfahren/städtebauliche Konzepte

Baufeld 1

Das Baufeld 1 ist geprägt von den Bestandsgebäuden, die erhalten werden. Das sind zum einen das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude, die Kapelle sowie das gründerzeitlichen Bettenhauses. Dieses wird in seinem gründerzeitlichen Kern erhalten, die Anbauten aus späteren Jahren werden vollständig zurückgebaut. Ergänzt werden die Bestandsgebäude um fünf Neubauten. Die drei Punkthäuser bilden mit dem Bettenhaus einen parkähnlichen Innenhof. Die beiden Winkelgebäude westlich formulieren eine klare Kante zur Straße.

Die Neubauten sind viergeschossig mit Staffelgeschoss und bleiben unter der Gebäudehöhe des Bettenhauses zurück.

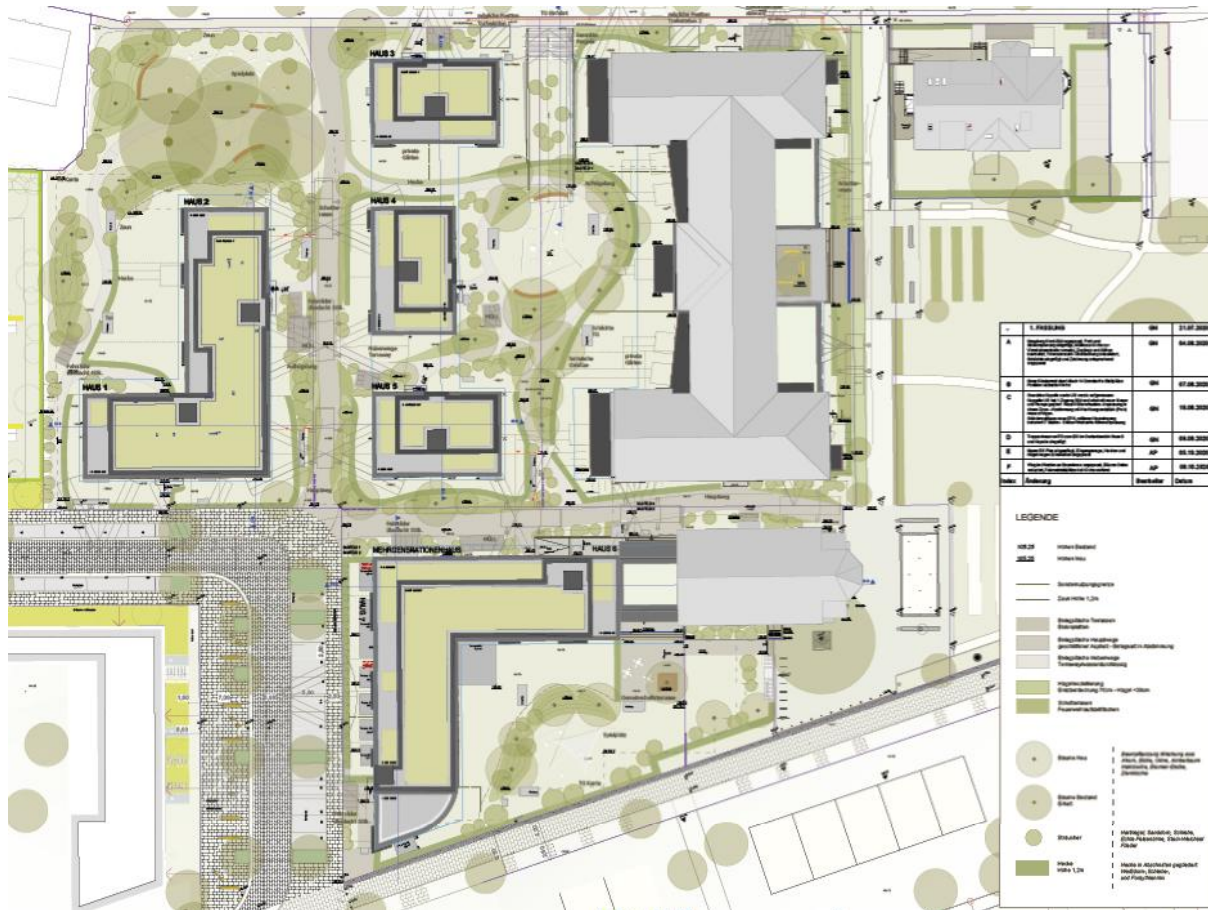


Abbildung 2: Lageplan Baufeld 1 (Werkgemeinschaft HHK Architekten Gesellschaft mbH für die BDP Immobilienentwicklung GmbH)

Dadurch, dass die erforderlichen Stellplätze (bis auf 6 Stellplätze an der denkmalgeschützten Villa) alle in einer Tiefgarage untergebracht werden, besteht die Möglichkeit, den privaten Freibereich großzügig und parkähnlich zu gestalten. Die Freiflächen schaffen so attraktive Aufenthaltsbereiche in einem halböffentlichen Innenhof. Die Baumgruppe an der Viernheimer Straße bleibt zudem erhalten und wird in die parkähnliche Gestaltung der Freibereiche integriert.

Baufeld 2

Das Baufeld 2 besteht aus Neubauten mit vier Vollgeschossen und Staffelgeschoss im Bereich des MU 2 und MU 1 sowie aus zweigeschossigen Reihenhäusern (plus Staffelgeschoss) im WA 1, das einen adäquaten Übergang zu den bestehenden Gebäuden in der Körner- und Blücherstraße bildet. Alle Neubauten, haben wie die Neubauten in Baufeld 1 ein Flachdach, so dass die verschiedenen Baufelder dennoch ein harmonisches Gesamtbild ergeben.

Es entstehen über die Baufelder hinaus drei räumlich zusammengehörige Nachbarschaften mit unterschiedlichen Charakteristika. Die drei winkel- und U-förmigen Baukörper im Norden setzen das Thema des Winkelbaus des benachbarten Baufeldes 1 fort.

Die zweite Nachbarschaft (MU 1), bildet eine offene Blockrandbebauung, die den Verkehrsraum fasst, aber dennoch eine Durchwegung durch den Blockinnenbereich er-

laubt. Durch einen Ausschnitt in den inneren Gebäudewinkeln wird die Tiefe der Gebäude reduziert, um so dennoch eine gute Belichtung der Wohnungen sicherzustellen. Am Stadtplatz sollen in den Erdgeschosszonen gewerbliche Einheiten entstehen.



Abbildung 3: Lageplan Baufeld 2 (WWA Architekten Wöhr Heugenhauser Johansen Part mbB und LUZ Landschaftsarchitekten für die Unmüssig Bauträgersgesellschaft Baden mbH)

Die Stellplätze sind (auch für die Reihenhauszeilen) in Tiefgaragen untergebracht, wodurch die privaten Freiflächen von Stellplatzflächen entlastet werden und eine höhere Freiraumqualität entstehen kann.

Baufeld 3:

Das Baufeld 3 befindet sich nördlich der Vierzheimer Straße. Durch die abgestufte Geschossigkeit von im Westen zwei- über drei- bis zu dem viergeschossigen Gebäude wird zum einen ein angemessener Übergang von der bestehenden zweigeschossigen Bebauung an der Vierzheimer Straße und zum anderen ein adäquates Gegenüber für das viergeschossige Bettenhaus aus der Gründerzeit geschaffen. Die Gebäude an der Vierzheimer Straße führen im Wesentlichen die bestehende Wohnbebauung fort (MU 5 a), im nördlichen Gebäude (MU 5b) sollen gewerbliche Nutzungen entstehen. Durch die Aufweitung zwischen den Gebäuden an der Vierzheimer Straße erhält auch dieser Baukörper eine Präsenz an der Straße.

In den Erdgeschosszonen sollen gewerbliche Nutzung wie z.B. Gastronomie vorgesehen werden.

Wie auch in den beiden anderen Baufeldern werden die Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht.

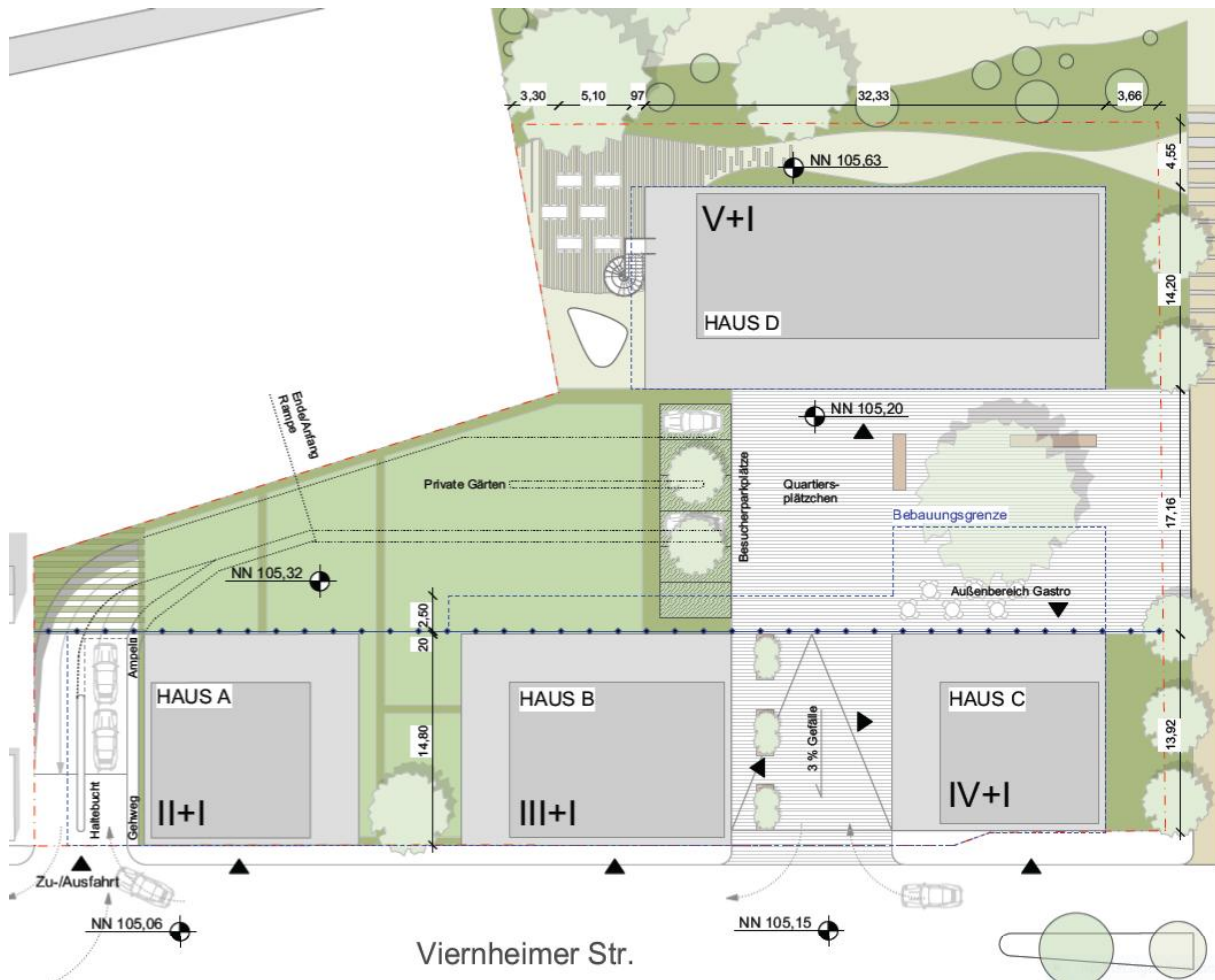


Abbildung 4: Lageplan Baufeld 3 (Studio SF Simon Fischer & Architekten GmbH für Tröndle Wohn- und Gewerbebau GmbH)

1.2.3. Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat am 19.03.2014 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Westlich Hauptbahnhof" beschlossen und eine entsprechende Sanierungssatzung erlassen. Das GRN-Areal ist das „Herzstück“ des Sanierungsgebietes.



Abbildung 5: Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Westlich Hauptbahnhof“ (schwarz) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rot) (Kartengrundlage: Stadt Weinheim)

Als Sanierungsziele wurden für den Bereich die Entwicklung eines lebendigen Wohnquartiers mit einem hohen Freiraumanteil und grünplanerischer Verknüpfung zur Weschnitz, entsprechend des städtebaulichen Entwicklungskonzepts zum Sanierungsgebiet "Westlich Hauptbahnhof" ausgewiesen. Zudem sollen im Quartier gemischte Wohnnutzung wie Mehrgenerationenwohnen berücksichtigt werden.

Die Sanierungsziele wurden nach der Durchführung des Planungsworkshops konkretisiert. So sollen das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude, das gründerzeitliche Bettenhaus und die Kapelle des Betreuungszentrums sowie der vorhandene Parkbereich im Osten des Areals in Teilbereichen erhalten werden. Eine Vernetzung der Grünbereiche mit der Weschnitz soll erfolgen. Die Geschossigkeit der künftigen Bebauung kann -mit Ausnahme der südlichen Gebäudezeile-, orientiert am zu erhaltenden gründerzeitlichen Bettenhaus viergeschossig erfolgen. Der ruhende Verkehr soll vorzugsweise in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Anbindung des Quartiers soll über die Fichtestraße erfolgen.

1.2.4. Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung umfassen die Festsetzung eines urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO, im Süden des Plangebietes eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO und der, aus der Rahmenplanung entwickelten, baulichen Strukturen mittels Baufenster, maximaler Geschossigkeit/Höhenbegrenzung sowie der Verkehrs- und Freiraumstrukturen.

1.2.5. Erschließung

Das geplante Quartier wird über die Viernheimer Straße erschlossen, die in Teilbereichen Bestandteil des Geltungsbereichs ist. Eine weitere verkehrliche Erschließung erfolgt von Süden über die Fichtestraße.

Ergänzt wird dies durch Fuß- und Radwegeverbindungen, die zur Vernetzung des Quartiers mit den umliegenden Stadträumen beitragen.

1.3. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt westlich des Hauptbahnhofs der Stadt Weinheim an der Viernheimer Straße.

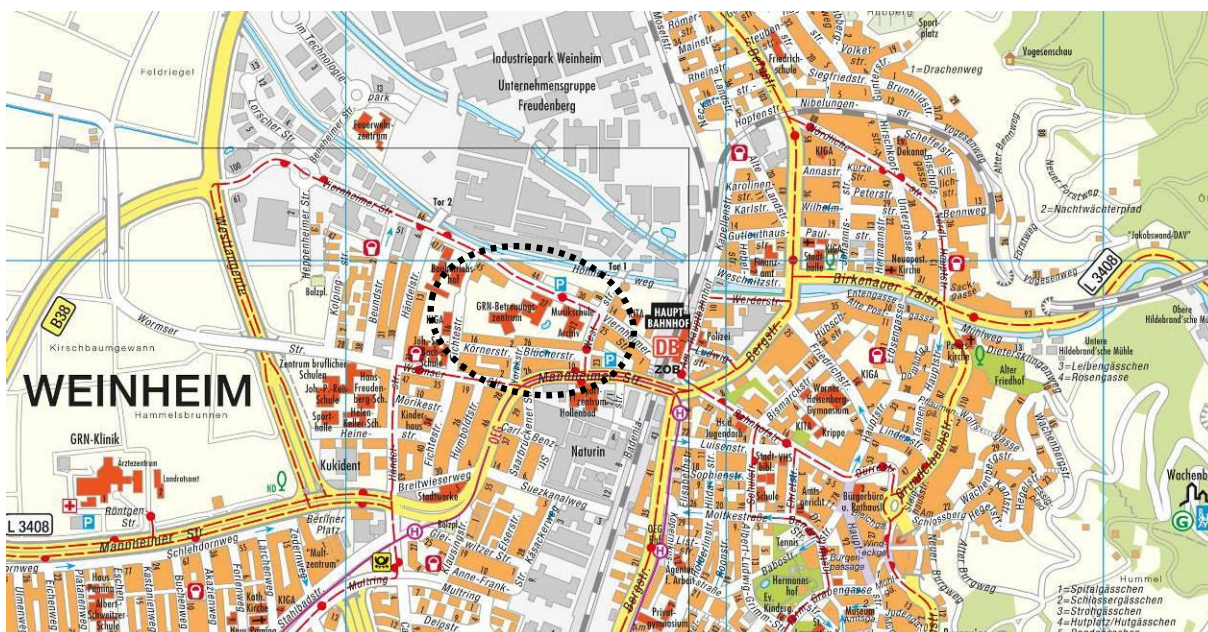


Abbildung 6: Lage des Plangebiets (Stadtplan: Stadt Weinheim)

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 61.900 m² und umfasst die Flurstücke:

ganz	teilweise
10076-41	9961
9978-5	8464-2
9978-1	10076
9978-2	9979
6975	10143-1
6975-1	8463
6984	6975-6
6984-1	719
9992-1	
9992-6	
9992-4	
9992-5	

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Wohnbebauung an der Körner- sowie der Blücherstraße (wobei vier dieser Grundstücke in das Plangebiet mit einbezogen sind),
- im Westen durch die Grundstücksflächen der Kindertagesstätte Pustebume (Fichtestraße 16) sowie des Bauhofs,
- im Norden durch die vorhandene Bebauung südlich der Viernheimer Straße, bzw. im Bereich, der über die Viernheimer Straße hinaus geht durch die Weschnitz sowie
- im Osten durch das Grundstück Viernheimer Straße 30 bzw. die Weststraße.

1.4. Standortalternativen

Für die Verwirklichung der städtebaulichen Zielstellungen, insbesondere der Entwicklung eines urbanen Quartiers stehen in Weinheim keine geeigneten Alternativflächen mit ähnlich guter Eignung zur Verfügung.

Zum einen existieren in Weinheim keine Konversionsflächen, die eine vergleichbare Entwicklung ohne Inanspruchnahme von bislang nicht bebauten Grundstücken ermöglichen würden. Darüber hinaus gibt es auch keine anderen Flächenalternativen mit einer für ein urbanes Quartier ähnlich guten Lage im Stadtgebiet, d.h. eingebettet in einen gewachsenen Siedlungskontext und in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof (Fern- und Nahverkehr der DB), zum zentralen Omnibusbahnhof und einer Haltestelle der Straßenbahnrundlinie Heidelberg – Mannheim – Weinheim, der Nähe zur Innenstadt, der Nähe zu Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen (z.B. Drei-Glocken-Center) sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z.B. Kitas „Pustebume“ und Freudenberg, Musikschule, VHS und Stadtjugendring).

Es bestehen darüber hinaus sehr gute verkehrliche Verknüpfungen in alle Richtungen für den Fuß- und Radverkehr, die durch das Wegenetz innerhalb des Plangebiets ergänzt werden sowie den motorisierten Verkehr, der über die Viernheimer Straße bzw. Weststraße direkt an das überörtliche Verkehrsnetz (B 38, B 3, L 3408 und weitergehend Autobahnkreuz Weinheim) angebunden ist. Darüber hinaus bestehen leistungsfähige Anschlusspunkte für die sonstige Infrastruktur.

Der Standort weist eine grundsätzlich sehr gute Eignung für die angestrebte Quartiersentwicklung auf, insbesondere bietet es sich für eine Ergänzung der bestehenden Wohnnutzungen an. In Anlehnung an bestehende Bautypologien, z.B. das ehemalige Bettenhaus oder die Bebauung entlang der Händelstraße kann eine kompakte Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen in den städtebaulichen Kontext integriert werden. Dies wiederum ist eine grundlegende Voraussetzung für die Herstellung preisgünstigen Wohnraums. Gleichzeitig können attraktive Grün- und Freiräumen angeboten und der kompakten Umgebungsbebauung gegenübergestellt werden, woraus sich für das gesamte Quartier ein qualitativvolles Lebensumfeld ergibt.

Mit der in einem urbanen Gebiet (MU) in besonderem Maße möglichen kleinräumigen Nutzungsmischung ergeben sich an dem Standort sehr gute Voraussetzungen für die Entstehung eines Quartiers nach dem Leitsatz kompakt – urban – grün, bzw. der kompakten Stadt der kurzen Wege.

1.5. Bestandsbeschreibung

1.5.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs befindet sich im Besitz des Rhein-Neckar-Kreises bzw. deren Tochtergesellschaft der GRN Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH. Darüber hinaus sind Flächen der Stadt Weinheim sowie untergeordnet Grundstücke, die sich im privaten Eigentum befinden, in das Plangebiet mit einbezogen.

Im Plangebiet befinden sich ein Notwasserbrunnen (siehe Planzeichnung) sowie eine bestehende Stromleitung entlang des südlichen Randes des GRN-Areals bzw. des Adam-Karrillon-Hauses. Soweit möglich wird diese Leitung innerhalb der öffentlichen Flächen verlegt. Weitere bestehende Leitungen verlaufen am westlichen Rand des Geltungsbereiches parallel zur Fichtestraße. An der nordöstlichen Ecke des Grundstückes des Karrillon-Hauses verläuft zudem eine Leitung der Telekom.

1.5.2. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung

Der ca. 6,2 ha große Geltungsbereich liegt westlich der Weinheimer Innenstadt. Er wird über die Viernheimer Straße verkehrlich erschlossen, die im nördlichen Plangebiet verläuft. Die Weschnitz begrenzt das Areal im nördlichen Teilbereich.

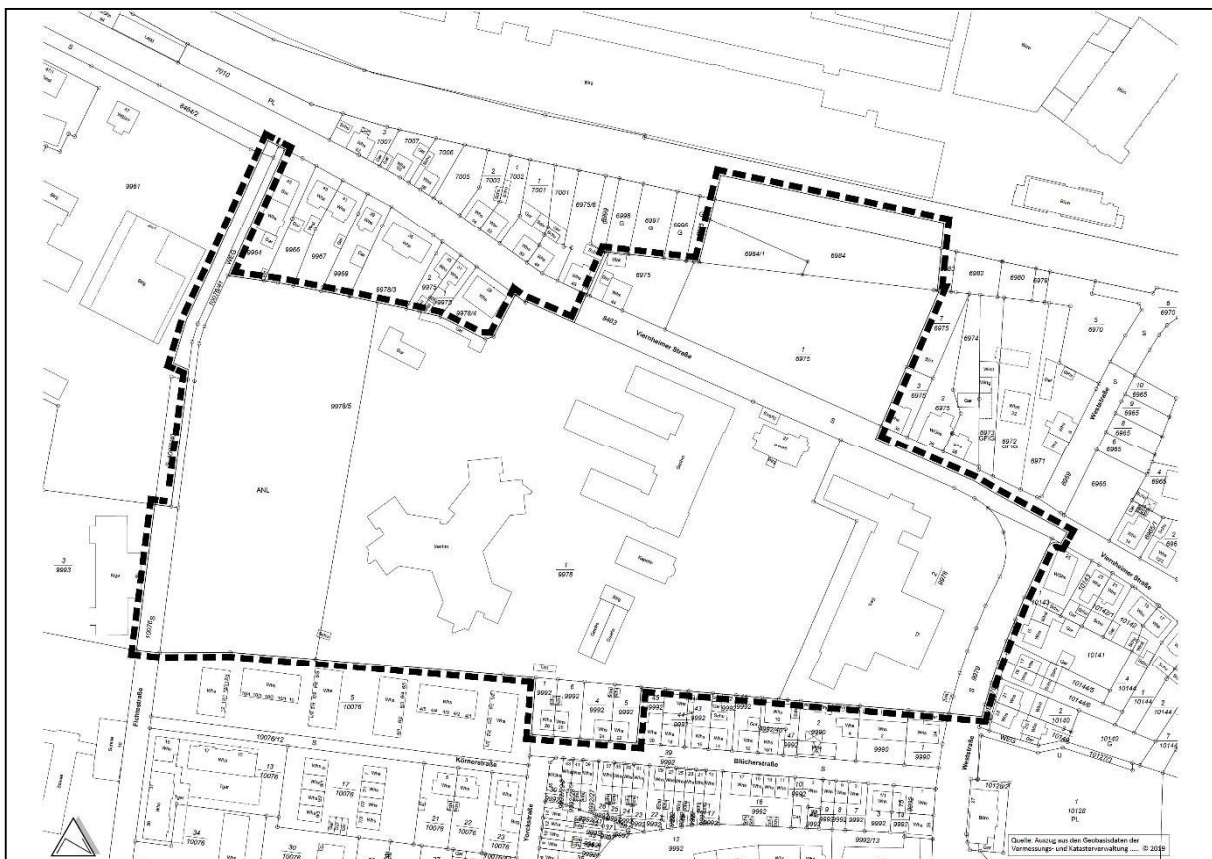


Abbildung 7: Katastralausschnitt (Stadt Weinheim) mit Geltungsbereich

Beim Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um das Areal des ehem. Kreispflegeheims, das mit dem geplanten Umzug an die Röntgenstraße den bisherigen Standort aufgeben wird. Als weitere Flächen werden Parkplatzflächen im Norden sowie das Grundstück des Adam-Karrillon-Hauses im Osten mit einbezogen.

Das Areal ist nahezu eben und in weiten Teilen bereits baulich genutzt. Der Teilbereich nördlich der Viernheimer Straße wird als Stellplatzanlage für die Mitarbeiter des Gesundheitszentrums sowie der Unternehmensgruppe Freudenberg genutzt. Die Flächen nördlich der Viernheimer Straße sind nahezu vollständig versiegelt, nur entlang der Viernheimer Straße befinden sich zwei Baumreihen.

In den Geltungsbereich nördlich der Viernheimer Straße eingeschlossen ist das Grundstück Viernheimer Straße 44, das mit einem 2-geschossigen Wohngebäude mit Satteldach bebaut ist. Zusätzlich wird ein Teil der „Alten Weschnitz“ inklusive Uferbereich in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Südlich der Viernheimer Straße umfasst der Geltungsbereich das GRN-Areal, das sich nach Westen bis zur Fichtestraße erstreckt, sowie das Adam-Karrillon-Haus an der Weststraße einschließt. Zudem wurden zwei Doppelhäuser an der Blücherstraße mit in den Geltungsbereich aufgenommen, zwischen denen eine öffentliche Wegeverbindung entstehen soll.



Blick auf das Verwaltungsgebäude und das Bettenhaus (Gründerzeit)



Bettenhaus (Gründerzeit)



Bettenhaus (80er Jahre)



Blick auf die Kapelle



Weschnitz



Parkplatz nördlicher der Viernheimer Straße mit Baumreihe



Baumgruppe an der Viernheimer Straße, westlich Bettenhaus



Obstbaumwiese im westlichen Plangebiet



Reihenhausbebauung an der Körnerstraße



Bebauung entlang der Blücherstraße



Adam-Karrillon-Haus



Bebauung an der Viernheimer Straße

Abbildung 8: Fotos des Bestandes innerhalb des Geltungsbereiches und der Umgebung (ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mbH)

Das GRN-Areal ist mit einem 4-geschossigen Bettenhaus (gründerzeitlicher Altbau), das 1885 errichtet und seitdem immer wieder saniert, umgebaut und erweitert wurde, einer Kapelle, einem 3-geschossigen, denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude von 1906/1907, einem weiteren 3-geschossigen Bettenhaus aus den 1980er Jahren sowie weiteren kleineren Wirtschaftsgebäuden bebaut. Das Gelände wird seit dem Entstehungsjahr 1885 als Kreispflegeheim genutzt.

Die Freiflächen sind parkähnlich gestaltet, auf dem Grundstück befindet sich umfangreicher Gehölzbestand sowie im Osten ein Folienteich.

Das Adam-Karrillon-Haus umfasst drei Geschosse und erhielt 2016 einen Anbau für das städtische Archiv. Das ehem. Schulgebäude umfasst aktuell die folgenden Nutzungen: Stadtarchiv, Musikschule, Volkshochschule sowie Jugendzentrum des Stadtjugendrings.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen bestehenden Doppelhäuser an der Blücherstraße sind zwei- bzw. eingeschossig.

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich nördlich und südlich der Viernheimer Straße Wohngebäude, die überwiegend 2-geschossig mit Dach ausgeführt sind. Diese sind zu unterschiedlichen Zeitpunkten ab den 1920er Jahren entstanden. Westlich des Geltungsbereichs schließen sich mit dem Areal des städtischen Bauhofs (ehemaliges Schlachthofgelände, das in den 1990er Jahren zum städtischen Bauhof umgenutzt wurde), der Kindertagesstätte Pustebume sowie der Johann-Sebastian-Bach-Schule öffentliche Nutzungen an.

Im Süden des Planareals grenzt wiederum Wohnnutzung an das Plangebiet an. Nördlich der Blücherstraße als Reihenhäuser und Doppelhäuser (überwiegend 2-geschossig mit Dach).

Östlich der Weststraße überwiegt ebenfalls Wohnnutzung (2-geschossig mit Dach). An der Ecke Weststraße/Mannheimer Straße ist die KiSS - Kinder Sportschule verortet, gegenüber befindet sich das Hallenbad Weinheim (HaWei).

Die Bereiche nordöstlich des Geltungsbereichs befinden sich im Übergang zum Industriepark und sind im Bestand durch großflächige Parkplatzflächen sowie einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe (Bebauung 2- bis 3-geschossig) geprägt.

Im Norden direkt an die Weschnitz anschließend befindet sich der Industriepark Freudenberg mit u.a. diversen produzierenden Industriebetrieben. Nächstgelegenen zum Geltungsbereich befindet sich seit 1949 die Fa. nora systems GmbH (nora systems), die am Standort Vulkanisationsanlagen zur Herstellung von Bodenbelägen und Schuhkomponenten aus Kautschuk betreibt. Die Unternehmensgruppe Freudenberg hat sich

an diesem Standort „Zwischen den Dämmen“ ab der Jahrhundertwende mit dem ersten Gebäude (Gebäude der „Haarwäscherei“) direkt am Bahnhof angesiedelt und in den darauffolgenden Jahrzehnten auch in Richtung Westen, also im Bereich nördlich des Geltungsbereiches (heutiger Standort der Fa. nora systems) erweitert.

So hat sich nach der Errichtung des ehemaligen Kreispflegeheims und der ersten Wohngebäude entlang der Viernheimer Straße in der unmittelbaren Umgebung eine vielfältige Nutzungsstruktur bestehend aus Pflegeeinrichtungen, Wohnnutzungen sowie gewerblich und industriell genutzten Bereichen entwickelt. Diese unterschiedlichen Nutzungen bestehen seit Jahrzehnten nebeneinander, so dass sich eine eigene gewachsene Struktur entwickelt hat.

Bebauungspläne, die die Art der baulichen Nutzung festlegen, bestehen im Umfeld nicht.

1.5.3. Erschließung

Die derzeitige Erschließung des GRN-Betreuungszentrums erfolgt ausschließlich über die bestehenden Zufahrten an der Viernheimer Straße. Für die Nachnutzung des GRN-Areals ist eine weitergehende interne Erschließung erforderlich, die für den motorisierten Individualverkehr über eine Zufahrt im Norden von der Viernheimer Straße aus (über die derzeitige Fußwegeverbindung Fichtestraße) sowie einer Zufahrt im Süden über die Fichtestraße erfolgt. Zusätzlich gibt es von der Viernheimer Straße im Norden und von der Blücherstraße im Süden aus eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer.

Die Flächen nördlich der Viernheimer Straße werden ebenfalls über diese erschlossen. Das Areal der ehem. Karrillon-Schule hat Anschluss an die Viernheimer Straße sowie die Weststraße. Die im Süden des Geltungsbereichs einbezogene Wohnbebauung ist über die Blücherstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. In den genannten Verkehrsstrassen verlaufen auch alle wesentlichen leitungsgebundenen Infrastrukturen (Ver- und Entsorgung).

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Bushaltestellen GRN-Pflegezentrum (Viernheimer Straße), HaWei (Mannheimer Straße), Wormser Straße und Hohnerweg sowie die Straßenbahnhaltstelle Händelstraße (RNV-Linie 5) und den Hauptbahnhof Weinheim mit dem ZOB (ca. 500 m Luftlinie) gegeben.

Das Plangebiet ist – aufgrund der innerstädtischen Lage – somit sehr gut verkehrlich erschlossen.

1.5.4. Bodenverunreinigungen (Altlasten und Kampfmittelverdachtsfälle)

Das Planareal wurde im Vorfeld sowohl umwelt- und abfalltechnisch als auch geotechnisch untersucht. Aufbauend auf den bisherigen Untersuchungen wurde eine ergänzende Orientierende Untersuchung (Dr. Berg und Dr. Girmond, Juli 2018, ergänzt September 2018) durchgeführt. Für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze erfolgte eine flächendeckende Oberboden-Untersuchung (34 Teilflächen) der unversiegelten Bereiche. Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurde eine rasterförmige Untersuchung (82 Rammkernbohrungen) durchgeführt. Zusätzlich erfolgte eine abfalltechnische Einstufung des Auffüllmaterials anhand von Feststoffuntersuchungen. Die bereits vorliegende, Teilbereiche erfassende Historische Erhebung („HISTE“) wurde auf den gesamten Planungsbereich erweitert.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht erfolgte die Beurteilung der Analyseergebnisse im Hinblick auf die verschiedenen Wirkungspfade der BBodSchV.

Wirkungspfad Boden – Mensch

Für den Wirkungspfad Boden - Mensch ist gemäß der BBodSchV im Oberboden für die Nutzungskategorie Wohngebiete (inkl. Hausgärten) keine Prüfwert-Überschreitungen zu beobachten. Die Werte wurden auch bei einer sensibleren Nutzung (hier: Kinderspielflächen) eingehalten. Es besteht demnach aktuell kein Handlungsbedarf. Für den Einzelparameter Benzo(a)pyren hat sich eine Änderung in der Beurteilung ergeben, die dazu führt, dass es in den Teilflächen 30, 32 bis 34 (entspricht den Teilflächen auf dem MU 4, Adam-Karrillon-Haus sowie dem WA 2, Bestandsgebäude an der Blücherstraße) zu Überschreitungen des Prüfwertes kommt, wodurch sich ein Handlungsbedarf ableitet. Die notwendigen Maßnahmen sind mit dem Gesundheitsamt und der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen. Für die Teilflächen 33 und 34 innerhalb des WA 2 hat aufgrund der Kontaminationssituation hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch unmittelbar ein Bodenaustausch (Sanierung/Dekontamination) in einer Tiefe von mind. 60 cm zu erfolgen. Siehe auch unter 6.3, Kennzeichnungen.

Für die Teilflächen 30 und 32 bestehen Prüfwertüberschreitungen für die Nutzungsformen Wohnen und Kinderspielflächen. Eine Überschreitung der Prüfwerte für Park- und Freizeitflächen besteht nicht. Für die heutige Nutzung besteht kein sofortiger Handlungsbedarf. Erst, wenn eine sensiblere Nutzung wie eine Wohnnutzung oder Kinderspielflächen, die durch die Festsetzung als urbanes Gebiet allgemein zulässig sind, vorgesehen werden. Durch die Kennzeichnung im Bebauungsplan wird eine Beachtung im Bauantragsverfahren sichergestellt.

Aufgrund der vorhandenen Auffüllungen im gesamten Geltungsbereich kann das Auftreten weiterer Bodenbelastungen auch außerhalb des gekennzeichneten Bereiches nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Wirkungspfad Boden – Grundwasser

Überschreitungen der jeweiligen Prüfwerte waren aktuell für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser bereichsweise für die Parameter Arsen, Chrom-VI und PAK zu beobachten. Bei den früheren Untersuchungen von 2016/2017 lagen auch Überschreitungen der Beurteilungswerte für Quecksilber und Cyanid gesamt vor. Aufgrund des großen Flurabstandes des Grundwassers und der die Auffüllungen unterlagerten bindigen Schichten besteht hier jedoch kein Handlungsbedarf. Die festgestellten Überschreitungen konnten im anstehenden Boden mit der aktuellen Untersuchung eingegrenzt werden.

Trotz des Hinweises aus der Sickerwasserprognose, dass bei der angetroffenen Maximalkonzentration für Chrom-VI am Ort der Beurteilung eine Prüfwertüberschreitung möglich sei, ist gem. Gutachter auch aufgrund des großen Flurabstandes (ca. 10 m bis 11 m) des Grundwassers und der mehrere Meter mächtigen bindigen Schichten keine negative Beeinflussung des Grundwassers zu besorgen. Es besteht gem. Gutachter kein Handlungsbedarf.

Aufgrund des bei dem Brand 2012 im süd-südöstlichen Gebäudeteil des ehem. Bettenhauses eingesetzten Löschschaums ist in diesem Bereich eine PFC-Belastung vorhanden. Die Überschreitung der Quotientensumme löst einen Handlungsbedarf bzgl. des Wirkungspfades Boden - Grundwasser aus. Die räumliche Verteilung des PFC ist durch eine separate Untersuchung in die Tiefe und Fläche einzugrenzen. Der Bereich wurde anhand der bestehenden Untersuchung, der vorliegenden Bilder des Brander-

eignisses sowie auf Basis des Abstimmungstermins vom 19.08.2020 großflächig abgegrenzt und im Bebauungsplan gekennzeichnet. Parallel wird im städtebaulichen Vertrag die Pflicht zur weitergehenden Untersuchung und der Abstimmung mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde sowie dem Gesundheitsamt aufgenommen.

Zudem wurde in den städtebaulichen Vertrag die Pflicht zur Untersuchung der Böden um den vorhandenen Öltank im Mitteltrakt des gründerzeitlichen Bettenhauses aufgenommen. Dieser Bereich konnte noch nicht untersucht werden, weshalb noch keine Aussagen zu möglichen Belastungen bekannt sind. Nach Rückbau der betreffenden Bereiche sind die Böden zu untersuchen, eventuell erforderliche Maßnahmen sind mit der Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.

Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze

Hier besteht aufgrund der Überschreitung des Prüfwertes von Benzo(a)pyren (1 mg/kg) auf zwei Teilflächen (TF 33, TF 34, bestehende Wohngebäude in der Blüchertsraße, WA 2) ein unmittelbarer Handlungsbedarf. Der Bereich wurde im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs ist ein bedenkenloser Nutzpflanzenanbau nicht mehr möglich. Gemäß der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde und dem Gesundheitsamt besteht ein unmittelbarer Handlungsbedarf in Form einer Sanierung durch Bodenaustausch in einer Tiefe von mind. 60cm.

Abfalltechnische Analyse der Auffüllungen

Die abfalltechnische Analyse der Auffüllungen ergab eine Einstufung in die Qualitätsstufen Z 0 bis Z 2 der VwV Boden. Aus abfalltechnischer Sicht besteht für die Auffüllung lokal bei Aushubmaßnahmen eine Entsorgungsrelevanz auf Grund erhöhter Schadstoffgehalte, vor allem der Parameter Schwermetalle und PAK sowie auf Basis der Untersuchung 2016/2017 auch Cyanid und Quecksilber (RKS 18, 18/1, 18-6 bzw. TF18, 21 und 23) gesamt. Bei einem Bodenaushub sollten die besonders auffälligen Partien innerhalb der Auffüllung (Rhyolith-Schotter und dunkel graubraune bis schwarze Bereiche mit Reststoffen wie Asche- und Schlacke-Schichten, blau-grüne Verfärbungen; Einbaukonfiguration Z 2 bzw. >Z 2) vom übrigen Aushubmaterial separiert, deklariert und fachgerecht entsorgt werden. In einer Probe der Auffüllung auf dem nördlichen Parkplatz wurde der Prüfwert der BBodSchV für Arsen von 50 mg/kg für Wohngebiete um 15 mg/kg, in einer Tiefe von 0-0,5m, überschritten (siehe Ergebnisse der umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung, April 2017 – Schneckenbohrung B5). Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit ist auch hier bei der derzeitigen Nutzung (Parkplatz) nicht zu besorgen. Die Bereiche der Überschreitung sind bei einer späteren Nutzung als urbanes Gebiet auszuheben. Bei Eingriffen in den Boden (Aushub) sind jedoch Maßnahmen zum Arbeitsschutz notwendig.

Die ergänzende Untersuchung hat einen orientierenden Charakter und gibt somit nur Hinweise auf eine abfalltechnische Einstufung. Bei Aushubmaßnahmen ist eine Entsorgungsanalytik durchzuführen und das Material in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu entsorgen. In belasteten Bereichen sind beim Bodenaushub im Hinblick auf den Arbeitsschutz die Auflagen der BG Bau zum Arbeiten in kontaminierten Bereichen einzuhalten.

Im Bebauungsplan erfolgt gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB eine Kennzeichnung der Flächen (im östlichen Bereich des WA 1), die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Kapitel 6.3).

Kampfmittel

Für das GRN-Areal wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt. Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittelverdachtsflächen vor¹.

Für den Bereich des angrenzenden Adam-Karrillion-Hauses (MU4 in der Planzeichnung) sowie dem Wa 2 (bereits bebauter Bereich in der Blücherstraße) wurde bisher keine Luftbildauswertung durchgeführt. Das Vorhandensein einer Kampfmittelverdachtsfläche kann demnach nicht grundlegend ausgeschlossen werden. Aufgrund der großflächigen Bebauung durch das Adam-Karrillon-Haus sowie der erst kürzlich erstellten Anbauten (Stadtarchiv) und Nebenanlagen und Stellplatzflächen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass auch hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Im Rahmen der Ausführungsarbeiten sind bei Bedarf ergänzende Luftbildauswertungen angezeigt.

1.5.5. Flächenbilanz / Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 61.882 m²
davon:	
Bauflächen	ca. 41.437 m²
MU – urbanes Gebiet (GRZ 0,4)	ca. 23.291 m ²
MU – urbanes Gebiet (GRZ 0,6)	ca. 10.245 m ²
WA – Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)	ca. 7.901 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 7.714 m²
Verkehrsflächen	ca. 12.104 m²
Verkehrsflächen	ca. 9.976 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 2.128 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 24 m²
Wasserflächen	ca. 603 m²

Tabelle 2: Städtebauliche Werte

¹ Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes beim Regierungspräsidium Stuttgart vom 18.09.2018

2. Verfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Der Bebauungsplan hat die Wiedernutzbarmachung und Entwicklung von Flächen in innerörtlicher Lage zum Ziel. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Anwendung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 BauGB ist möglich, sofern die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 70.000 m² beträgt und kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Auch dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn durch die Planung die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gem. § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im ca. 6,2 ha großen Geltungsbereich können ca. 18.623 m² Grundfläche (ca. 41.437 m² Baugebiet, GRZ 0,4 und 0,6) gem. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) realisiert werden. Die Grenze von 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird somit unterschritten. Weitere Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang bestehen nicht. Perspektivisch sollen zwar innerhalb des Sanierungsgebietes "Westlich Hauptbahnhof" weitere Bebauungspläne aufgestellt werden, diese erfolgen aber in einem zeitlichen Abstand. Die möglichen weiteren Umstrukturierungsbereiche (z.B. auf dem Gelände der Johann-Sebastian-Bach-Schule) sind nicht nur zeitlich nachgeordnet, sie bilden auch als getrennte Vorhaben eine separate städtebauliche Maßnahme. Dies wird auch darin deutlich, dass für das GRN-Areal ein in sich schlüssiges Quartier mit eigener Identität geschaffen werden soll, für das ein separates Investorenauswahlverfahren mit städtebaulichem Wettbewerb stattgefunden hat.

Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird durch die Planung nicht begründet. Im Umfeld des Planareals befinden sich auch keine Natura 2000-Gebiete (FFH-/Vogelschutzgebiete), die beeinträchtigt werden könnten (siehe Kap. 5.2.1) bzw. keine Störfallbetriebe, die besondere Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen auslösen würden. Somit sind alle Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf die Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden, auch wird kein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten, bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 m² Grundfläche gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig. Zudem können auch Bebauungspläne aufgestellt werden, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

§ 13a BauGB erlaubt grundsätzlich, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten und stattdessen die Öffentlichkeit frühzeitig über die Planung zu unterrichten.

Um Stellungnahmen Privater und der Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig vor der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Planung berücksichtigen zu können, wird von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen

3.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)

Die Stadt Weinheim liegt im baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar und wird im Landesentwicklungsplan dem engeren Verdichtungsraum der Oberzentren Heidelberg und Mannheim zugeordnet.

Verdichtungsräume sind durch eine stark überdurchschnittliche Siedlungsverdichtung und eine intensive innere Verflechtung geprägt. Es ist u. a. auf eine geordnete und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung hinzuwirken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen und die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel zu berücksichtigen. (LEP 2002, Kapitel 2.2)

Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben. Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten. (LEP 2002, Kapitel 3.2)

Die von der Stadt Weinheim geplante Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, das durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich gesichert wird, entspricht dem Leitbild der räumlichen Entwicklung, wie es der Landesentwicklungsplan formuliert. Insbesondere die Revitalisierung einer brach fallenden Siedlungsfläche, die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Zielstellung eines sozial durchmischten Quartiers folgen den Vorgaben des LEP. Das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB wird erfüllt.

3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2013)

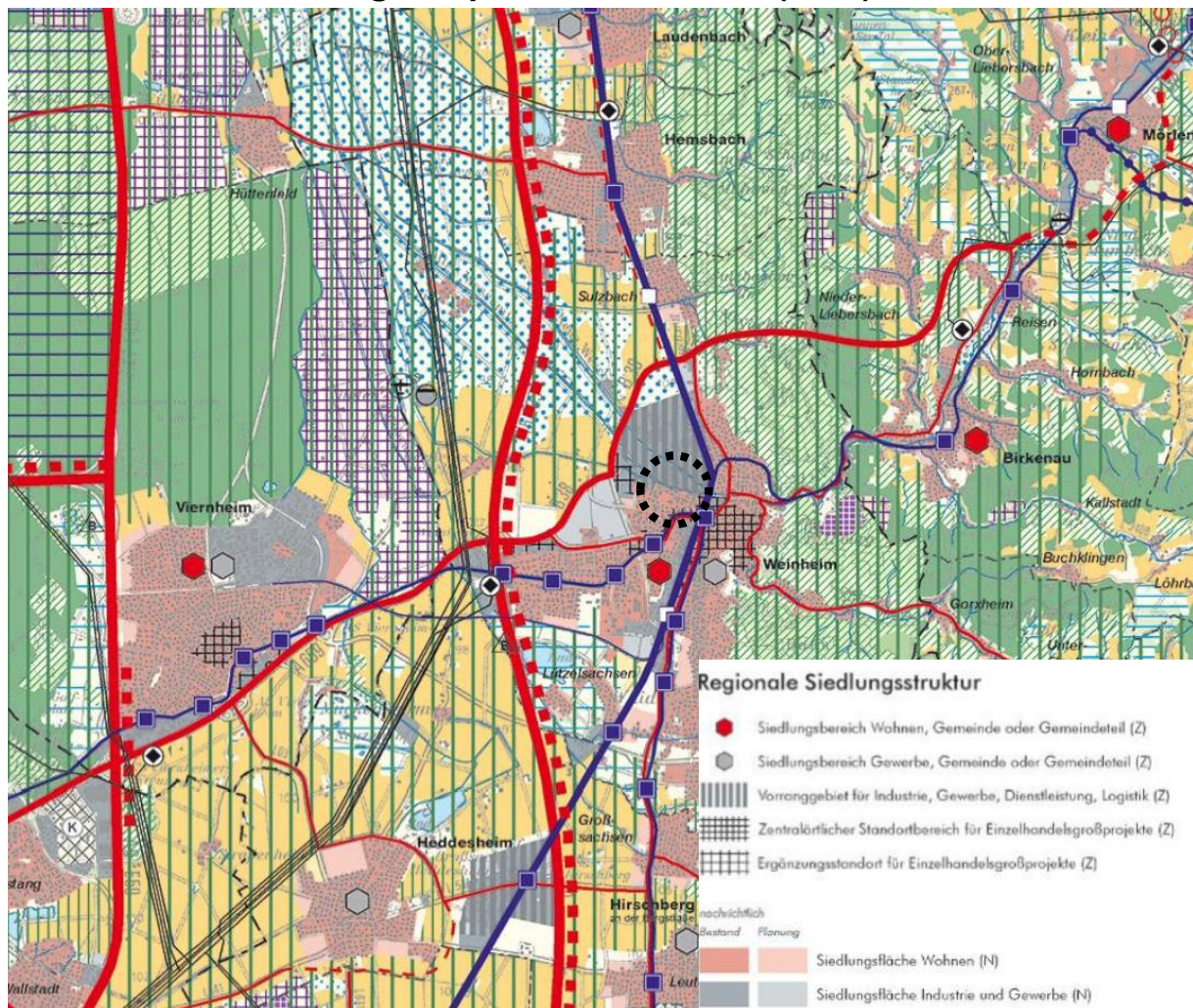


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan mit Kennzeichnung des Plangebiets

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar legt Weinheim als Mittelzentrum fest. Darüber hinaus wird Weinheim als Siedlungsbereich Wohnen und Siedlungsbereich Gewerbe ausgewiesen, das heißt, dass in Weinheim diesen beiden Nutzungen Raum auch über den Eigenbedarf hinaus gegeben werden soll.

Der Geltungsbereich ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Siedlungsfläche Wohnen, Bestand festgelegt. Nördlich der Weschnitz schließt der Industriepark Weinheim an, der im Regionalplan die Festlegung Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik sowie Siedlungsfläche Gewerbe, Bestand erhalten hat.

Zum Wohnungsbau allgemein führt der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar aus, dass in allen Teilräumen der Metropolregion Rhein-Neckar eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten sichergestellt und dabei eine soziale Mischung angestrebt werden soll. Die Wohnbauflächenentwicklung soll sich an flächensparenden Siedlungskonzepten orientieren, unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen sowie vorrangig in räumlicher Nähe zu den Haltestellen des regionalbedeutsamen ÖPNV konzentriert werden. Es sind in erster Linie verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand zu nutzen.

Weiterhin werden im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar für Wohnbauflächen Dichtewerte festgelegt, die im Rahmen der Neuausweisung von Wohnbaugebieten in der Regel nicht unterschritten werden sollen. Für die Stadt Weinheim als Mittelzentrum im hochverdichteten Kernraum sind folgende Dichtewerte festgelegt: 38 Wohneinheiten pro ha bzw. 80 Einwohner pro ha (bezogen auf Bruttowohnbauflächen).

Gemäß der städtebaulichen Konzepte, die Grundlage für den Bebauungsplan sind, liegt die Dichte im Plangebiet bei ca. 100 WE / ha (Bruttowohnbauflächen). Damit wird die Zielstellung des Regionalplans an diese Stelle deutlich erfüllt, zumal im vorliegenden Fall eine gemischte Baufläche mit Wohnnutzungen sowie teilweise gewerblichen und sonstigen Nutzungen vorliegt.

Die Vorgaben und Grundsätze des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar finden sich in den Zielen der Stadt Weinheim für die Entwicklung im Plangebiet wieder: durch unterschiedliche Wohnformen soll ein Wohnraumangebot für breite Bevölkerungsschichten geschaffen und durch eine kompakte Bauweise eine möglichst flächensparende Siedlungsentwicklung betrieben werden. Das urbane Gebiet ermöglicht kleinräumige Nutzungsmischungen und ist damit ein weiterer Beitrag zu einer flächensparenden und verkehrsvermeidenden Siedlungsentwicklung.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und dessen Umsetzung in den Bebauungsplan wird den Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar entsprochen. Das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB wird erfüllt.

3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)

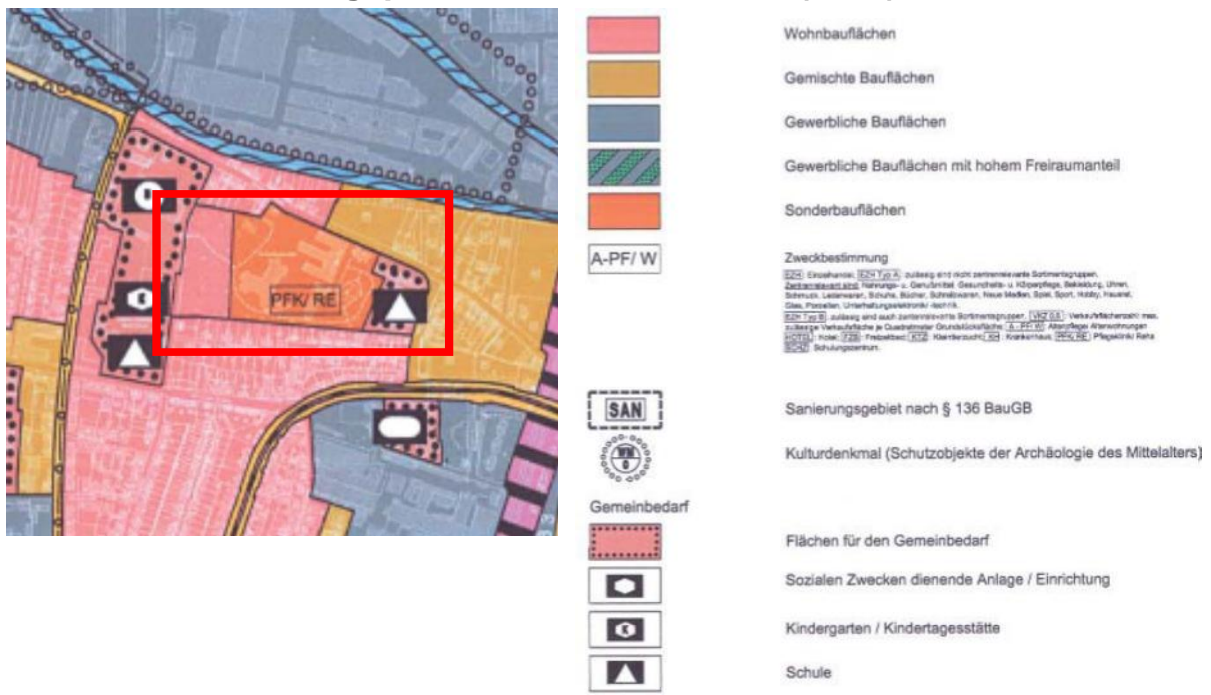


Abbildung 10: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets

Im Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim – rechtswirksam seit 2004 – ist der zentrale Bereich des Geltungsbereichs entsprechend der bisherigen Nutzung als Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Pflegeklinik/Reha, dargestellt.

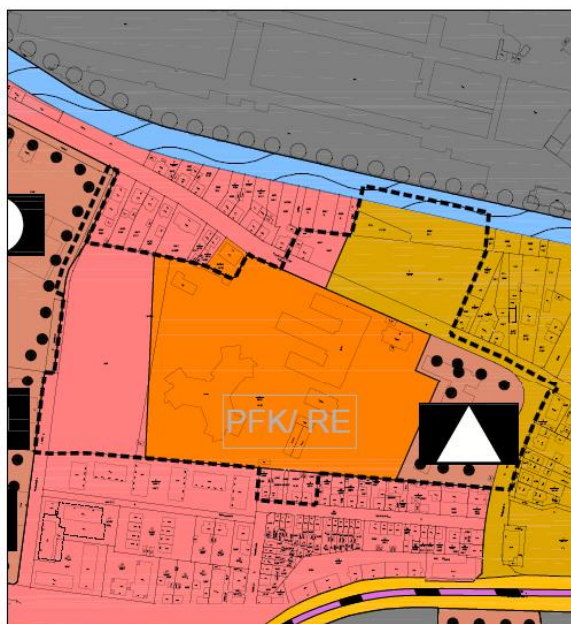
Östlich daran, das Areal der ehem. Karrillon-Schule umfassend, sind Flächen für den Gemeinbedarf, Schule, im Flächennutzungsplan enthalten. Die Flächen nördlich der

Vierzheimer Straße sind – bis auf eine kleine Teilfläche - als gemischte Baufläche dargestellt, so auch die östlich anschließenden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Diese kleine Teilfläche hat, genauso wie die nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen, die Darstellung Wohnbaufläche. Nördlich der Weschnitz schließen gewerbliche Bauflächen (Industriepark Weinheim/Unternehmensgruppe Freudenberg) an.

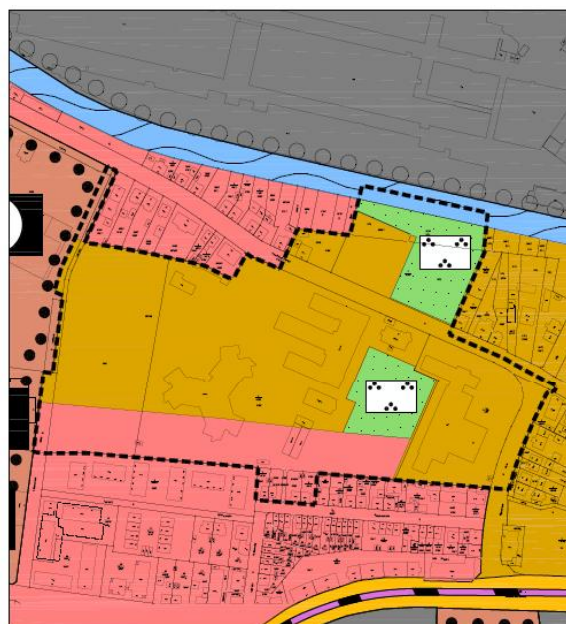
Der westliche Geltungsbereich, der die Frei- und Gartenflächen des GRN-Betreuungszentrums umfasst, ist ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Gleiches gilt für die in den Bebauungsplan einbezogenen Grundstücke an der Blücherstraße.

Westlich, außerhalb des Bebauungsplans, schließen wiederum Flächen für den Gemeinbedarf, Schule, Kindergarten/Kindertagesstätte sowie öffentliche Verwaltung, an. Im Süden befinden sich Wohnbauflächen.

Die beabsichtigte Nutzung des Planareals entspricht in Teilbereichen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung jedoch nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB angepasst.



Bisherige Darstellung (Maßstab 1:3.000)



Neue Darstellung (Maßstab 1:3.000)

Legende

	Geltungsbereich der FNP-Änderung
	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Sonderbauflächen
	Gemeinbedarfsflächen
	Schule

	Geltungsbereich der FNP-Änderung
	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Parkanlagen
	Wasserflächen

Abbildung 11: Darstellung im Flächennutzungsplan nach Durchführung der Berichtigung (ohne Maßstab)

3.4. Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 013-alt für den Bereich „Westliche Stadterweiterung, Ortsstraßenprojekt westlich der Fichtestraße und des Käsackerwegs“ vom 10.01.1938.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1/02-16 überschneidet sich im westlichsten Bereich (im Wesentlichen Bereich der Fichtestraße) in geringem Umfang mit dem Bebauungsplan Nr. 013-alt. Innerhalb des Geltungsbereiches ersetzt der vorliegende Bebauungsplan den Plan 013-alt, der innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans 1/02-16 außer Kraft gesetzt werden soll.

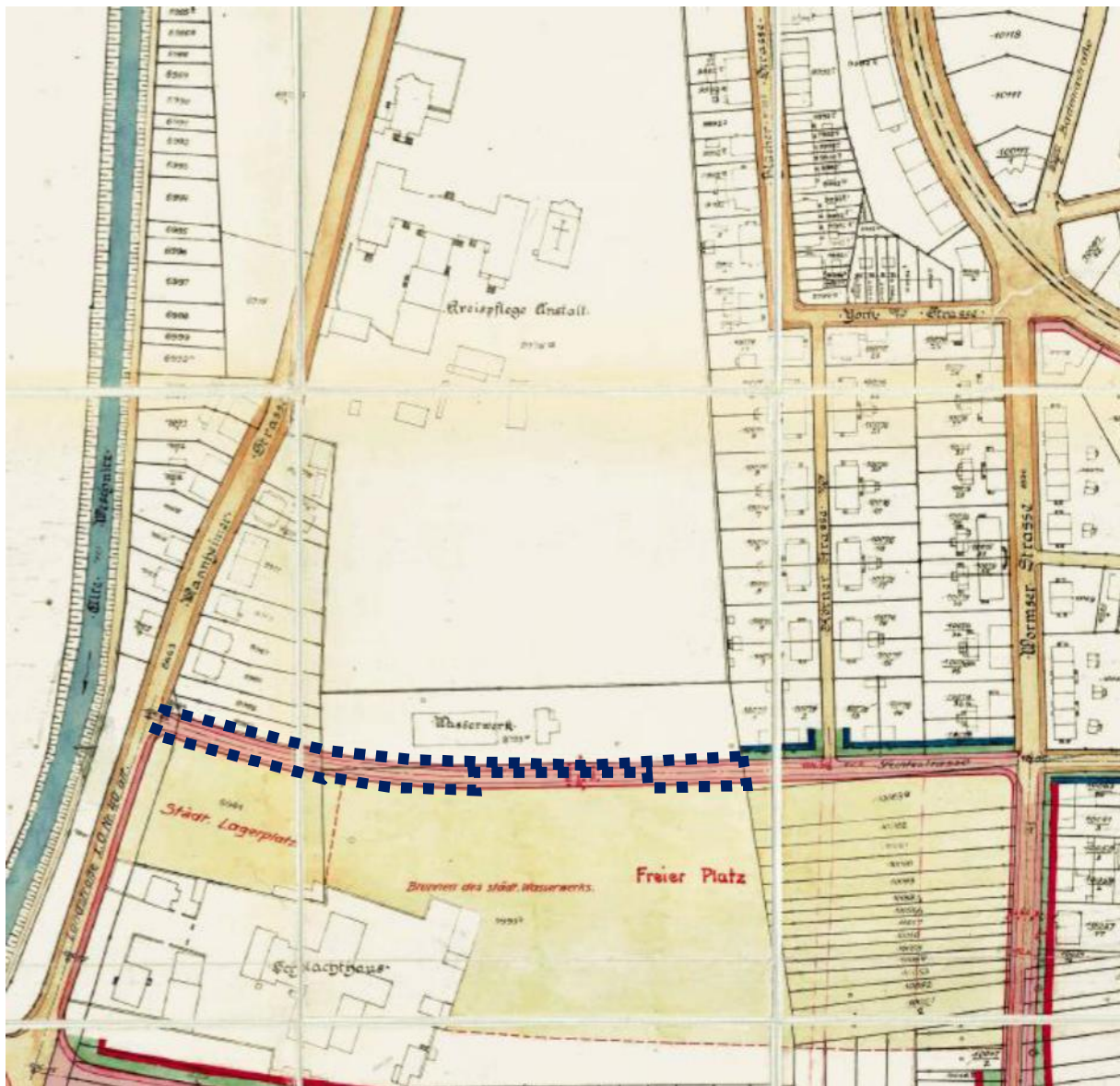


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Ortsstraßenprojekt westlich der Fichtestraße und des Käsackerwegs Nr. 013-alt mit Markierung des Bereiches, der durch den vorliegenden Bebauungsplan außer Kraft gesetzt werden soll

3.5. Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim

Gem. Einzelhandelskonzept für die Stadt Weinheim (29.09.2010) ist das Plangebiet nicht Teil eines Haupt-, Sonder- oder Nahversorgungszentrums.

4. Auswirkungen der Planung

4.1. Verkehr

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde 2016 ein Verkehrsgutachten erstellt, das die verkehrlichen Auswirkungen durch die vorhabenbedingten Verkehre der geplanten Nachnutzung des GRN-Areals untersucht und ergänzend dazu den bestehenden Durchgangsverkehr auf der Viernheimer Straße zwischen Weinheim Innenstadt und dem Autobahzubringer analysiert (VKT Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH).

Betrachtet wurden zwei Szenarien: Szenario 1 geht von einer Entwicklung des GRN-Areals südlich der Viernheimer Straße aus, der Parkplatz nördlich der Viernheimer Straße bleibt erhalten. Szenario 2 geht von der – im vorliegenden Bebauungsplan weiterverfolgten – Gesamtentwicklung der Areale nördlich und südlich der Viernheimer Straße aus.

Da etwa 60 % des erwarteten Verkehrsaufkommens in Richtung Autobahn abfließt, wird die Anbindung an die Viernheimer Straße im Westen des Geltungsbereichs, ohne Durchbindung an die Fichtestraße, empfohlen.

Weiter wurden in der Verkehrsuntersuchung Maßnahmen zur Vermeidung von Durchgangsverkehr in der Viernheimer Straße untersucht und eine Vorplanung in verschiedenen Varianten erstellt.

Für die Leistungsfähigkeitsüberprüfung wurden die folgenden Knotenpunkte für den Nullfall 2030 und die Planfall 2030 (Szenario 1 und 2) betrachtet:

- Viernheimer Straße/Händelstraße,
- Viernheimer Straße/Weststraße,
- B38/Viernheimer Straße/Westtangente,
- Händelstraße/Wormser Straße,
- L3408 (Mannheimer Straße)/Weststraße,
- L3408 (Mannheimer Straße)/Wormser Straße sowie
- L3408 (Mannheimer Straße)/Händelstraße.

Im Ergebnis der Untersuchung von 2015/2016 konnte für alle betrachteten Knotenpunkte mit Lichtsignalanlage im Planfall eine Qualitätsstufe D oder besser ermittelt werden. Sie sind somit ausreichend leistungsfähig.

Dies trifft jedoch nicht auf die beiden Knotenpunkte Viernheimer Straße/Händelstraße bzw. Viernheimer Straße/Weststraße (bisher mit Recht-vor-Links-Regelung) zu. Der Knotenpunkt Viernheimer Straße/Händelstraße kommt bereits im Nullfall 2030 auf die Qualitätsstufe F und ist somit überlastet, für den Knotenpunkt Viernheimer Straße/Weststraße wird die Qualitätsstufe E im Nullfall erreicht. Ein solches Leistungsdefizit kann jedoch durch die Stadt Weinheim nicht bestätigt werden. Aufgrund der Tatsache, dass beide Knotenpunkte einen Hauptrichtungsbezug aufweisen, ist zu erwarten, dass die tatsächliche Wartezeit entgegen der Berechnungen kürzer ist. Bei der Bewertung der alternativ betrachteten Knotenpunktformen (Kreisverkehre) wurde eine Qualitätsstufe C oder besser ermittelt, sowohl für den Nullfall als auch für die beiden Planfälle. Die alternativen Knotenpunktformen sind somit leistungsfähig.

Zwischenzeitlich wurde der Knotenpunkt Viernheimer Straße/Weststraße in einen Mini-Kreisverkehr umgewandelt.

Um entsprechende Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Vermeidung von Durchgangsverkehr sowie ausreichend breite Gehwege umsetzen zu können, wurden zusätzlich auf einem schmalen Streifen im Bereich der Viernheimer Straße öffentliche Verkehrsflächen auf dem GRN-Areal festgesetzt.

Im Jahr 2019 wurde die Verkehrsuntersuchung (Szenario 2) aufgrund von geänderten Parametern bezüglich der Einwohnerzahl und gewerblicher Nutzungen (unter der Annahme von einer Büronutzung) aktualisiert. Anstatt bisher von ausgegangenen 350 neuen Wohneinheiten (2016) wurde als Worst-Case-Ansatz auf dem GRN-Areal bis zu 420 Wohneinheiten und eine gewerbliche Nutzung mit 4.200 m² BGF als Büronutzung nördlich der Viernheimer Straße angesetzt. Diese Änderungen ergaben sich überwiegend aus den Ergebnissen des Investorenauswahlverfahrens. Für den Teilbereich nördlich der Viernheimer Straße lagen zum Untersuchungszeitraum noch keine Wettbewerbsergebnisse vor. Aufgrund dessen ist hier ein "Worst-Case-Ansatz" in die Berechnungen eingegangen. Nach derzeitigem Kenntnisstand unter Bezugnahme der konkreten städtebaulichen Entwürfe kann man davon ausgehen, dass die Worst-Case-Ansätze der Verkehrsuntersuchung unterschritten werden (Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten).

Im Ergebnis der aktualisierten Verkehrsuntersuchung (Szenario 2) durch das Büro VKT von 2019 konnte für alle Knotenpunkte eine ausreichende bis gute Leistungsfähigkeit (Qualitätsstufe D oder besser) bestätigt werden. Dies gilt nach wie vor nicht für die beiden, zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung mit „rechts vor links“ geregelten Knotenpunkte Viernheimer Straße/Händlerstraße und Viernheimer Straße/Weststraße. Da jedoch keine Hinweise auf eine tatsächliche Überlastung vorliegen, ist aus gutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass aufgrund der ungleich belasteten Zufahrten die tatsächlich anliegende Leistungsfähigkeit besser ist, als die gemäß Rechenmodell des Handbuchs für den Straßenverkehr (HBS) 2015 errechnete.

Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit sowie zur Steigerung der Verkehrssicherheit erachtet der Gutachter für beide Knotenpunkte die Umgestaltung in einen Kreisverkehr als sinnvoll.

4.2. Technische Infrastruktur

4.2.1. Regenwasserbewirtschaftung/Entwässerung

Auf Grundlage der Rahmenplanung "Gründerzeit am Park" wurden die Erfordernisse, die sich für die Entwässerung des Plangebietes ergeben, in einem Entwässerungskonzept untersucht. Aufgabe des Konzeptes war es auch, das bestehende Netz auf seine vorhandene Kapazität hin zu untersuchen und hiervon Maßnahmen bzw. Vorgaben für die weitere Planung abzuleiten.

Die vorhandene Entwässerungsinfrastruktur im Umfeld besteht aus einem leistungsfähigen Eikanal in der Viernheimer Straße sowie einer Anfangshaltung in der Fichtestraße. Im Falle eines Starkniederschlagsereignisses ist der Netzbereich oberhalb und unterhalb des Plangebietes bereits stark ausgelastet. Beide Stränge weisen ein gewisses Restpotential auf, gleichwohl wird jedoch deutlich, dass eine ungedrosselte Einleitung der Gesamtfläche (ca. 4 ha bzw. ca. 1,5 ha befestigte Fläche) an einer einzigen Stelle hydraulisch nicht möglich ist.

Unter Berücksichtigung des Plangebietes auf dem GRN-Areal und einer potentiellen weiteren Entwicklungsfläche auf einem bisherigen Parkplatzareal zwischen Bahngleis

und Viernheimer Straße, ergibt sich eine zusätzlich verträgliche Einleitmenge von rund 15 l/s-ha, die der Kanal in der Viernheimer Straße überstautfrei weiterleiten kann. Für das Kanalnetz in der Fichtestraße ergibt sich eine maximal verträgliche Einleitmenge von rund 25 l/s-ha. Diese Werte können als Vorgabe für zukünftige Entwässerungsplanungen herangezogen werden und berücksichtigen eine „Sicherheitsreserve“.

Die anstehenden Böden sind als schwach durchlässig bis sehr schwach durchlässig einzustufen. Gemäß Bodengutachten vom 24.02.2017 sind anthropogene Auffüllungen sowie Schluffe anzutreffen. Die zu erwartende Versickerungsleistung der oberflächennahen Sedimente, beschrieben über den kf-Wert, beläuft sich auf $\leq 1 \cdot 10^{-5}$ m/s. Gemäß der Erkenntnisse des Bodengutachtens sind einfache Formen dezentraler Versickerungsmaßnahmen, wie insbesondere Flächen- oder Muldenversickerungen, im Plangebiet nicht realisierbar. Grund hierfür sind sowohl geringe Durchlässigkeitsbeiwerte der oberflächennahen Bodenschichten als auch die angetroffenen anthropogenen Auffüllungen, durch die nicht versickert werden darf. Zusätzlich wird der Einsatz solcher Maßnahmen durch die großflächig geplanten Tiefgaragen eingeschränkt.

Für das Plangebiet wurden drei Entwässerungsvarianten untersucht:

- Var. 1: alle Oberflächenabflüsse werden ohne Retentions- oder Versickerungsmaßnahmen dem Kanalnetz zugeleitet (Mischsystem),
- Var. 2: ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers wird zurückgehalten und die Abflüsse gedrosselt in das bestehende Kanalnetz eingeleitet (modifiziertes Mischsystem) sowie
- Var. 3: ein größtmöglicher Teil des nicht behandlungsbedürftigen bzw. nicht schädlich verunreinigten Regenwassers wird nicht dem örtlichen Kanalnetz zugeführt (Zentrales Mulden-Rigolen-System i.V.m. Retentionszisternen und Misch- bzw. Schutzwassernetz).

In der Bewertung der untersuchten Varianten werden für Variante 2 und 3 in Bezug auf die bautechnische Umsetzbarkeit Defizite festgestellt.

Entsprechend wird Variante 1, die aus hydrologischen Gesichtspunkten zunächst weniger attraktiv erscheint als Vorzugsvariante empfohlen. Ergänzt und hydrologisch aufgewertet werden kann diese Variante vor allem um Maßnahmen wie z.B. Gründächer. Gründächer werden im Bebauungsplan auf allen flachen und flach geneigten Dächern vorgesehen und tragen so zu einer deutlichen hydrologischen Aufwertung bei.

Die schmutzfrachttechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass sich aus den betrachteten Umstrukturierungsbereichen eine Entlastungsfracht ergibt, so dass sich in Folge der Umnutzung des GRN-Areals kein Handlungsbedarf ergibt.

Das Entwässerungskonzept wurde 2020 im Zuge des aktualisierten Bebauungsplans bzw. das Rahmenkonzept angepasst.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Studie von 2017 wurde 2020 die Entwässerungsvariante 1 (Mischsystem, Anschluss an das Bestandsnetz an 3 bis 4 Punkten) hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Umsetzbarkeit in Bezug auf den Entwurf des Bebauungsplans bewertet.

Die aktualisierten Simulationsergebnisse (Variante 1 „neu“) weisen darauf hin, dass, auf Grund der hohen hydraulischen Auslastung der Kanalisation in der Viernheimer Straße ein Anschluss zusätzlicher Flächen des GRN-Areals nach Möglichkeit nur in einem beschränkten Rahmen stattfinden sollte. Ebenso erscheint ein Anschluss weiter westlich, bedingt durch Topografie bzw. Rückstauenebene, weniger kritisch und wurde entsprechend berücksichtigt. Grundsätzlich erscheint die verbleibende hydraulische

Kapazität in der Viernheimer Straße, aufbauend auf den angepassten Simulationsergebnissen des GEPs, ausreichend, um zumindest einen Teil (ca. 45 %) der zusätzlich entstehenden Abflüsse des GRN-Areals aufnehmen zu können. Die übrigen Abflüsse, überwiegend aus der Südhälfte des Areals, können dank ausreichender hydraulischer Kapazitäten schadlos über die Fichtestraße abgeleitet werden. Aus diesem Grund sollte nach Möglichkeit ein großer Anteil der abflusswirksamen Flächen des neuen GRN-Areals in diese Richtung entwässern. Sollte die weitere Ausführungsplanung zu dem Ergebnis kommen, dass das Abwasser gedrosselt einzuleiten ist, ist dies bei den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen. Es wird auf die im Gutachten angegebenen maximalen Einleitemengen verwiesen (siehe oben).

4.2.2. Brunnen

Im Geltungsbereich bestehen noch zwei Wasserwerksbrunnen des alten Wasserwerks Weinheim (um 1890/1900 errichtet) sowie ein mit dem Brunnen in Verbindung stehender gemauerter Tunnel mit einem Leitungssystem. Bei einem Brunnen handelt es sich um einen Notwasserbrunnen, der nach wie vor an das Notwasserwerk der Stadtwerke angeschlossen ist. Dieser ist zu erhalten und muss weiterhin jederzeit zugänglich bleiben. Die sonstigen Brunnen und Tunnel können im Zuge der geplanten Neuordnung zurückgebaut werden. Während der Baumaßnahmen für die Erschließungsanlagen ist darauf zu achten, dass der Notwasserbrunnen nicht beschädigt oder verunreinigt wird. Mögliche Beschädigungen oder Verunreinigungen sind zu beseitigen. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind mit den Stadtwerken Weinheim rechtzeitig vor dem Bau der Erschließungsanlagen abzustimmen. Eine ggf. erforderliche Verlegung der Leitungen ist mit den Stadtwerken Weinheim abzustimmen. Vor Beginn ist eine gemeinsame Bestandsaufnahme als Beweissicherung vorzunehmen.

Es ist in Abstimmung mit dem LRA Rhein- Neckar, Wasserrechtsamt ein Rückbaukonzept für die bereits aufgegebenen Brunnen zu erstellen.

4.2.3. Transformator

Der im südlichen Geltungsbereich vorhandene Transformator wird im Zuge der Gesamtentwicklung verlegt. Zukünftig sind zwei Standorte geplant. Vorgesehen ist eine Fläche an der Viernheimer Straße sowie ein weiterer Standort im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen im Inneren des Quartiers. Die genaue Lage des Transformators im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan nicht genauer definiert.

5. Umweltbelange

5.1. Schutzgut Mensch

5.1.1. Erholung

Das Plangebiet besitzt für die derzeitigen Bewohner des GRN-Betreuungszentrums im Bereich der Gärten und Freiflächen, insbesondere im westlichen Bereich, eine hohe Bedeutung für die individuelle Erholungsnutzung. Das GRN-Betreuungszentrum wird jedoch am Standort aufgegeben und an die GRN-Klinik verlagert. Da die genannten Freiflächen bislang nicht öffentlich sind, haben sie für die Allgemeinheit keine Funktion.

Die komplett versiegelten Parkplatzflächen nördlich der Viernheimer Straße haben keine Bedeutung für die Erholungssuchenden. Die bestehende Wegeverbindung entlang der Weschnitz wird nur in geringem Maße für die Naherholung genutzt und besitzt aufgrund der Wegebreite und -gestaltung aktuell wenig Attraktivität.

Mit der Umstrukturierung des Plangebietes wird eine insgesamt ca. 0,78 ha große öffentliche Grünfläche festgesetzt, die zukünftig für die öffentliche Erholungsnutzung durch die zukünftigen Bewohner des Geltungsbereichs wie auch der umliegenden Wohnbevölkerung zur Verfügung steht. Die öffentliche Grünfläche kann aufgrund ihrer geplanten „Funktionen“ in einen südlichen und einen nördlichen Bereich geteilt werden. So stellt sich der nördliche Teil mit Aufenthaltsmöglichkeiten, wie Grillplätze oder Stufen am neugestalteten Weschnitzufer sowie diversen Spielangeboten für alle Generationen (Boulespielfeld, Wasserspielplatz oder Wiese für freies Spiel) als aktiver und eher „lauter“ Bereich dar. Im Gegensatz dazu weist der südliche Bereich einen ruhigen Parkcharakter auf und soll entsprechend vorrangig der ruhigen Erholung dienen.

Zudem werden zusätzliche Wegeverbindungen geschaffen, die zur Vernetzung dieser Flächen mit den umliegenden Wohnarealen beitragen.



Abbildung 13: Öffentlicher Park GRN-Gelände – Entwurf (Quelle: Götte Landschaftsarchitekten GmbH, 2019)

Im Ergebnis ergeben sich positive Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Planareals.

5.1.2. Lärm

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Schallquellen ein:

- der Straßenverkehr der umliegenden Straßen
- die Bahnstrecken 3601 und 4104 mit dem Hauptbahnhof Weinheim in ca. 300 m Entfernung in östlicher Richtung, die Straßenbahn-Linie 5,
- der Industriepark Freudenberg und
- der Bauhof der Stadt Weinheim in der Viernheimer Straße.

Dementsprechend wurden der Verkehrslärm im Plangebiet, die Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen, der Neubau der Straße innerhalb des Quartiers sowie der Gewerbelärm im Plangebiet aufgrund des in der direkten Umgebung vorhandenen Industrieparks Freudenberg und des vorhandenen Baubetriebshofs der Stadt Weinheim untersucht.

Verkehrslärm im Plangebiet

Beurteilungsgrößen

Der Bebauungsplan 1/02-16 für den Bereich „Viernheimer Straße / Fichtestraße“ sieht die Ausweisung von urbanen Gebieten und einem allgemeinen Wohngebiet vor. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) werden im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Orientierungswerte von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts genannt. Für das urbane Gebiet (MU) enthält die DIN 18005 keine Orientierungswerte. Die schalltechnischen Beurteilungsvorschriften (TA Lärm und 18. BImSchV), die urbane Gebiete berücksichtigen, stufen die Schutzwürdigkeit der urbanen Gebiete am Tag zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet und in der Nacht vergleichbar einem Mischgebiet ein. Ob eine entsprechende Einstufung auch hinsichtlich des Verkehrslärms möglich ist, ist derzeit nicht abschließend geklärt. Daher wurde eine Einstufung der Schutzwürdigkeit der urbanen Gebiete erforderlich.

Die DIN 18005 nennt für Kerngebiete, in denen sonstige Wohnungen nur nach Maßgabe des Bebauungsplans zulässig sind, Orientierungswerte von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Damit wird die Schutzwürdigkeit vergleichbar einem Gewerbegebiet eingestuft. Da ein urbanes Gebiet dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören, erscheint es sinnvoll, den urbanen Gebieten einen höheren Schutzstandard zuzuordnen, als dies in der DIN 18005 für Kerngebiete erfolgt. Gleichzeitig weisen die vom Gesetzgeber erlassenen Verordnungen und Verwaltungsvorschriften darauf hin, dass einem urbanen Gebiet am Tag höhere Geräuscheinwirkungen zuzumuten sind, als einem Mischgebiet.

Die „Städtebauliche Lärmfibel, Hinweise für die Bauleitplanung“, herausgegeben vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (Baden-Württemberg)² empfiehlt, analog zu den Beurteilungsvorschriften, die bereits urbane Gebiete berücksichtigen (TA Lärm, 18. BImSchV), die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) am Tag um

² Stand: November 2018.

3 dB(A) zu erhöhen und im Nachtzeitraum die Orientierungswerte für ein Mischgebiet zu belassen. Diese Einschätzung wird für das vorliegende schalltechnische Gutachten übernommen. Damit werden zur Beurteilung des einwirkenden Verkehrslärms in den urbanen Gebieten Orientierungswerte von 63 dB(A) am Tag (06:00-22:00 Uhr) und 50 dB(A) in der Nacht (22:00-06:00 Uhr) herangezogen.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gilt, nennt für Kerngebiete und Mischgebiete die folgenden Immissionsgrenzwerte: 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte können aus schalltechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht als Obergrenze der vom Ordnungsgeber als ohne Schallschutzmaßnahmen noch zumutbar eingestuften Belastung durch Verkehrslärm (in dem jeweiligen Gebiets-typus) angesehen werden. Da die o.g. Orientierungswerte tags und nachts unter diesen Werten liegen, kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der herangezogenen Orientierungswerte schädliche Umwelteinwirkungen in den urbanen Gebieten vermieden werden.

Außerdem führt das Beiblatt 1 zur DIN 18005 aus, dass der Belang des Schallschutzes bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen ist. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei einem Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Dazu wird ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können.

Berechnungsergebnisse

Das schalltechnische Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen bei der Beurteilung der Verkehrslärmbelastungen:

Im Ergebnis ist festzustellen, dass **am Tag (06:00-22:00 Uhr)** bei freier Schallausbreitung im Plangebiet in dem allgemeinen Wohngebiet Beurteilungspegel zwischen 54 dB(A) und 57 dB(A) ermittelt. Der maßgebliche Orientierungswert von 55 dB(A) wird um bis zu 2 dB überschritten. Hauptlärmquellen stellen die Viernheimer Straße und die Weststraße dar. Auf einer Höhe von 2 m über Gelände wird der Orientierungswert im allgemeinen Wohngebiet eingehalten bzw. geringfügig entlang der Planstraße überschritten. Bei Berücksichtigung einer beispielhaften Bebauung wird im gesamten allgemeinen Wohngebiet der maßgebliche Orientierungswert am Tag eingehalten. In den urbanen Gebieten wird der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert von 63 dB(A) eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Lediglich im MU 4, in dem sich unter anderem die Musikschule Badische Bergstraße sowie das Stadtarchiv befinden, wird der Orientierungswert am Tag um bis zu 2 dB überschritten. Bei Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird auch hier der Orientierungswert eingehalten.

In der Nacht (22:00-06:00 Uhr) stellt sich die schalltechnische Situation deutlich kritischer dar. Der Schienenverkehrslärm wird pegelbestimmend. Bei freier Schallausbreitung werden die für die verschiedenen Gebietsarten maßgeblichen Orientierungswerte in weiten Teilen des Plangebiets überschritten. Lediglich auf einer Berechnungshöhe von 2 m kann teilweise in den urbanen Gebieten der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert von 50 dB(A) eingehalten werden. In dem allgemeinen Wohngebiet treten Beurteilungspegel zwischen 50 dB(A) und 53 dB(A) auf. In den urbanen Gebieten liegen die Beurteilungspegel zwischen 50 dB(A) und 60 dB(A) nächstgelegenen zu den Schienenstrecken. Bei Berücksichtigung einer beispielhaften Bebauung kann im

westlichen Teil des Plangebiets in den urbanen Gebieten weitgehend der Orientierungswert von 50 dB(A) eingehalten werden. An den kritischen Fassaden in den urbanen Gebieten werden Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) erreicht, das bedeutet eine Überschreitung von bis zu 7 dB(A). Im allgemeinen Wohngebiet wird der maßgebliche Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 6 dB überschritten.

Bewertung und Schallschutzkonzept

Am Tag ist im Plangebiet eine mit den vorgesehenen Gebietsausweisungen verträgliche schalltechnische Situation gegeben. Die teilweise festgestellten Überschreitungen von bis zu 2 dB sind als geringfügig einzustufen. Bei einer Entwicklung des Plangebiets ist eine Einhaltung der Orientierungswerte zu erwarten. Daher wird es nicht erforderlich für schutzwürdige Nutzungen am Tag ein Schallschutzkonzept zu erarbeiten. Aufgrund der deutlich kritischeren Situation in der Nacht und der festgestellten Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte wird hinsichtlich des in der Nacht einwirkenden Verkehrslärms ein Schallschutzkonzept erforderlich.

Das Schallschutzkonzept sieht vor:

In der Planung ist bereits eine Nutzungsgliederung berücksichtigt, indem nächstgelegen zu den Verkehrswegen weniger schutzbedürftige urbane Gebiete und nur im zukünftig abgeschirmten Bereich ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Am Tag wird auch in den urbanen Gebieten, insbesondere südlich der Viernheimer Straße, eine schalltechnische Situation erreicht, die der eines allgemeinen Wohngebiets entspricht. Somit wird im gesamten Plangebiet eine gute schalltechnische Situation erreicht. Die Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen ist aus schalltechnischer Sicht als gut zu bezeichnen. Eine Ausnahme hierzu stellen lediglich die unmittelbar an die Verkehrswege grenzenden Flächen dar.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden empfohlen. Da die relevanten Überschreitungen der Orientierungswerte nur in der Nacht auftreten, ist es ausreichend, die Maßnahmen für schutzbedürftige Räume mit Nachtschlaf, z.B. Schlaf- und Kinderzimmern sowie Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, festzusetzen. Die Festsetzungsvorschläge zum Verkehrslärmschutz umfassen die Vorgabe von Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden sowie den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in diesen Räumen. Die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt auf Basis der DIN 4109-1: „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018 und DIN 4109-2: „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ vom Januar 2018. Die dazu maßgeblichen Außenlärmpegel werden im Bebauungsplan dargestellt.

Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht werden.

In Bezug auf die **Zunahme der Verkehrsgeräusche an bestehenden Verkehrswegen** sowie den **Neubau einer öffentlichen Straße** kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Entwicklung des Plangebiets als mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen verträglich zu beurteilen ist und somit keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Gewerbelärm im Plangebiet

Das schalltechnische Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen bei der Beurteilung der Gewerbelärmbelastung:

Auf das Plangebiet wirken neben dem Verkehrslärm auch industrielle und gewerbliche Nutzungen in der Umgebung ein. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um den Industriepark Freudenberg, der nördlich der „Alten Weschnitz“ teilweise unmittelbar an das Plangebiet angrenzt und den Baubetriebshof der Stadt Weinheim in der Viernheimer Straße 47.

An der Schnittstelle zum Plangebiet bzw. zu vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen entlang der Viernheimer Straße liegen im Industriepark Freudenberg die nora systems GmbH sowie ein von verschiedenen Firmen genutztes Büro- und Verwaltungsgebäude mit Stellplätzen. Außerhalb des Industrieparks grenzen an das Plangebiet Parkplätze, die von verschiedenen Firmen im Industriepark Freudenberg genutzt werden. Die Ortsbesichtigung hat gezeigt, dass die Immissionen im Plangebiet durch die Betriebstätigkeiten der nora systems sowie der angrenzenden Stellplätze bestimmt werden. Die übrigen vorhandenen Nutzungen an der Schnittstelle zum Plangebiet sind aus schalltechnischer Sicht von untergeordneter Bedeutung und können mit pauschalen, flächenbezogenen Emissionsansätzen, die auch für die übrigen Flächen des Industrieparks in Ansatz gebracht werden, berücksichtigt werden.

Nach den Hinweisen auf die bestehenden Gewerbelärmimmissionen wurde kooperativ mit nora systems nach entsprechenden Lösungen gesucht. Daraufhin wurde von nora systems selbst ein Emissionskataster (schalltechnisches Gutachten zum Emissionskataster vom Juli 2018) mit dem Ziel erstellt, Maßnahmen für einen ausreichenden Lärmschutz an der bestehenden Wohnnutzung zu ermitteln. Dafür wurden die Betriebstätigkeiten der nora systems detailliert erfasst und untersucht. In dem Emissionskataster sind entsprechend den Angaben der nora systems bereits Entwicklungsspielräume für zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Die nora systems hat erklärt, die im Emissionskataster genannten Maßnahmen zur Minderung von Schallemissionen umzusetzen, dies aber teilweise vorerst zurückgestellt, bis sämtliche Begutachtungen im Rahmen des B-Plan-Verfahrens abgeschlossen sind. Für die Beurteilung der Schallemissionen im Geltungsbereich kann daher von der Umsetzung der ermittelten Maßnahmen ausgegangen werden. Die Fa. nora systems hat der Verwendung des Emissionskatasters als Grundlage für die Begutachtung des Gewerbelärms im Bebauungsverfahren zugestimmt.

Daneben wirkt von Westen der Baubetriebshof der Stadt Weinheim auf das Plangebiet ein. Zur Erfassung der Betriebstätigkeit fand eine Abstimmung mit dem Betriebsleiter des Baubetriebshofes statt.

Die Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen wurden ermittelt und in Verbindung mit dem Beiblatt 1 der DIN 18005 sowie der TA Lärm beurteilt.

Am Tag (06:00-22:00 Uhr) wird in den urbanen Gebieten der maßgebliche Immissionsrichtwert von 63 dB(A) eingehalten. Überwiegend wird sogar der deutlich niedrigere Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten. Die höchsten Geräuscheinwirkungen treten nächstgelegenen zum Baubetriebshof auf. Hier werden Pegel von bis 60 dB(A) bzw. 62 dB(A) nächstgelegenen zu dem angenommenen offenen Tor ermittelt. Die Unterschiede zwischen den Szenarien „Normalbetrieb“ und „Winterdienst“ sind sehr geringfügig und haben für die Beurteilung keine Bedeutung. Die Ergebnisse unter Berücksichtigung der beispielhaften Bebauung zeigen an den

Gebietsrändern vergleichbare Ergebnisse, im Gebietsinneren stellt sich die schalltechnische Situation aufgrund der Abschirmung der Gebäude noch günstiger dar.

In dem allgemeinen Wohngebiet wird der Immissionsrichtwert **am Tag (06:00-22:00 Uhr)** aufgrund der Betriebsvorgänge des Baubetriebshofs ausgeschöpft. Am Gebietsrand außerhalb der bebaubaren Fläche treten geringfügige Überschreitungen unter 0,5 dB auf, die für die Beurteilung nicht relevant sind.

Das Spitzenpegelkriterium wird sicher eingehalten. Die höchsten Spitzenpegel im Plangebiet liegen deutlich, mindestens 15 dB unter den zulässigen Werten.

In der Nacht (22:00-06:00 Uhr, lauteste Nachtstunde) stellt sich die schalltechnische Situation in den urbanen Gebieten deutlich ungünstiger dar als am Tag. An den nördlichen Plangebietsgrenzen wird der maßgebliche Immissionsrichtwert von 45 dB(A) ausgeschöpft bzw. nächstgelegenen zu nora systems um bis zu 3 dB(A) überschritten. Nächstgelegenen zum Parkplatz des Baubetriebshofs ergeben sich geringfügige Überschreitungen von unter 0,5 dB, die allerdings im Rahmen der durchgeführten Gesamtbetrachtung als zumutbar einzustufen sind, auch, da sie nur während des Winterdienstes auftreten. Mit zunehmendem Abstand wird der Immissionsrichtwert eingehalten. Die Ergebnisse unter Berücksichtigung der beispielhaften Bebauung zeigen an den Gebietsrändern vergleichbare Ergebnisse, im Gebietsinneren stellt sich die schalltechnische Situation aufgrund der Abschirmung der Gebäude noch günstiger dar.

In dem allgemeinen Wohngebiet wird der Immissionsrichtwert **in der Nacht (22:00-06:00 Uhr, lauteste Nachtstunde)** um mindestens 2 dB unterschritten.

Das Spitzenpegelkriterium wird sicher eingehalten. Die höchsten Spitzenpegel im Plangebiet treten in den urbanen Gebieten nächstgelegenen zum Baubetriebshof auf und liegen mit knapp 63 dB(A) noch 2 dB unter den zulässigen Werten.

In den urbanen Gebieten nördlich der Viernheimer Straße sind auf den Flächen mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts in der Nacht Wohnnutzungen auszuschließen bzw. sind die bebaubaren Flächen so zu reduzieren, dass eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts vermieden wird.

Diese Gliederung der Nutzungsstruktur für das MU 5 in MU 5a und MU 5b, in dem eine Wohnnutzung ausgeschlossen wird, ist demnach zwingend erforderlich (vgl. Kapitel 6.1.1.1)

Bei Umsetzung der o.g. Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Gewerbelärm verträgliche Entwicklung ermöglicht werden.

5.1.3. Staub

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Müller-BBM GmbH mit der Erstellung einer Staubprognose beauftragt. Hierbei wurden die Staubimmissionen im Plangebiet und in der näheren Umgebung durch ein lufthygienisches Gutachten beurteilt. Grundlage der Beurteilung der luftverunreinigenden Stoffe Schwebstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) sowie Staubniederschlag ist die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft).

Gemäß TA Luft kann eine detaillierte Betrachtung von Staubemissionen unterbleiben bei

- a) geringen Emissionsmassenströmen (Bagatellmassenströme)
- b) einer geringen Vorbelastung
- c) bei irrelevanten Zusatzbelastungen

Aus dem Gutachten ergibt sich, dass von vier untersuchten staubemittierenden Anlagen bei dreien die Bagatellmassenströme nicht überschritten werden. Für diese Anlagen waren daher gemäß TA Luft keine weitergehenden Betrachtungen erforderlich.

Lediglich die Staubemissionen einer Anlage der nora systems GmbH überschreiten den Bagatellmassenstrom der TA Luft. Deshalb wurde für diesen die zu erwartenden Zusatzbelastungen durch den geänderten Betrieb ermittelt.

Gemäß TA Luft liegt eine nur irrelevante Zusatzbelastung vor, wenn

- die Emissionen von Staubbiederschlag unter $10,5 \text{ mg}/(\text{m}^2 \cdot \text{d})$ liegen und
- sich die Emissionen von Schwebstaub (PM_{10}) um nicht mehr als 3 % des zulässigen Jahresmittelwertes von $40 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$ erhöhen (entspricht + $1,2 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Staubbiederschlag:

Die nachfolgende Abbildung stellt die räumliche Verteilung der Zusatzbelastung durch Staubbiederschlag im Jahresmittel dar. Das Immissionsmaximum tritt auf dem Betriebsgelände selbst auf.

In dem gesamten Rechengelände inkl. Untersuchungsbereich liegt die Zusatzbelastung durch Staubbiederschlag unter $10,5 \text{ mg}/(\text{m}^2 \cdot \text{d})$, also unter der Irrelevanzschwelle der TA Luft. Die Zusatzbelastungen sind somit irrelevant im Sinne der TA Luft. Eine Bestimmung weiterer Immissionskenngrößen ist daher nicht erforderlich.

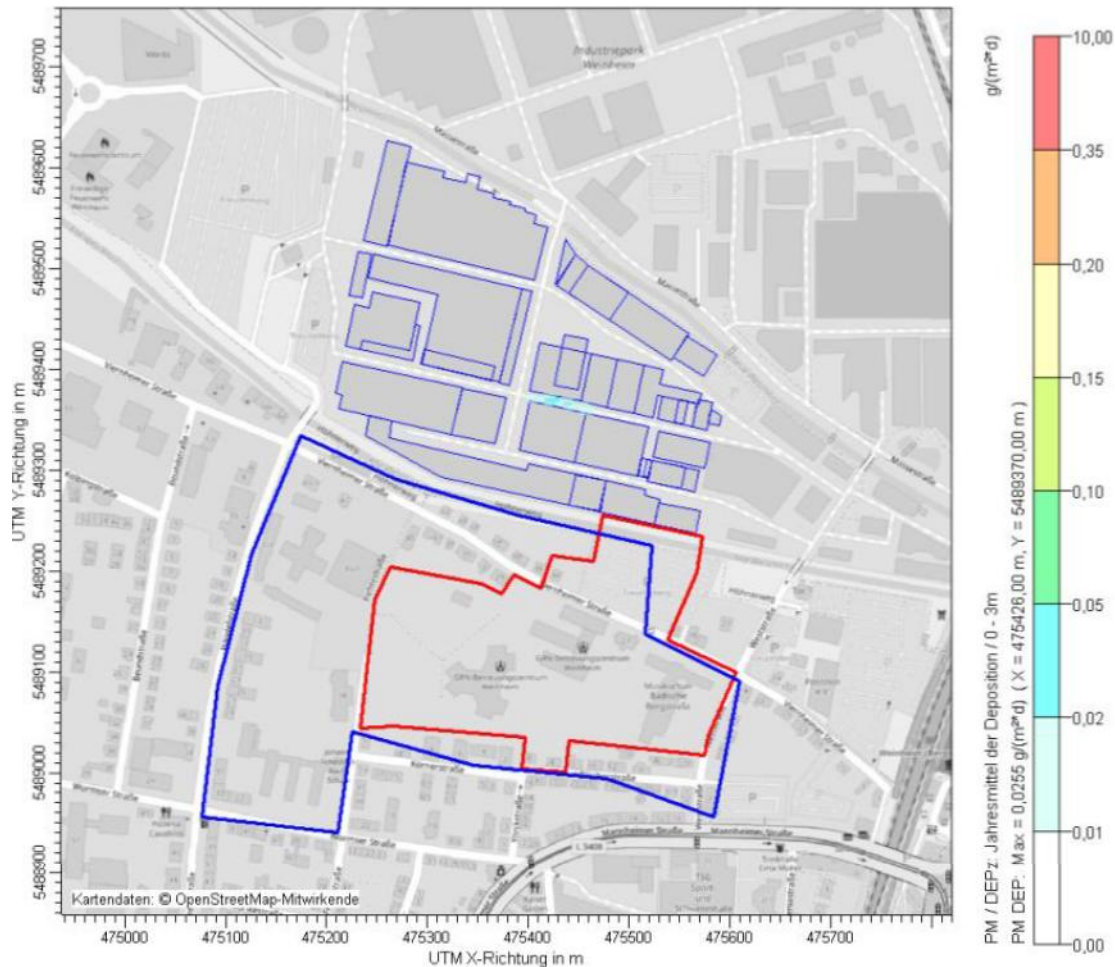


Abbildung 14: Zusatzbelastung durch Staubniederschlag im Jahresmittel (g/(m² x d)) (Quelle: Müller-BBM, 2019)

Schwebestaub

Die nachfolgende Abbildung zeigt die räumliche Verteilung der **Zusatzbelastung** an Schwebestaub (PM₁₀) im Jahresmittel. Das Immissionsmaximum tritt auf dem Betriebsgelände Freudenberg auf. Mit zunehmender Entfernung von den Quellen nimmt die Immissionszusatzbelastung rasch ab.

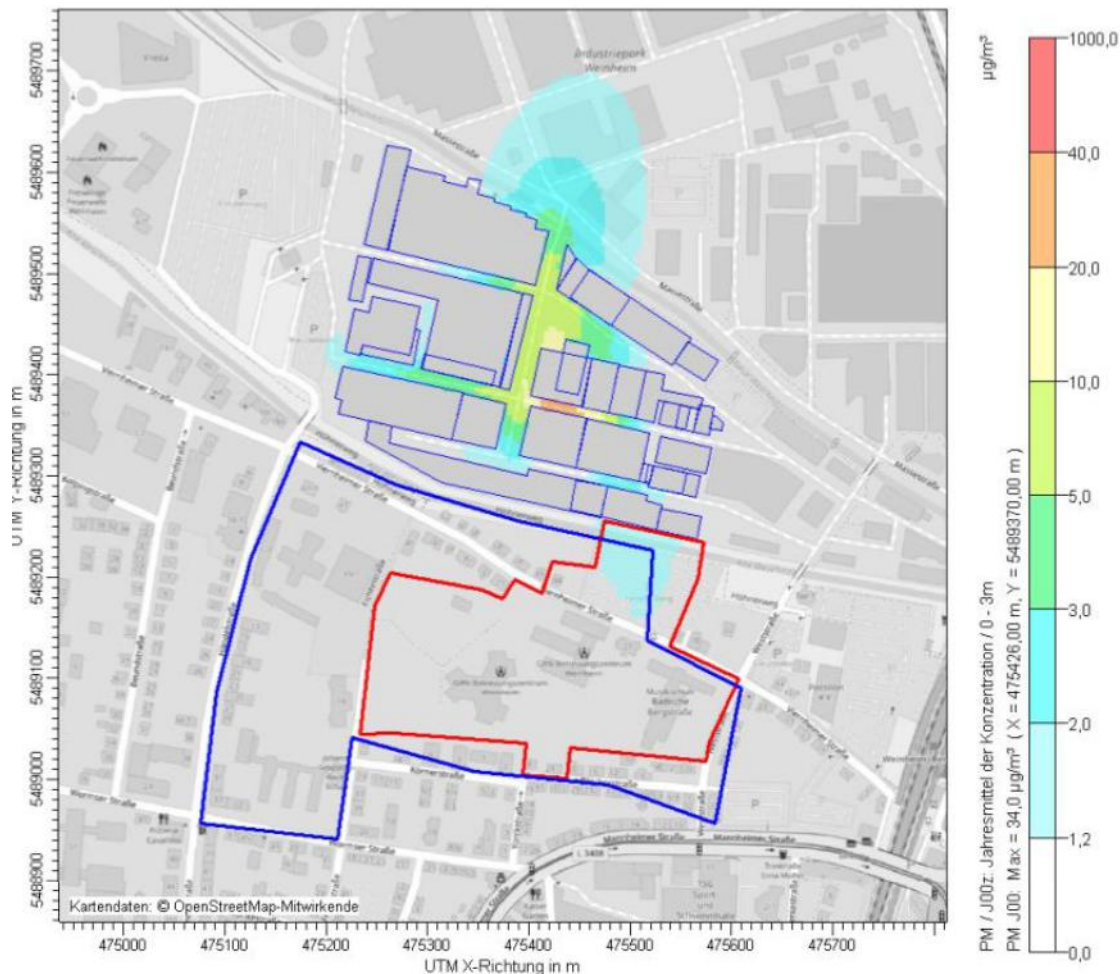


Abbildung 15: Zusatzbelastung durch Schwebstaub PM₁₀ im Jahresmittel (µg/m³) (Quelle: Müller-BBM, 2019)

Die Irrelevanzschwelle für Schwebestaub PM₁₀ gemäß TA Luft beträgt 3,0% des Immissionswertes von 40 µg/m³ (entsprechend ca. 1,2 µg/m³). Auf farblich nicht hinterlegten Flächen ist die Zusatzbelastung irrelevant im Sinne der Nr. 4.2.2 TA Luft.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass im Untersuchungsbereich die Zusatzbelastung weitgehend unter 1,2 µg/m³ liegt. In der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches wird das Irrelevanzkriterium mit einer Zusatzbelastung von max. 1,6 µg/m³ nur geringfügig um 0,4 µg/m³ überschritten.

In der Staubimmissionsprognose wurde deshalb für den Schwebestaub weitergehend die Gesamtbelastung (bestehend aus Vorbelastung und Zusatzbelastung aus dem südlichen Industriepark) betrachtet.

Zur Bestimmung der Vorbelastung wurden die Messdaten der zwei nächstgelegenen Stationen der LUBW (Mannheim-Nord und Heidelberg) herangezogen (Jahresmittelwerte und Überschreitungshäufigkeiten der Messstationen können im Gutachten eingesehen werden). Für die Umgebung des Untersuchungsbereichs sind die Messdaten beider Stationen als tendenziell überschätzend anzusehen, da bei der Station Mannheim-Nord bereits der Einfluss der umliegenden Industrie erfasst wird und keine hochbelastete Straßen wie bei der Station Heidelberg vorliegen.

Auf dieser Basis werden folgende Vorbelastungen bzgl. des Immissions-Jahreswertes angenommen:

- PM₁₀ 17 µg/m³
- PM_{2,5} 12 µg/m³

Die **Schwebstaub**-Gesamtbelastung setzt sich zusammen aus der gutachterlich ermittelten Zusatzbelastung aus dem südlichen Industriepark von 1,6 µg/m³ sowie der Vorbelastung, die auf Grundlage der Daten aus den beiden genannten Messstationen ermittelt wurden. Sie beträgt demnach

- für PM₁₀ 18,6 µg/m³ und
- für PM_{2,5} mit 13,6 µg/m³.

Die maßgeblichen Immissions-Jahreswerte von 40 µg/m³ (PM₁₀) bzw. von 25 µg/m³ (PM_{2,5}) werden deutlich unterschritten.

Gemäß TA Luft ist für Schwebestaub PM₁₀ zusätzlich zum Immissions-*Jahreswert* ein Immissions-*Tagesmittelwert* zu beachten. Dieser beträgt

- 50 µg/m³ bei maximal 35 Überschreitungen pro Jahr

Aus der Fachliteratur ist zu entnehmen, dass dieser PM₁₀-*Tagesmittelwert* eingehalten ist, wenn der PM₁₀-*Jahresmittelwert* nicht mehr als 27 bis 30 µg/m³ beträgt. Da dies hier deutlich der Fall ist, wird eine Unterschreitung der Immissionswerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit prognostiziert.

5.1.4. Geruch

Wie im Kapitel 1.4.2. beschrieben ist, liegt der Geltungsbereich innerhalb einer gewachsenen Struktur aus unterschiedlichen Nutzungen. Dazu zählen das GRN-Betreuungszentrum (Pflegeheim mit geriatrischer Reha-Klinik), die Wohnbebauung entlang der Viernheimer Straße, verschiedene öffentliche Nutzungen sowie der nördlich des Geltungsbereiches direkt hinter der Alten Weschnitz befindliche Industriepark Freudenberg mit verschiedenen produzierenden Industriebetrieben.

Der nächstgelegene Industriebetrieb innerhalb des Industrieparks ist die Fa. nora systems, die u. a. durch Vulkanisationsprozesse hochwertige Bodenbeläge und Schuhkomponenten aus Kautschuk herstellt. Durch den Produktionsprozess werden Gerüche emittiert, die auf das Plangebiet einwirken. Zudem bestehen innerhalb des Industrieparks Freudenberg weitere Betriebe bzw. Anlagen die ebenfalls (Vulkanisations-) Gerüche emittieren. Neben diesen Betrieben bestehen weitere Anlagen im Umfeld des Geltungsbereiches, die olfaktorisch auf den Planungsbereich einwirken können. Potentielle weitere geruchsemitternde Anlagen sind der westlich an den Geltungsbereich angrenzende städtische Baubetriebshof (Lagerung von Straßenkehricht), die südöstlich des Geltungsbereichs angesiedelte Fa. Naturin-Viscofan (Herstellung von Wurstpellen), das an der Viernheimer Straße gelegene Restaurant, ein Kochstudio und eine Bäckerei in der Händelstraße sowie die auf dem GRN-Areal selbst vorkommende Quellen (GRN-eigene Wäscherei und diverse Tiergehege).

Auf Grund der angrenzenden Betriebe und Anlagen sowie Hinweisen auf potentielle Geruchseinwirkungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde ein Geruchsgutachten in Form einer Geruchsrasterbegehung durchgeführt. Dabei werden durch ge-

schulte Probanden die Geruchsstundenhäufigkeit gemessen.³ Die einzelnen Geruchsarten wurden im Vorfeld der Rasterbegehung erfasst und können so von den Probanden während der Begehung zugeordnet werden.

Ergebnisse der Geruchsrasterbegehung (Bestandssituation)

Zur Ermittlung der Geruchsbelastung im Bestand wurde im Zeitraum von 06.01.2018 bis 22.12.2018 eine Geruchsrasterbegehung nach den Vorgaben der DIN EN 16841-1 durchgeführt.

Die Ergebnisse der Begehung können wie folgt zusammengefasst werden:

Zur Beurteilung der Erheblichkeit von Geruchsimmissionen kann auf die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zurückgegriffen werden, denn sie enthält technische Normen, die auf Erkenntnissen und Erfahrungen von Sachverständigen beruhen und insoweit die Bedeutung von allgemeinen Erfahrungssätzen und antizipierten generellen Sachverständigengutachten haben. Die GIRL wurde in Baden-Württemberg mit dem Erlass vom 25.11.1994 eingeführt.

Eine Geruchsimmission ist nach dieser Richtlinie zu beurteilen, wenn sie nach ihrer Herkunft aus Anlagen erkennbar, d. h. abgrenzbar gegenüber Gerüchen aus dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrandbereich, der Vegetation, landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen oder ähnlichem ist. Gemäß Nr. 3.1 der GIRL sind i. d. R. von Anlagen herrührende Geruchsimmissionen dann als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung, die in nachfolgender Abbildung aufgeführten Immissionswerte überschreitet. Bei den Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden als Anteil an den Jahresstunden.

Wohn- /Mischgebiete	Gewerbe- /Industriegebiete	Dorfgebiete
0,10	0,15	0,15

Abbildung 16: Immissionswerte für verschiedene Nutzungskategorien gemäß GIRL

Die in der GIRL genannten Immissionswerte beziehen sich auf Wohnnutzungen innerhalb der jeweiligen Gebiete. Der Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete ist daher nicht für Büronutzungen maßgeblich. Beschäftigte anderer Betriebe haben dennoch einen Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist daher im Einzelfall festzulegen.

Die in der durchgeführten Geruchsrasterbegehung ermittelten Immissionswerte liegen zwischen 0,07 (Rasterfläche VIII, Bereich um das Adam-Karrillon-Haus) und 0,26 (Rasterfläche I, Bereich um den Baubetriebshof).

Die ermittelten Immissionswerte liegen auf den Rasterflächen entlang der Viernheimer Straße (I bis III) zwischen 0,19 im Bereich der bestehenden Wohnbebauung an der Viernheimer Straße bzw. im nördlichen GRN-Areal und 0,26 im Bereich des Be-

³ Das genaue Messverfahren geht aus dem Bericht über die Durchführung einer Rastermessung zur Beurteilung der Geruchsimmissionen, MüllerBBM, vom 16.04.2019 hervor.

triebshofs. Auf der Fläche III (entspricht im Wesentlichen dem MU 5) wurde ein Immissionswert von 0,22 gemessen. Auf den Flächen des GRN-Areals südlich der Viernheimer Straße (Rasterflächen V und VI) kommt das Gutachten auf einen Wert von 0,10 bzw. 0,12. Entsprechend wird der Immissionswert der GIRL von 0,10 auf fast allen Flächen überschritten.

Die Werte entsprechend der Gesamtbelastung aller aufgenommenen Geruchsarten ist in der Abbildung 17 ersichtlich.

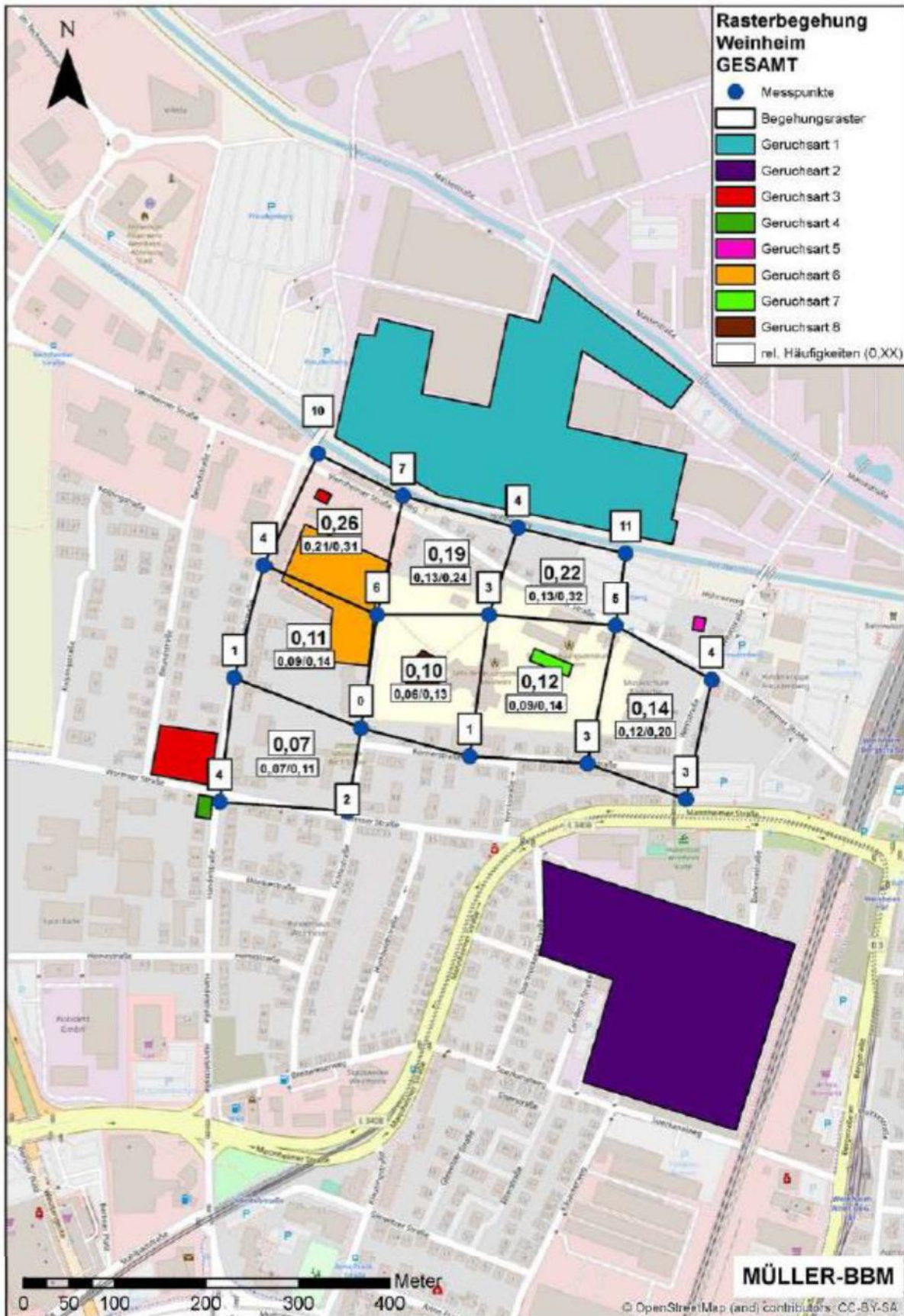


Abbildung 17: Gemessene Immissionswerte aller einwirkender Geruchsarten (Müller BBM)

Bei der Einzeldarstellung der Geruchsarten erkennt man, dass die Geruchsart „Vulkanisation“ (Betriebe auf dem Industriepark Freudenberg) den höchsten Anteil an den

gemessenen Geruchsstunden beiträgt. Alleine durch diese Geruchsart werden entlang der Viernheimer Straße Immissionswerte von 0,16 bis 0,21 erreicht und überschreiten so bereits die Immissionswerte der GIRL deutlich. Die Immissionswerte dieser Geruchsart auf dem südlichen GRN-Areal liegen bei 0,08 bzw. 0,11 (gemittelt für die Rasterfläche).

Die gemessenen Immissionswerte innerhalb des Geltungsbereiches liegen entlang der Viernheimer Straße (MU 5 und nördlicher Teilbereich MU 2) auf gleichem Niveau wie die Immissionswerte für die bereits bestehenden Wohngebäude außerhalb des Geltungsbereiches. Im Geltungsbereich weiter südlich (weite Teile des MU 2 (Bestandsgebäude und Neubauten), MU 3 (denkmalgeschütztes Verwaltungsgebäude), MU 1 (Neubauten) sowie MU 4 (Adam-Karrillon-Haus) liegt der gemessene Immissionswert unter den Werten, die für die Rasterzone mit den Bestandsgebäuden an der Viernheimer Straße gemessen wurden. Bei Betrachtung der gemittelten Immissionswerte der Rasterflächen ist davon auszugehen, dass es im südlichsten Geltungsbereich (vor allem in den festgesetzten Wohngebieten WA 1 (Neubauten) und WA 2 (bestehende Wohngebäude an der Blücherstraße) jedoch in Teilen zu keinen oder nur geringfügigen Immissionswertüberschreitungen kommt.

Die gemessenen Immissionswerte aus der Geruchsart „Vulkanisation“ sind in der Abbildung 18 ersichtlich. Daraus geht hervor, dass die immissionswertbestimmende Geruchsart der Vulkanisationsgeruch ist. Die anderen Geruchsarten wie die Gerüche der Fa. Naturin (Wurstpelle), des Bauhofes (Straßenkehrer) oder auch die ohnehin künftig entfallende Wäscherei wirken sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer maximalen relativen Geruchsstundenhäufigkeit von jeweils 0,01, im Falle des MU 4 (Adam-Karrillon-Haus) mit 0,04 aus. Alleine für die Geruchsart „Vulkanisation“ wurden innerhalb der Rasterflächen entlang der Viernheimer Straße (bestehende Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereiches sowie MU 5a, MU 5b sowie nördlichster Teilbereich des MU 2 (bestehendes Bettenhaus und ergänzende Neubauten)) Immissionswerte von 0,16 bis 0,21 für die Rasterfläche gemessen.

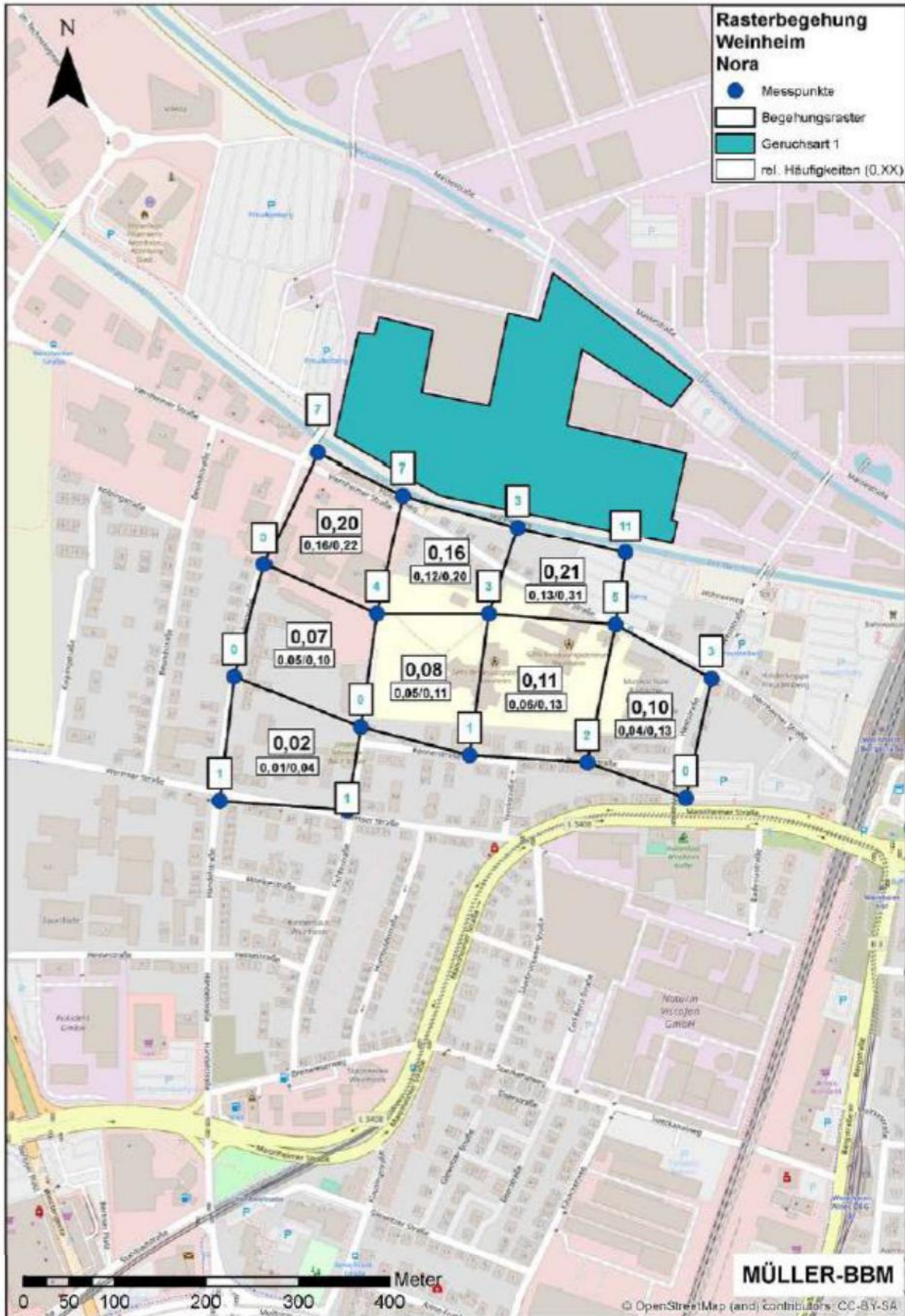


Abbildung 18: Gemessene Immissionswerte der Geruchsart „Vulkanisation“ (Müller BBM)

Gemäß dem Gutachten können die Ergebnisse der Messungen zwar im Hinblick auf die meteorologischen Bedingungen im durchgeführten einjährigen Messzeitraum als nicht repräsentativ angesehen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch in einem repräsentativen Jahr die zulässigen Immissionswerte von 0,10 und ggf. bis zu 0,15 zumindest auf einem Teil der maßgeblichen Rasterflächen (I bis III, also entlang der Viernheimer Straße) überschritten werden.

Die Betriebsauslastung des Hauptemittenten (nora systems GmbH) und des weiteren maßgeblichen Emittenten (Naturin Viscofan GmbH) lag bei ca. 70 % bzw. ca. 90 %. Aufgrund der Auslastungsreserven im Messzeitraum von 30 % bzw. 10 % können in einem Jahr mit maximaler Auslastung der Betriebe, insbesondere in Bezug auf die Geruchsart Vulkanisation, höhere Geruchsstundenhäufigkeiten möglich sein.

Aufgrund der nicht repräsentativen Windrichtungsverteilung innerhalb des einjährigen Begehungszeitraums und der Lage von nora systems nördlich des Geltungsbereichs, ist in einem durchschnittlichen Jahr eine von dem Ergebnis der Rasterbegehung abweichende Gesamtbelastung zu erwarten. Denn die Häufigkeiten von Winden aus nördlicher und östlicher Richtung lagen im Begehungszeitraum über den Durchschnittswerten, wohingegen Winde aus südlich bis südöstlicher Richtung unterdurchschnittlich oft vertreten waren. Daraus folgt, dass im Geltungsbereich windrichtungsabhängige Immissionen der Geruchsart Vulkanisation in einem durchschnittlichen Jahr geringer ausfallen können. Immissionen, die auf diffus im Nahbereich, d. h. z. B. über Fensteröffnungen und ggf. über dachnahe Quellen freigesetzte Emissionen zurückzuführen sind, sind hiervon jedoch unbeeinflusst. Aufgrund der Auslastungsreserve des Betriebes sind wiederum höhere Immissionen möglich.

Aufgrund der geringen Belastung durch den weiteren maßgeblichen Emittenten (Geruchsart Wurstpelle (Naturin): max. 0,04), der vergleichsweise geringen Abweichung der Windverhältnisse zu einem durchschnittlichen Jahr und der gleichzeitig hohen Betriebsauslastung im Untersuchungszeitraum, ist davon auszugehen, dass sich die nicht repräsentative Windrichtungsverteilung bzw. die Auslastungsreserve im Hinblick auf diesen Emittenten nicht oder nur geringfügig auf die beurteilungsrelevante Gesamtbelastung auswirkt.

Die für den Istzustand diskutierten Abweichungen aufgrund der nicht repräsentativen meteorologischen Bedingungen sowie der Auslastungsreserven der Betriebe gelten ebenfalls für den Planzustand. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1/02-16 "Viernheimer Straße/Fichtestraße" entfallen die Emittenten auf dem GRN-Areal (Wäscherei und Tierhaltung).

Die Immissionshäufigkeiten sind in den Planzuständen im Vergleich zum Istzustand nur geringfügig, d. h. maximal um 0,02 geringer. Im Planzustand ohne die Geruchsarten Wäscherei und Tiergehege ist bei allen Rasterflächen innerhalb des Geltungsbereiches in den Planzuständen die Bewertung im Vergleich zum Istzustand fast unverändert, die Werte gehen um maximal 0,01 zurück.

Maßgeblicher Immissionswert

In Baden-Württemberg wurde die GIRL per Erlass am 25.11.1994 eingeführt. Obwohl es sich bei der GIRL nicht um ein rechtlich verbindliches Regelwerk handelt, kann sie zur Bewertung von Geruchsbelästigungen in der Bauleitplanung herangezogen werden. Sie enthält technische Normen, die auf Erkenntnissen und Erfahrungen von Sachverständigen beruhen und insoweit die Bedeutung von allgemeinen Erfahrungssätzen und antizipierten generellen Sachverständigengutachten haben. Sie stellt damit eine

sachgerechte, wenn auch nicht ausschließliche Erkenntnisquelle zur Feststellung der Zumutbarkeit von Geruchsmissionen dar, die von immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen ausgehen. Dabei ist zu erkennen, dass die GIRL in der Praxis dennoch auch als „bindende Rechtsvorschrift“ angewendet wird. Die GIRL kann nicht nur bei der Vorhabenzulassung, sondern auch im Rahmen der Bauleitplanung zur Sicherung der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogen werden, wie in der ständigen Rechtsprechung bestätigt ist.

Bei den unter Nr. 3.1 der GIRL genannten Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden (Nr. 4 der GIRL). Eine Geruchsmission ist in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung die angegebenen Immissionswerte IW überschreitet. Nach Tabelle 1 der GIRL (siehe Abb. 16) gilt für Wohn-/Mischgebiete ein Immissionswert von 0,10, für Gewerbe-/Industriegebiete ein Immissionswert von 0,15.

Für urbane Gebiete ist in der GIRL kein Immissionswert festgelegt. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist daher in Einzelfall festzulegen. Urbane Gebiete (MU) sind nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 eine Unterform (§ 6a) von Mischgebieten. Im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit des urbanen Gebiets gegenüber Immissionen ist allerdings festzustellen, dass jedenfalls für den Lärm ein deutlich geringeres Schutzniveau anzunehmen ist als bei Mischgebieten (MI) gemäß § 6 BauNVO. Denn die parallel zur Einführung des § 6a BauNVO angepasste TA Lärm legt als Richtwert für den Tageszeitraum im MU 63 dB(A) fest, während für ein MI 60 dB(A) gelten. Damit liegt das MU diesbezüglich näher am Schutzniveau eines Gewerbegebiets (65 dB(A)) als am MI. Es kann daher in Frage gestellt werden, ob für Geruchsbelastungen im MU zwingend von einem Immissionswert von 0,10 ausgegangen werden muss.

In der Rechtsprechung wurde vielfach betont, dass die GIRL nur ein Kriterium zur Bewertung von Geruchsmissionen ist. So darf die Beurteilung von Geruchsmissionen nicht in jedem Fall allein an den in der GIRL festgelegten Immissionswerten für die Geruchshäufigkeit orientiert werden. Zur Frage der Zumutbarkeit hat jeweils eine umfassende Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu erfolgen. So markieren die in Nr. 3.1 der GIRL festgelegten Werte nicht stets die Grenze zu schädlichen Umwelteinwirkungen. Insbesondere in denjenigen Fällen, in denen Nutzungen unterschiedlicher Störintensität und Schutzwürdigkeit aneinandergrenzen, bedarf es einer wechselseitigen Rücksichtnahme und dementsprechend einer „Mittelwert- oder Zwischenwertbildung“. Die durch schutzbedürftige Nutzungen zu duldenen Immissionen können insoweit nach Maßgabe der notwendigen planerischen Abwägung im Bebauungsplan behandelt werden.

Es handelt sich somit bei dem nach der GIRL zu beachtenden Immissionswert lediglich um einen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigenden Aspekt. Die GIRL-Immissionswerte stellen lediglich Orientierungswerte dar, die nicht immer zur Beurteilung der Erheblichkeit im Einzelfall ausreichend sind und daher einer Überprüfung im konkreten Einzelfall bedürfen.

Der Wortlaut der GIRL ist hierzu wie folgt:

„Nur diejenigen Geruchsbelästigungen sind als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne § 3 Abs. 1 BImSchG zu werten, die erheblich sind. Die Erheblichkeit ist keine absolut festliegende Größe, sie kann in Einzelfällen nur durch Abwägung der dann bedeutsamen Umstände festgestellt werden.“

Die absolute Grenze, die auch im Rahmen der Abwägung in der Bauleitplanung nicht überschritten werden darf, stellt die Unzumutbarkeit der Einwirkung dar, die in der Regel mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gleichgesetzt wird.

Würdigung der konkret vorliegenden Situation

Die Geruchsrasterbegehung hat gezeigt, dass in Teilbereichen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in den umliegenden Bestandsbereichen entlang der Viernheimer Straße mit bis zu 0,26 eine deutliche Überschreitung des Immissionswertes der GIRL für Wohn- und Mischgebiete von 0,1 besteht.

Am deutlichsten sind diese Überschreitungen entlang der Viernheimer Straße, in der sich auch die bestehenden Wohngebäude befinden.

Wie unter 1.5.2 beschrieben, bestehen die im Geltungsbereich und dessen unmittelbaren Umgebung vorhandenen Nutzungen bereits seit Jahrzehnten. Das ehemalige Kreispflegeheim (heute GRN-Betreuungszentrum) besteht seit 1885, die ersten Wohnhäuser in der Viernheimer Straße wurden in den 1920er Jahren errichtet. Die Gebäude des ehemaligen Schlachthofes (heutiger Bauhof) wurden um 1898 errichtet, fast zeitgleich mit den ersten Gebäuden auf den Industriepark (Haarwäscherei um 1896 im Bereich des Hauptbahnhofes). Auf dem Gelände unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches auf dem Standort der heutigen Fa. nora systems waren jedenfalls Anfang der 1930er Jahre lediglich ein Gebäude vorhanden, auch wenn die Fläche bereits Teil des Industrieparks waren. 1949 begann die Herstellung von Kautschuk-Bodenbelägen im damaligen Freudenberg-Werk.

So bestehen schutzwürdige Nutzungen wie Wohngebäude und die Pflege- bzw. Kliniknutzung in einer räumlichen Nähe zu produzierenden Industriebetrieben. Es handelt sich dabei um eine seit über 70 Jahren bestehende gewachsene Gemengelage. Die Gerüche können folglich als ortsüblich definiert werden (s.u.).

Unabhängig vom Bebauungsplanaufstellungsverfahren bestehen die in der Rasterbegehung festgestellten Geruchsemissionen bereits seit Jahrzehnten an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebäude und Pflegeeinrichtung), wobei die Pflegeeinrichtungen, in denen gesundheitlich beeinträchtigte Menschen leben, eine gegenüber dem Wohnen noch höhere Sensibilität haben dürften. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/02-16 für den Bereich „Viernheimer Straße/Fichtestraße“ wird diese Situation weder ausgelöst noch verschärft. Durch den Bebauungsplan wird keine schutzwürdige Nutzung zugelassen, die näher als die bereits bestehende Wohnbebauung an den Industriepark heranrückt (siehe Abb. 20: rote Markierung: bestehende Wohnbebauung, orange: geplante Wohnnutzung, MU 5a). Eine Fortführung der bestehenden Wohnbebauung, wie sie der Bebauungsplan zulässt, ist zudem bereits heute nach § 34 BauGB zulässig.

Innerhalb des MU 5 wird eine Gliederung der Nutzungen so vorgesehen, dass im MU 5b, also dem Teilbereich der näher an den Industriepark heranrückt, ausschließlich nicht stöempfindliche Nutzungen (Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke), die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen werden. Alle empfindlichen Nutzungen wie Wohnen oder Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke oder Beherbergungsgewerbe werden auf der Teilfläche des MU 5b ausgeschlossen. Somit rückt auch mit der überbaubaren Fläche des MU 5b keine stöempfindliche Nutzung an den Industriepark heran. Die weniger stöempfindliche Nutzung im MU 5b kann nach der Umsetzung als „Riegel“ zwischen

der industriellen Nutzung und dem urbanen Gebiet eher dazu beitragen, die Nutzungen zu entzerren.

Die konkrete Bebauung des MU 5 war Gegenstand eines Investorenauswahlverfahrens, bei dem unterschiedliche Entwürfe für dieses Gebiet in Form eines Wettbewerbs durch eine Jury bewertet wurden. In der Jury war auch ein Vertreter der Freudenberg Real Estate (FRE) vertreten. Die Auslobung wurde im Vorfeld ebenfalls mit der FRE einvernehmlich abgestimmt, insbesondere hinsichtlich der Fragen, bis in welche Tiefe eine Wohnbebauung erfolgen kann und welche Nutzungsarten auf den verbleibenden Grundstücksflächen denkbar sind.

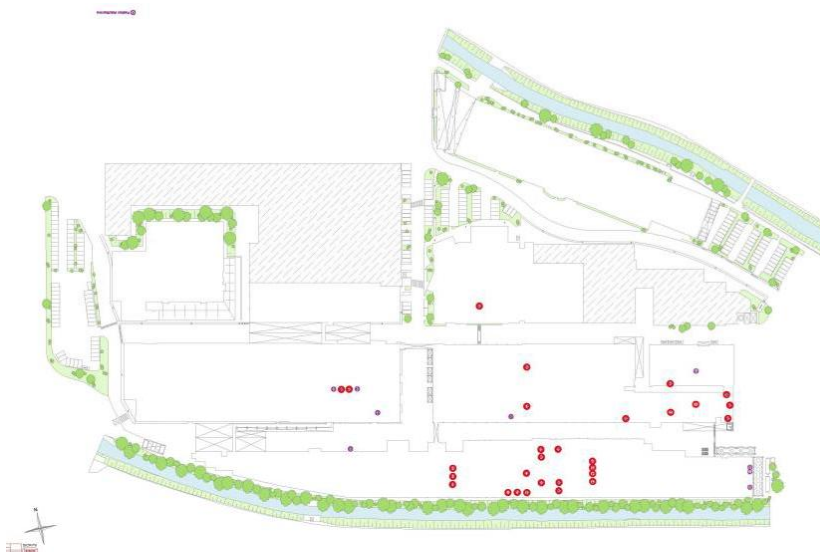


Abbildung 19: potentielle Geruchsquellen nördlich der Weschnitz (Quelle: MüllerBBM)



Abbildung 20: Vorhandene (rot) und geplante (orange) Wohnnutzung nördlich der Viernheimer Straße

Südlich der Viernheimer Straße soll das bestehende Bettenhaus der Pflegeeinrichtung umgenutzt werden. Die geplante ergänzende Neubebauung an der Nordseite der

Viernheimer Straße wäre ebenfalls nach § 34 BauGB bereits zulässig, die weiteren geplanten Neubauten befinden sich weiter südlich.

So wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans die bestehende Immissionssituation nicht verschärft. Sowohl räumlich gesehen, da die neue schutzwürdige Nutzung nicht näher an die emittierenden Betriebe heranrücken, als auch vom Schutzgrad der Nutzungen her. Derzeit ist gemäß § 34 BauGB eine Wohnnutzung im Bereich der Viernheimer Straße entweder bereits genehmigt (Bestandsgebäude) oder zulässig. Südlich der Viernheimer Straße besteht zudem neben den Wohngebäuden das GRN-Betreuungszentrum, das als Pflege- und Klinikbetrieb einen sehr hohen Schutzanspruch sowie Störempfindlichkeit aufweist. Im Bebauungsplan ist gemäß der Zielstellung sowie der vorhandenen Ausprägung des Plangebietes die Ausweisung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO vorgesehen. Insofern wird das Konfliktpotential innerhalb des Geltungsbereiches weder ausgelöst noch verschärft, sondern lediglich vorgefunden und tendenziell eher gemindert.

Grundsätzlich ist gemäß der Kommentierung der einschlägigen Regelungen im BauGB sowie der Rechtsprechung die Verpflichtung, Beeinträchtigungen, die erstmals durch die Planung ausgelöst werden, zu vermeiden, größer als solche, die die Planung vorfindet. Daher kann die Berücksichtigung von Vorbelastungen an Immissionen eine durch die Planung bestätigte (noch zumutbare) Beeinträchtigung rechtfertigen.

In Gemengelagesituationen gilt ein Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

In Nr. 5 (Beurteilung im Einzelfall) der GIRL wird ausgeführt, dass zu berücksichtigen sei, dass die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet sein kann, die unter anderem dazu führen kann, dass die Belästigte oder der Belästigte in höherem Maße Geruchseinwirkungen hinnehmen muss. Dies wird besonders dann der Fall sein, soweit einer emittierenden Anlage Bestandsschutz zukommt. In diesem Fall können Belästigungen hinzunehmen sein, selbst wenn sie bei gleichartigen Immissionen in anderen Situationen als erheblich anzusehen wären.

Das bedeutet zum einen, dass die betroffenen Betriebe gehalten sind, verhältnismäßige Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Zum anderen sind die Flächen, auf die die Immissionen einwirken damit belastet, ein höheres Maß an Beeinträchtigungen hinnehmen zu müssen, als dies normalerweise der Fall ist.

In einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 27. Juni 2017 (BVerwG 4 C 3.16) heißt es:

„Bei der Bestimmung der Zumutbarkeit von Belästigungen sind etwaige Vorbelastungen schutzmindernd zu berücksichtigen, die eine schutzbedürftige Nutzung an einem Standort vorfindet, der durch eine schon vorhandene emittierende Nutzung vorgeprägt ist. Im Umfang der Vorbelastung sind Immissionen zumutbar, auch wenn sie sonst in einem vergleichbaren Gebiet nicht hinnehmbar wären. Soll in einem erheblich vorbelasteten Gebiet ein weiteres emittierendes Vorhaben zugelassen werden, ist das nach der Rechtsprechung des Senats jedenfalls dann möglich, wenn hierdurch die vorhandene Immissionssituation verbessert oder aber zumindest nicht verschlechtert wird, sofern die Vorbelastung die Grenze zur Gesundheitsgefahr noch nicht überschritten hat (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) und das - immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige - Vorhaben den Anforderungen des § 22 Abs. 1 BImSchG genügt.“

Bewertung der Immissionsbelastung durch die zuständige Immissionsschutzbehörde sowie die Unternehmensgruppe Freudenberg und nora systems GmbH

Die vorliegenden Ergebnisse der Geruchsrasterbegehung, in der die Überschreitung der Immissionswerte der GIRL erfasst wurden, wurden im Vorfeld der formellen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Unteren Immissionsschutzbehörde (Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz beim Rhein-Neckar-Kreis) sowie der Unternehmensgruppe Freudenberg und der nora systems GmbH zur Kenntnis gegeben.

Darüber hinaus fand am 04.03.2020 ein Gespräch mit Vertretern der Unteren Immissionsschutzbehörde, der Unternehmensgruppe Freudenberg, der nora systems GmbH und der Stadt Weinheim statt, in dem über die Ergebnisse der Geruchsrasterbegehung und künftige Planungen und Maßnahmen gesprochen wurde.

In diesem Gespräch wurde festgestellt, dass die Bestandssituation eine über Jahrzehnte gewachsene Gemengelage ist. Gemäß den Aussagen der Unteren Immissionsschutzbehörde gibt es bisher keine relevanten Beschwerden aus der Nachbarschaft auf Grund von Geruchsbelästigungen. Die Geruchsbelastung sei aufgrund der langen Historie als ortsüblich anzusehen. Eine Gesundheitsgefahr sei nicht gegeben. Es bestehe somit keine Gefahrenlage aus der sich eine Sanierungspflicht für die emittierenden Betriebe ergeben könne. Für ein Einschreiten der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehe weder eine Notwendigkeit noch eine Grundlage, zumal die Unternehmen Freudenberg und nora systems GmbH derzeit bereits Möglichkeiten der Emissionsreduktion prüften.

Aus Anlass der im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens erstellten Geruchsrasterbegehung, deren Ergebnisse die Stadt zur Verfügung gestellt hatte, hat die Freudenberg Real Estate (FRE) eine gutachterliche Betrachtung in Auftrag gegeben. Hierbei sollen

- alle potentiellen Geruchsquellen (Vulkanisationsgeruch) katalogisiert werden
- die Ist-Situation der Geruchsbeiträge modelltechnisch nachgebildet werden, um
- auf dieser Basis Konzepte zu einer Verbesserung der Geruchssituation außerhalb des Industrieparks zu entwickeln.

Durch die Modellrechnung kann die Wirksamkeit verschiedener Maßnahmen durch eine Ausbreitungsberechnung geprüft werden. Die so gefundenen wirksamen Maßnahmen müssen dann auf ihre technische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit hin geprüft werden. Die wirkungsvollen, technisch und wirtschaftlich umsetzbaren Maßnahmen und somit die erwirkte Immissionsminderung sollen dann der Unteren Immissionsschutzbehörde vorgestellt werden. Wird die erreichte Minderung von der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht als ausreichend erachtet, werden weitere Maßnahmen auf eine Wirksamkeit und Umsetzbarkeit hin geprüft. Die Unternehmensgruppe Freudenberg ist somit in den Prozess einer Minderung der Geruchsimmissionen bereits eingestiegen und ist grundsätzlich bereit, die mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmten wirksamen, wirtschaftlich zumutbaren und technisch sinnvollen Maßnahmen umzusetzen. Es wird von den Beteiligten ein Zielzustand angestrebt, der unter Beibehaltung eines wirtschaftlichen Betriebes umgesetzt werden kann. Der Prüfprozess der einzelnen Maßnahmen dauert erfahrungsgemäß mehrere Monate. Von der Unternehmensgruppe Freudenberg und deren beauftragtem Gutachter wurde ein Zeitraum von vermutlich bis Ende 2020 geschätzt.

Dieses Vorgehen wurde mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt und war auch Gegenstand des Gesprächstermins am 04.03.2020. Darüber hinaus sieht die Untere Immissionsschutzbehörde kein weiteres Handlungserfordernis.

Die Grenzen der Zumutbarkeit von Geruchsmissionen sind dann anzunehmen, wenn sie mit gesunden Wohnverhältnissen nicht mehr in Einklang zu bringen sind. Davon ist nach Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde im vorliegenden Fall nicht auszugehen. Dies ist nachvollziehbar, da durch die einwirkenden Gerüche im Plangebiet z.B. keine Übelkeit ausgelöst wird, was gemäß GIRL ein Indiz für eine Gesundheitsgefährdung darstellt. Selbst aus den Pflegeeinrichtungen des Rhein-Neckar-Kreises auf dem GRN-Areal, in denen gesundheitlich beeinträchtigte Menschen leben, sind keine Beschwerden über die Geruchsbelastungen bekannt, insbesondere keine, die auf gesundheitliche Folgen oder erhebliche Beeinträchtigungen schließen lassen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Grundlage für die Konvertierung des heutigen GRN-Areals in ein, bezogen auf die Immissionen robusteres urbanes Gebiet, gebildet. Es ist deshalb davon auszugehen, dass nach Umsetzung der Planung auch weiterhin keine Gesundheitsgefahr für die innerhalb des Geltungsbereiches zulässigen Nutzungen bzw. künftigen Bewohner besteht. Im Zusammenhang mit der parallel von Seiten der Unternehmensgruppe Freudenberg und nora systems GmbH grundsätzlich beabsichtigten Minderung der Geruchsmissionen ist demnach tendenziell von einer Entspannung der Geruchsmissionslage auszugehen. Gegenüber der heutigen Situation, die bereits zu keiner unzumutbaren Immissionslage führt, wird also eine Verbesserung herbeigeführt.

Zusammenfassung und abwägende Beurteilung

Im Ausgangszustand besteht seit Jahrzehnten eine Gemengelage, in der schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnen und die Pflege- und Reha-Einrichtungen des Rhein-Neckar-Kreises neben emittierenden Betrieben bestehen. Immissionslagen, die ein Eingreifen der Unteren Immissionsschutzbehörde bedingten, sind daraus bislang nicht entstanden. Die Untere Immissionsschutzbehörde stuft die bestehenden und gutachterlich festgestellten Geruchsbelastungen als ortsüblich ein. Es steht nicht in Frage, dass, trotz der überschrittenen Immissionswerte der GIRL, gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Die Grenzwerte der GIRL sind nicht schematisch anzuwenden. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Besonderheiten des jeweiligen Plangebiets und seiner Umgebung, insbesondere auch im Hinblick auf bestehende Vorbelastungen, zu berücksichtigen. In der Abwägung sind neben der Vorsorge vor Immissionen auch andere Belange zu berücksichtigen, z.B. der gesetzliche Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und primär die Revitalisierung von Siedlungsflächen zur Befriedigung der Nachfrage nach Baugebietsflächen zu betreiben („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).

In der Rechtsprechung ist weiterhin anerkannt, dass der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG primär bei der Neubepanung bislang unbebauter Flächen zur Anwendung kommen muss, während für die Überplanung bestehender Siedlungsbereiche keine strikte Anwendungspflicht besteht. Sofern keine Unzuträglichkeiten zwischen Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen bestehen, kann das Nebeneinander – so wie bisher vorhanden – in einen Bebauungsplan übernommen werden.

Das heißt, es besteht keine Pflicht, im Rahmen der Bauleitplanung bestehende Immissionslagen zu sanieren. Allerdings darf die Bauleitplanung nicht dazu führen, dass unzumutbare Konflikte entstehen oder bestehende kritische Immissionslagen weiter verschärft werden. Beides ist vorliegend nicht der Fall.

Der vorliegende Bebauungsplan führt mit der Konvertierung des GRN-Areals dazu, dass an Stelle der bislang sehr sensiblen Pflege- und Reha-Einrichtungen, in denen gesundheitlich beeinträchtigte Personen leben, die robustere Nutzung eines urbanen Gebiets (MU) tritt. Auf Seiten der Schutzbedürftigkeit resultiert daraus eher eine Entspannung der Immissionslage. Auch auf Seiten der Emissionen ist eher mit einer Verbesserung zu rechnen, da die betreffenden Unternehmen im Industriepark eine Prüfung zur Emissionsreduktion angestrengt haben und ihre grundsätzliche Bereitschaft erklärt haben, Maßnahmen umzusetzen soweit sie wirtschaftlich zumutbar und technisch sinnvoll sind.

Insbesondere im Übergangsbereich an der Viernheimer Straße werden dennoch die Immissionswerte der GIRL deutlich überschritten. Angesichts der zumindest ebenso hohen Belastungen an den bestehenden Wohngebäuden und der – gemäß der Unteren Immissionsschutzbehörde – Ortsüblichkeit dieser Geruchsbelastung wird dies jedoch als zumutbar erachtet. Sowohl emissionsseitig als auch immissionsseitig gilt auch weiterhin das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme.

In der GIRL selbst wie auch in der Rechtsprechung wird festgestellt, dass sich die Grenze zur Erheblichkeit einer Geruchsbelastung nicht allein aus den Immissionswerten ergeben, sondern auch aus der jeweiligen Situation, z.B. im Hinblick auf die Ortsüblichkeit und Gemengelagen. Für schädliche Auswirkungen werden keinerlei verbindliche Immissionswerte festgelegt. In der Begründung und den Auslegungshinweisen zur GIRL vom 29.02.2008 wird darauf hingewiesen, dass eine Gesundheitsgefahr durch Gerüche in der Regel nicht vorkommt. Unter bestimmten Voraussetzungen können gemäß GIRL für Wohnnutzungen auch bei einer Geruchsstundenhäufigkeit von 0,25 schädliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Aufgrund der seit Jahrzehnten bestehenden gemäß Unterer Immissionsschutzbehörde ortsüblichen Immissionslage, sowie den in der GIRL dargelegten Erwägungen, ob bzw. ab wann überhaupt eine schädliche Auswirkung von Geruchsmissionen in Betracht kommt, ist es gerechtfertigt und vertretbar, die gutachterlich festgestellten Immissionen weiterhin in Kauf zu nehmen.

Alternative Handlungsoptionen wurden zwar geprüft, aber nach der Abwägung sämtlicher Belange verworfen.

1. Verzicht auf die Revitalisierung des GRN-Areals und Entwicklung eines urbanen Quartiers an anderer Stelle

Wie in Kap. 1.4. dargestellt wird, bestehen im Stadtgebiet von Weinheim keine sinnvollen Standortalternativen für die Entwicklung eines urbanen Quartiers. Insbesondere stehen keine Konversionsflächen zur Verfügung, die eine vergleichbare Entwicklung ohne Inanspruchnahme von bislang nicht bebauten Grundstücken ermöglichen würden. Auch gibt es keine Flächenalternativen mit vergleichbar guten Standortfaktoren (z.B. Lage zur Innenstadt, Verkehrsanbindung) oder ähnliche guten Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ (z.B. fußläufige Erreichbarkeit von Hauptbahnhof und ZOB, Innenstadt, öffentlichen Einrichtungen).

2. Festsetzung einer weniger stöempfindlichen Nutzung für das GRN-Areal

Um eine höhere Verträglichkeit gegenüber den Emissionen aus dem Industriepark zu gewährleisten, wäre die Festsetzung eines gegenüber dem vorgesehenen MU weniger stöempfindlichen Baugebiets denkbar. Konkret kämen dazu nur die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) oder Industriegebiets (GI) in Frage, denen im Hinblick auf

Geruchs- und Lärmimmissionen gemäß den einschlägigen Regelwerken regelmäßig höhere Belastungen zugemutet werden können. Allerdings sind in diesen Baugebieten auch stärker emittierende Betriebe und Anlagen zulässig, die ihrerseits zu Immissionskonflikten führen können. Da an das GRN-Areal im Norden, Westen und Süden Wohngebiete angrenzen, entspräche die Entwicklung eines Gewerbegebiets an dieser Stelle nicht dem Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Auch den der Bebauungsplanung zu Grunde liegenden städtebaulichen Zielstellungen könnte auf diese Weise nicht entsprochen werden.

3. Minderung der Immissionsbelastungen durch großflächige Überplanung der Gemengelage

Eine Überplanung der über Jahrzehnte gewachsenen Gemengelage mit dem Ziel, neue Nutzungszuordnungen vorzunehmen, bestehende Emissionen (z.B. im Industriepark zu reduzieren) oder Schutzbedürftigkeiten (z.B. in den Wohngebieten) zu mindern würde erhebliche Eingriffe in die Bestandssituationen erfordern. Die Planung würde jedenfalls teilweise zu tiefgreifenden Eingriffen in grundlegende Rechte wie z.B. Eigentumsrechten, führen. Eine Umsetzung der Planung wäre, aufgrund bestehenden Bestandsschutzes, dennoch ungewiss.

Wie in Kap. 1.2.3 dargestellt ist, dient der Bebauungsplan zur Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsziele wie insbesondere, den im Sanierungsgebiet stattfindenden Transformationsprozess erfolgreich zu gestalten, den großen Bedarf an Wohnungen, auch für kleine und mittlere Einkommen, zu decken, Innentwicklungspotentiale zu nutzen und ein kleinräumig durchmischtes Innenstadtquartier in der Nähe des Hauptbahnhofs entstehen zu lassen. Nicht zuletzt diese gewichtigen Zielstellungen im öffentlichen Interesse rechtfertigen es, die gegenüber den Idealwerten der GIRL, erheblich höheren Immissionswerte aus der Bestandssituation auch zukünftig in Kauf zu nehmen.

5.2. Schutzgut Biotop, Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

5.2.1. Schutzgebiete und -objekte

Der Geltungsbereich selbst umfasst keine Schutzgebiete oder -objekte. Der Gewässerlauf der Alten Weschnitz, der in den Geltungsbereich aufgenommen wurde, wird weiter gewässerabwärts zum Bestandteil eines FFH-Gebiets (siehe Abb. 21: gestrichelter Bereich).

Das rund 714 ha umfassende FFH-Gebiet Nr. 6417-341 „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“ erstreckt sich vorrangig nördlich der Stadt Weinheim abseits der Siedlungskörper und umfasst v.a. Wald- und Offenlandbereiche östlich des Siedlungsbandes entlang der B 3. Damit liegt es zum allergrößten Teil weit abseits eines möglichen Einflussbereichs der vorliegenden Bauleitplanung. Einzige Ausnahme hiervon bilden zwei kanalisierte Abschnitte der Alten und Neuen Weschnitz, die nordwestlich des Geltungsbereichs an den Siedlungsbereich von Weinheim heranreichen. Zwischen dem zum FFH-Gebiet zählenden Abschnitt der Alten Weschnitz und dem Geltungsbereich besteht eine Entfernung von über 300 m, zum geschützten Abschnitt der Neuen Weschnitz sind es sogar 500 m. Aufgrund der räumlichen Distanz, der dazwischengelegenen Siedlungs- bzw. ausgedehnten Gewerbeflächen und bedingt durch den nicht gegebenen bzw. absolut vernachlässigbaren Einfluss des Siedlungsprojektes auf die Alte Weschnitz, können Wirkungszusammenhänge des Plangebiets mit

dem Natura 2000-Gebiet ausgeschlossen werden. Insbesondere erfolgt keine Beeinflussung der Erhaltungsziele für den hierbei relevanten Lebensraumtyp (3260) Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion (Fließgewässer mit flutender Wasservegetation).

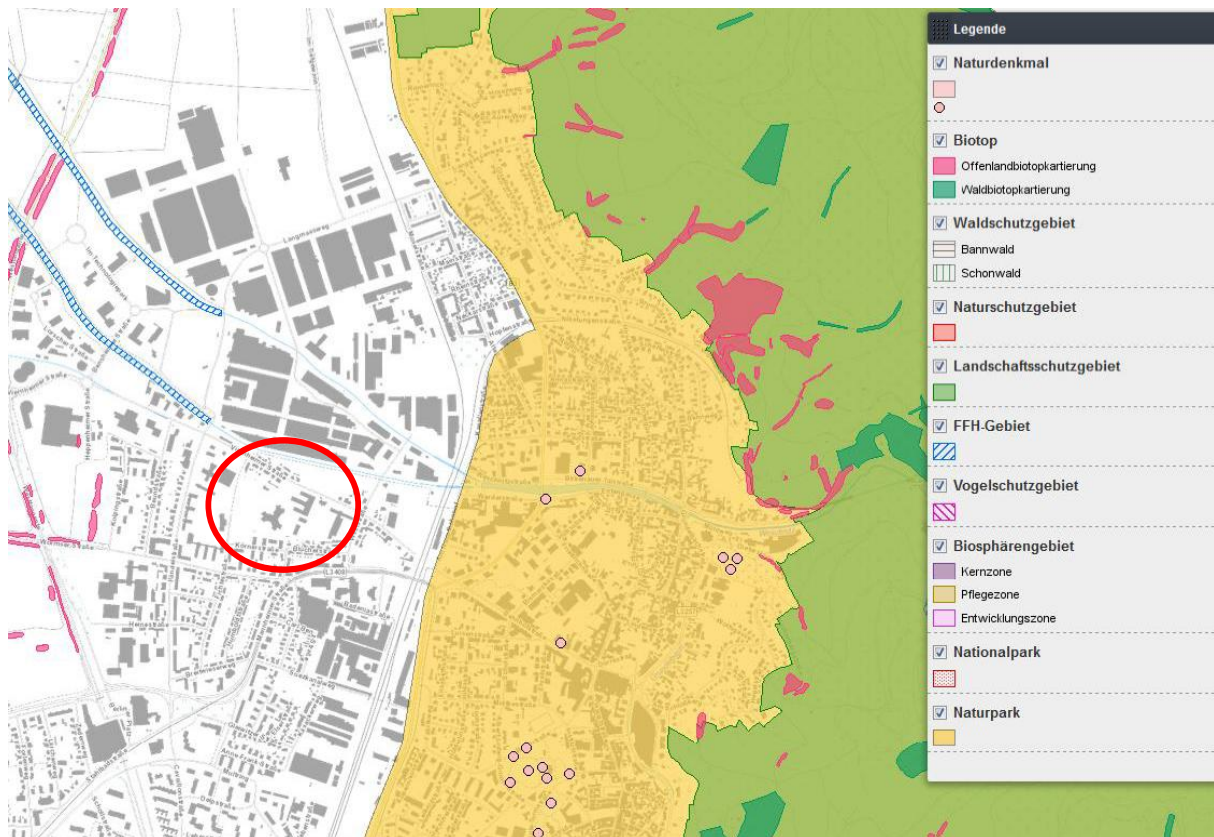


Abbildung 21: Übersicht Schutzgebiete und -objekte (Quelle: Geoportal Baden-Württemberg: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>)

Jenseits der Bahnlinie im Osten liegt in ca. 320 m Entfernung der Naturpark „Neckartal-Odenwald“ und in ca. 1.100 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“. Auswirkungen auf diese beiden Schutzgebiete sind aufgrund der großen Entfernungen nicht zu erwarten.

5.2.2. Biotopstruktur

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 33 LNaSchG BW sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht getroffen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist gegenüber dem Bestand eine umfassende Überbauung bzw. Versiegelung bislang baulich nicht genutzter Flächen innerhalb des Plangebietes zulässig. Damit geht innerhalb des Geltungsbereichs ein großflächiger Verlust der bislang vorhandenen Nutzungsformen und damit auch der Biotopstrukturen einher. Hiervon sind v.a. parkähnliche Flächen (ca. 1,6 ha) sowie die extensiv genutzten Wiesen mit den Obstbaumbeständen (ca. 0,74 ha) und den randlichen Heckenstrukturen (ca. 0,3 ha) betroffen.

Die grundsätzliche Veränderung der Biotopstruktur wirkt sich unmittelbar auf die Lebensraumsituation der heute im Geltungsbereich vorkommenden Tiere und Pflanzen aus.



Abbildung 22: Bestandsplan (Götte Landschaftsarchitekten)

Bedingt durch die innerstädtische Lage und der aktuellen Nutzung ist das Gebiet stark anthropogen überprägt.

Die Obstbäume, die Gehölzstrukturen sowie der teils eindrucksvolle Baumbestand in der Parkanlage werden zum Großteil nicht erhalten.

Den Eingriffen gegenüber stehen weiterhin nachfolgende Begrünungsmaßnahmen:

- Baumpflanzungen im Bereich von Straßenverkehrsflächen
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen einschl. extensiver Dachbegrünung und intensiver Tiefgaragenbegrünung
- Neugestaltung des Ufers der Alten Weschnitz (siehe nördlicher Geltungsbereich)
- Anlage öffentlicher Grünflächen (Park)
- Erhalt von sechs Linden (MU 2) und weiterer wertgebender Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche

Damit entstehen neue, z.T. sekundäre Lebensraumstrukturen, die zumindest von weniger störempfindlichen bzw. von an den Siedlungsbereich angepassten Arten besiedelt werden können. Dadurch wird die Eingriffserheblichkeit in die Biotopstruktur stark abgemindert, insgesamt ist der Eingriff aber dennoch als erheblich zu werten.

Die vorgesehenen Maßnahmen (naturnahe Ausgestaltung Weschnitz, extensive Dachbegrünung und intensive Tiefgaragenbegrünung, Durchgrünung der Freiflächen und Baumpflanzungen im Straßenraum und öffentlichen sowie privaten Freiflächen) stellen durchaus ein ökologisch wirksames Grünvolumen her, sind jedoch hinsichtlich ihres Umfangs nicht ausreichend, um eine vollständige Kompensation des Lebensraumverlustes innerhalb des Geltungsbereiches gewährleisten zu können.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist eine vollständige Kompensation des Lebensraumverlustes nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten, bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 m² Grundfläche gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig. Vor dem Hintergrund eines ressourcen- und flächenschonenden Umgangs mit Natur und Landschaft leistet die Wiedernutzbarmachung des Areals einen großen Beitrag zur Innenentwicklung, da durch die Entwicklung der Brachfläche eine Inanspruchnahme von bisher unbebauten Außenbereichsflächen vermieden werden kann.

5.2.3. Artenschutz

Im Hinblick auf die im Vorhabengebiet möglichen Vorkommen geschützter Arten wurde im Vorfeld der förmlichen Verfahrenseinleitung während der Vegetationsperiode 2015 bereits Untersuchungen zum Tier- und Pflanzenvorkommen der floristischen und faunistischen Bestandserfassung sowie eine Bewertung der Artenvorkommen einschl. Schutzstatus und Gefährdung (Artenschutzrechtliche Bestandsüberprüfung Flora und Fauna -Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt am Main, Januar 2016) durchgeführt. Aufbauend auf die Ergebnisse der Bestandserfassung, wurde im März 2020 eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ zum Bebauungsplan Nr. 1/02-16 „Viernheimer Straße /Fichtestraße“ erarbeitet, welche die artenschutzrechtliche Relevanz bei Umsetzung der Planung näher betrachtet und -sofern erforderlich- entsprechende Artenschutzmaßnahmen benennt. Zudem wurde für einen etwa 7 m² großen Folienteich auf dem Grundstück der Blücherstraße 24 im August 2020 eine ergänzende gutachterliche Nachkontrolle durch das Fachbüro Faunistik und Ökologie durchgeführt. Hierbei wurde der Teich insbesondere auf besonders geschützte Arten überprüft und notwendige Maßnahmen abgeleitet.

5.2.3.1. Flora

Zur Beurteilung der Pflanzenwelt wurde bereits im Juni 2015 eine floristische Erhebung des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Das Biotoptypenspektrum umfasst in erster Linie das parkartige Gelände des GRN-Betreuungszentrums mit umfangreichen Gehölzbestand und mehr oder weniger intensiv genutzten Rasenflächen sowie den Parkplatz nördlich der Viernheimer Straße mit Baumbestand und Begleitgrün.

Die floristische Artenausstattung ist als artenreich einzustufen und typisch für derartige städtisch geprägte Lebensräume. Charakteristisch ist der hohe Anteil an Neophyten, der bei ca. 30 % liegt. Darunter befinden sich zahlreiche nicht einheimische Gehölzarten, die bei der Anlage des Parkgeländes gepflanzt wurden. Da sich die Vegetation aus allgemein häufigen und weit verbreiteten Arten mit wenig spezialisierten Standortansprüchen sowie nicht heimischen und nicht standortgerechten Arten zusammensetzt, ergibt sich hieraus eine eher geringe Eingriffserheblichkeit. Eine Ausnahme bilden die zahlreichen Obstbäume im Westen des Plangebietes, diese bilden durchaus einen wertgebenden Bestand und der Wegfall erhöht die Eingriffserheblichkeit.

Gesetzlich geschützte sowie nach den Roten Listen gefährdete Arten wurden nicht nachgewiesen. Das Vorkommen der Europäischen Eibe und der Gewöhnlichen Akelei ist dabei nicht zu werten, da es sich um ein gepflanztes Vorkommen im Parkbereich handelt.

Durch die Planung werden bestehende, stark anthropogen geprägte Vegetationsflächen baulich genutzt, ein nicht unerheblicher Anteil des Plangebiets wird zudem als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zusätzlich entstehen z.T. sogar großflächige Biotope, die zwar stark anthropogen geprägt sind, aber dennoch einen Vegetationsstandort bieten (v.a. extensive Dachbegrünung und intensive Tiefgaragenbegrünung) und somit die Ansiedlung von neuen, an die Nutzungsformen angepassten Arten ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund werden die Auswirkungen auf die Flora insgesamt als eher gering bewertet. Somit stehen auch zukünftig gärtnerisch gepflegte Frei- und Grünflächen zur Verfügung.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Jahr 2020 ergab sich aufgrund des Fehlens entsprechender europarechtlich geschützter Pflanzenarten (kein Vorkommen/Nachweis von in Anhang IV b gelisteten Pflanzen) für die Flora keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

5.2.3.2. Fauna

Die Zielstellung einer Umnutzung des GRN-Betreuungszentrums besteht schon längere Zeit, entsprechend wurde im Vorfeld der förmlichen Verfahrenseinleitung während der Vegetationsperiode 2015 bereits Untersuchungen zum Tier- und Pflanzenvorkommen durchgeführt („Artenschutzrechtliche Bestandsüberprüfung Flora und Fauna“ -Götte Landschaftsarchitekten GmbH, 2016). Für die Erfassung des Arteninventars von Fledermäusen wurden in den Abend- bzw. Nachtstunden zwei Begehungen mit Ultraschalldetektoren am 21. Mai und 5. Juni durchgeführt. Die Geländeerhebungen zur Vogelwelt erfolgten im Rahmen von drei flächendeckenden Begehungen von April bis Juni, am 17. April, 26. Mai sowie am 5. Juni 2015. Ziel der vogelkundlichen Erhebungen war die Ermittlung der Avifauna zur Brutzeit, wobei Beobachtungen von Durchzügler und Gästen mitberücksichtigt wurden. Bei diesen Begehungen wurde auch intensiv nach den Tiergruppen Amphibien und Reptilien Ausschau gehalten. Die Erfassung der Insekten erfolgte am 21. Mai, 15. Juli und 27. August, wobei der Schwerpunkt der Erfassung auf den Tagfaltern, Libellen und Heuschrecken lag. Bei der ersten Begehung der Fläche am 8. April 2015 wurde eine Baumhöhlenerfassung durchgeführt, um alle Bäume, die besonders geschützten Arten als Quartier oder Brutplatz dienen könnten, zu erfassen. Zusätzlich fand am 03. August 2020 noch eine Überprüfung eines kleinen Folienteiches auf dem Grundstück Blücherstraße 24 auf seine Tierwelt, v.a. auf besonders geschützte Arten statt.

Amphibien und Reptilien

Bei der Suche nach Amphibien wurden insgesamt drei Arten gefunden. Der große Folienteich in der GRN-Parkanlage wurde lediglich vom Teichfrosch (*Pelophylax esculentus*) besiedelt. Die innerstädtische Lage und die relative naturferne des Gewässers lässt keine bedeutenden Amphibienvorkommen erwarten. Das Vorkommen der Teichfrösche ist möglicherweise auf die Nähe zur nördlich verlaufenden Weschnitz zurück zu führen. In dem kleinen und naturnah ausgebildeten Folienteich im Hausgarten Blücherstraße 24 wurden hingegen neben dem Teichfrosch auch der Teichmolch (*Lissoletriton vulgaris*) und der Feuersalamander (*Salamandra salamandra*) nachgewiesen.

Darüber hinaus befanden sich im großen Teich auf dem GRN-Gelände zwei Rotwan- gen-Schmuckschildkröten (*Trachemys scripta elegans*) aus der Gruppe der Reptilien. Hierbei handelt es sich um eine ursprünglich aus Nordamerika stammende Art, die bei uns häufig als Haustier gehalten, aber regelmäßig auch in die Natur ausgesetzt wird. Sie sind im Freiland unerwünscht, da sie einheimische Tiere verdrängen können. Einheimische Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden, insbesondere die gezielte Suche nach Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) verlief ergebnislos.

Seltene oder hochgradig gefährdete Arten fehlen im Untersuchungsgebiet. Der Teich- frosch ist nach den Roten Listen Baden-Württembergs in der Kategorie D „Daten defi- zitär“ und in der Roten Liste Deutschlands als „ungefährdet“ eingestuft. Der Feuersa- lamander wird in der Roten Liste Baden-Württemberg als gefährdet und in der Roten Liste Deutschland jedoch als ungefährdet gelistet. Auch der Teichmolch gilt nach der Roten Liste Deutschland als ungefährdet, in der Roten Liste Baden-Württemberg wird er allerdings auf der Vorwarnliste geführt. Aus Naturschutzsicht wird den Vorkommen keine besondere Bedeutung beigemessen (keine Anhang IV-Art der FFH-RL). Da die Folienteiche beseitigt werden sollen, wird empfohlen die Tiere oder deren Entwick- lungsstadien vor Beginn der Baumaßnahmen abzufangen und in geeignete Ersatzbi- otope umzusiedeln (kein CEF-Maßnahmenerfordernis).

Die gezielte Suche nach Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) verlief ergebnislos.

Für Reptilien besteht mangels potentieller Lebensräume im Geltungsbereich keine Eingriffsrelevanz. Die Schmuckschildkröte wird nicht als wertbestimmende Art einge- stuft, da diese Tiere immer wieder ausgesetzt werden und im Freiland unerwünscht sind, da sie einheimische Tiere verdrängen können.

Insekten

Insgesamt wurden zwölf Tagfalterarten festgestellt. Die meisten der Tiere wurden im westlichen Teilbereich mit den Wiesen- und Gartenbauflächen festgestellt. Eher selten wurden einzelne Exemplare in den anderen, gärtnerisch intensiver gepflegten Anlagen beobachtet. Gefährdete Arten wurden nicht beobachtet, jedoch sind zwei der Arten durch das BNatSchG besonders geschützt, da sie in der Bundesartenschutzverord- nung aufgeführt werden. Es handelt sich dabei um das Kleine Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*) und den Hauhechelbläuling (*Polyommatus icarus*).

Entsprechend der relativ naturfernen Ausprägung des Parkeiches (Folienabdichtung, Springbrunnen) wurden nur wenige Libellenarten beobachtet. Bei den sechs festge- stellten Arten handelt es sich ausschließlich um häufige und weit verbreitete Arten, wie sie an jedem Gartenteich auftreten können. In dem kleineren Folienteich wurden meh- rere Larven von Kleinlibellen festgestellt, die in ihrem Entwicklungsstadium aber nicht näher bestimmt werden konnten.

Auch die Heuschreckenfauna ist mit sechs Vertretern artenarm und diese gehören zu den allgemein verbreiteten und häufigen Arten. Zusätzlich wurde die besonders ge- schützte Hornisse (*Vespa crabro*) und die Blaue Holzbiene (*Xylocopa violacea*) bei Nahrungsflügen beobachtet. Die Blaue Holzbiene steht in Baden-Württemberg auf der Vorwarnliste zur Roten Liste und gilt bundesweit als ungefährdet, zumal sie in den letzten Jahren offenbar häufiger wird. Beide Arten fliegen bei der Nahrungssuche weit umher; die Nistplätze sind nicht bekannt.

Insgesamt handelt es sich bei den nachgewiesenen Tierarten fast ausschließlich um häufige, weit verbreitete und derzeit nicht akut gefährdete Arten, die in den untersuch-

ten Artengruppen nicht zu den wertbestimmenden Tieren zählen. Das Fehlen von gefährdeten, streng geschützten und seltenen Arten ist vor allem auf die Lage im innerstädtischen Bereich und dem Fehlen naturnaher Bereiche zurückzuführen.

Da fast ausschließlich häufige, weit verbreitete und derzeit nicht akut gefährdete Arten nachgewiesen werden konnten, ist den Insekten nur eine geringe Bedeutung beizumessen. Baumhöhlen

Es wurden vier Bäume mit Baumhöhlen ermittelt: Zwei Stammfußhöhlen ohne Habitat-eignung (Baumgruppe südlich der Viernheimer Straße) sowie zwei Bäume mit Specht-höhlen im westlichen Plangebiet, für die keine aktuelle Nutzung festgestellt wurde.

Fledermäuse

Von den 20 in Baden-Württemberg vorkommenden Fledermausarten (siehe Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz Baden-Württemberg e. V., www.agf-bw.de, Zugriff 10.05.2019) wurden 2015 im Untersuchungsgebiet lediglich die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) nachgewiesen. In der Roten Liste Deutschlands sind beide Arten als ungefährdet eingestuft. In der Roten Liste Baden-Württembergs ist die Zwergfledermaus als gefährdet und die Rauhautfledermaus als gefährdete wandernde Tierart aufgeführt. Die Rauhautfledermaus wurde als Nahrungsgast am Teich registriert. Ungleich häufiger wurde die Zwergfledermaus auf dem gesamten Gelände registriert. Ein Schwerpunkt des Vorkommens war der Teich, wo die Tiere beim Insektenfang zu beobachten waren. Sie wurden aber auch zwischen den Gebäuden, in der Grünanlage und im Bereich der Viernheimer Straße und des Parkplatzes registriert. Aufgrund hoher Frequentierung an einem Bestandsgebäude (ehem. Bettenhaus) ist davon auszugehen, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches Quartiere befinden.

Maßnahmen zur Vermeidung eines Auslösens von Verbotstatbeständen und zur Förderung der beiden Fledermausarten:

- Vor Beginn der Durchführung von Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sind Gebäude (insbesondere bei den Gebäuden der Viernheimer Straße 27 - GRN-Betreuungszentrum) auf mögliche Quartiere von Fledermäusen durch eine qualifizierte Fachkraft zu kontrollieren.
- Grundsätzlich dürfen Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Vor Beginn von Baumfällarbeiten sind Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren unabhängig von der Jahreszeit auf ein Vorkommen von Zwerg- oder Rauhautfledermäusen hin zu untersuchen (z.B. durch Einsatz einer Höhlenkamera). Dies gilt auch im Falle ggf. notwendiger Rodungsarbeiten während der übrigen Monate.
- Bei positivem Nachweis eines Baum- und/oder Gebäudequartiers sind in Abstimmung mit der UNB vor Durchführung von Arbeiten an Gebäuden bzw. Abrissarbeiten sowie Baumfällungen vorlaufend geeignete Maßnahmen zu ergreifen:
 - Nicht besetzte tatsächliche und potenzielle Quartiere sind vorlaufend vor einem möglichen Besatz zu verschließen.
 - Sofern Fledermäuse in Baumhöhlen bzw. in oder an Gebäuden angetroffen werden, sind die Quartiere so zu verschließen, dass ein Verlassen des Quartiers jederzeit, ein späterer Einflug jedoch nicht mehr möglich ist.

- Falls ein vorläufiger Verschluss von Quartieren nicht durchgeführt werden kann und eine Überprüfung erst unmittelbar vor Durchführung der Fäll- oder Baumaßnahmen durchgeführt wird, muss eine ggf. erforderliche Tierrettung und Umsiedlung von Fledermäusen durch einen fachkundigen Biologen sichergestellt werden.
- Baumaßnahmen im Aktivitätsbereich von Fledermäusen sind in der Ruhephase der Tiere bzw. tagsüber durchzuführen, so dass eine Beeinträchtigung während der Jagd bzw. bei Transferflügen ausgeschlossen werden kann.

Sofern entsprechende Nachweise geführt werden, kann durch einfache bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich ein zusätzliches Quartiersangebot in und an Gebäuden oder durch das Aufhängen von Fledermauskästen an geeigneter Stelle gesichert werden. Dadurch können Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten und des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ausgeschlossen werden.

Unabhängig davon, ob Nachweise von Quartieren gefunden werden, sind bei der Neubebauung bzw. beim Umbau künstliche Quartiere für Fledermäuse einzuplanen und anzubringen (siehe textliche Festsetzungen).

Die nachfolgenden artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen werden durch eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag gesichert:

Vorlaufende Maßnahmen zur Vermeidung eines Auslösens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG der vorkommenden Zwerg- und Rauhauffledermaus:

- Vor Beginn der Abbruch, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sind für beide Arten geeignete Fledermausquartiere (Einbausteine/Fledermauskästen) an weiterhin bestehenden Gebäuden wie den ehemaligen Hauptgebäuden an der Viernheimer Straße 27 einzubauen (CEF-Maßnahmenerfordernis). Dies zielt auf einen Erhalt bzw. eine Förderung von Fledermäusen im Geltungsbereich ab.

Zusammengefasst kann aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die beiden Fledermausarten Zwergfledermaus und Rauhauffledermaus festgestellt werden, dass im Zuge der Planumsetzung erhebliche Eingriffe, welche mit Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötung), Nr. 2 (Störung) und Nr. 3 (Schädigung von Lebensstätten) BNatSchG unter Berücksichtigung von vorlaufend durchgeführten CEF-Maßnahmen sowie bestimmten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten sind. Für den Tatbestand der Schädigung von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) wird für die Zwerg- und die Rauhauffledermaus aufgrund der Durchführung vorlaufender CEF-Maßnahmen (Aufhängen von Ersatzquartieren an Bestandsgebäuden) eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang ausgeschlossen.

Vögel

Im Zuge der Faunaerfassung wurden 24 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, was für den innerstädtischen Bereich als eine artenreiche Vogelfauna betrachtet werden kann. Bis auf zwei Gastvogelarten (Eichelhäher und Graureiher) wurden alle nachgewiesenen Vögel als Brutvögel eingestuft. Als eine nach dem BNatSchG streng geschützte Art trat der Grünspecht mit einem Brutpaar im westlichen Teilbereich im Obstgarten auf. Akut gefährdete Arten der Roten Listen fehlen im Untersuchungsgebiet. Drei Arten (Gartenrotschwanz, Haussperling, Mauersegler) sind auf der Vorwarnliste zur Roten Liste der Vögel Baden-Württembergs aufgeführt. Der Haussperling

steht auch auf der Vorwarnliste zur bundesdeutschen Roten Liste. Die Türkentaube, die ursprünglich auch auf der Vorwarnliste zur Roten Liste der Vögel Baden-Württembergs aufgeführt wurde, wird nach aktuellem Stand (RL 2016) nun als ungefährdet eingestuft.

Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen und Einschränkungen sowie der Sicherung der ökologischen Funktion für europäische Vogelarten:

- Grundsätzlich dürfen Baumfällarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Dies bedingt eine effektive Vermeidung der Störung von Vogelbruten. Gleiches gilt für die Rodung gehölzbestandener Bereiche.
- Bei Baufeldräumungen während der Vogelbrutzeit sind die zu beseitigenden Bestände und Strukturen auf ein Vorkommen der national geschützten Arten bzw. Rote Liste-Arten zu untersuchen.
- Sollten Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen während der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, sind die Gebäude auf eine Besiedlung mit gebäudebrütenden Vogelarten hin zu kontrollieren. Unabhängig von der Jahreszeit sind betroffene Gebäude auf regelmäßig genutzte Brutstätten zu überprüfen, da diese, unabhängig von einer aktuellen Nutzung, als Lebensstätte geschützt sind.
- Bei positivem Befund sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde auf Vorhabenebene geeignete Maßnahmen zum Schutz und zur Förderung der jeweils nachgewiesenen Art zu treffen.
- Für die gebäudebrütenden Arten Haussperling und Mauersegler wird empfohlen, bei Neubauten künstliche Nisthilfen für die beiden Arten oder andere wertgebende Arten (wie z.B. die Mehlschwalbe) einzuplanen bzw. anzubringen. Dies zielt auf den Erhalt bzw. die Förderung der Arten im Geltungsbereich ab, die Maßnahmen sind jedoch artenschutzrechtlich nicht zwingend (kein CEF-Maßnahmenerfordernis, siehe textliche Festsetzungen).

Durch diese Maßnahmen kann das Brutplatzangebot für die im Geltungsbereich nachgewiesenen Vogelarten erhalten bzw. sogar verbessert werden. Hierdurch können Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen von Fortpflanzungsstätten und des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ausgeschlossen werden.

Die nachfolgenden artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen werden durch eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag gesichert:

Vorlaufende Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen und Einschränkungen sowie der Sicherung der ökologischen Funktion für den Haussperling und Mauersegler:

- Vor Beginn der Abbruch, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sind für den Haussperling zwei Koloniekästen an einem weiterhin bestehenden Gebäude wie den ehemaligen Hauptgebäuden an der Viernheimer Straße 27 zu installieren.
- Vor Beginn der Abbruch, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sind für den Mauersegler vier künstliche Nisthilfen an einem weiterhin bestehenden Gebäude wie den ehemaligen Hauptgebäuden an der Viernheimer Straße 27 zu installieren.

Vorlaufende Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen und Einschränkungen sowie der Sicherung der ökologischen Funktion für den Gartenrotschwanz und den Grünspecht:

- Vor Beginn der Abbruch, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sind für den Gartenrotschwanz und den Grünspecht auf einer geeigneten, externen Fläche in der Gemarkung Weinheim vorlaufende Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Hierfür sind für die Höhlenbrüter insgesamt mind. sechs artspezifische Nisthilfen aufzuhängen.

Nach Durchführung der artbezogenen Einzelprüfungen (saP) kann festgestellt werden, dass auch bezüglich der besonders relevanten Vogelarten Gartenrotschwanz, Grünspecht, Haussperling und Mauersegler durch die Planumsetzung kein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 (Zugriffsverbote) BNatSchG verbunden sein wird, da unter Berücksichtigung der vorgesehenen vorlaufenden CEF-Maßnahmen sowie Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Förderung der jeweiligen Arten (vgl. textliche Festsetzungen):

- a) ein signifikant erhöhtes Tötungs- oder Verletzungsrisiko nicht eintritt,
- b) ein Nachstellen und Fangen wild lebender Tiere sowie die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nicht stattfindet,
- c) die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Bei Berücksichtigung und Erfüllung der definierten Schutzmaßnahmen wird insgesamt mit eher geringen Auswirkungen für die Fauna gerechnet. Insbesondere kann hierdurch ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

5.2.4. Schutzgut Biologische Vielfalt

Im Rahmen der Vorhabenrealisierung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten. Mit der Projektumsetzung geht kein für Weinheim spezifischer oder einmaliger Artenbestand oder Lebensraumverlust einher. Dies gilt umso mehr auf überörtlicher Ebene.

5.3. Schutzgut Boden

Die Planung verursacht aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und des steigenden Versiegelungsgrades einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden. Als Eingriffe in das Bodenpotential sind grundsätzlich alle Maßnahmen anzusehen, die zu einer Veränderung der Bodenoberfläche und zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktionen) führen. Die Ausweisung der Wohn- und urbanen Gebiete ist mit einer deutlich höheren Versiegelung und dichteren Bebauung im Vergleich zur Bestandsnutzung verbunden. Der geotechnische Bericht legt sehr ausführlich dar, dass der vorliegende Boden stark anthropogen überprägt und verändert wurde. So liegen keine natürlich gewachsenen Böden im Geltungsbereich vor (Schwarz&Weber, 2017).

Bei Durchführung der Planung werden die Bodenfunktionen voraussichtlich im gesamten Gebiet durch

- Überbauung und Versiegelung,

- Bodenverdichtung,
- Verlagerung von Böden,
- Veränderung der Bodenstruktur (Horizontdurchmischung) und
- Mögliche Stoffeinträge

weitgehend verloren gehen.

Baubedingter Erdaushub und Bodenabtrag sowie die i.d.R. mit Baumaßnahmen verbundene Ableitung von Niederschlagswasser wirken sich grundsätzlich zusätzlich direkt und auch in größerer Tiefe als Veränderung der Struktur, Dichte, Schichtung und Zusammensetzung des Bodenaufbaus aus. Eventuell eindringende Stoffe einerseits sowie die weitgehende Unterbrechung natürlicher Luft-Boden-Wasser-Austauschvorgänge andererseits führen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens. Damit gehen nachhaltige Störungen der Bodenfunktionen einher.

Weiterhin gehen Böden infolge von Flächenversiegelungen als Basiskomponente für pflanzliche und tierische Lebewesen sowie als Speicherraum für Stoffe und Wasser ebenso verloren, wie auch deren Filter-, Puffer- und Transportfunktionen.

Insgesamt ist bei Umsetzung der Planung von einem Versiegelungsgrad im Geltungsbereich von ca. 77 % auszugehen.

Aktuell kann die Bedeutung des Bodens für den Naturhaushalt trotz des geringen Versiegelungsgrades von knapp 50 % aufgrund der Schadstoffbelastungen in den vorkommenden Auffüllungen insgesamt nur als gering bewertet werden. Demnach sind die baubedingten Eingriffe in den Boden aufgrund der sehr geringen Natürlichkeit des Bodens und der räumlichen Gegebenheiten im Planungsgebiet zu relativieren.

Außerdem wurden durch die Untersuchungen des Hydrologischen Büros Dr. Berg und Dr. Girmond (2018) bzgl. der verschiedenen Wirkungspfände vom Boden (Mensch, Nutzpflanze, Grundwasser) Handlungsbedarfe festgestellt (siehe unter 6.3 Kennzeichnungen). Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Baumaßnahmen für die ausgedehnten Tiefgaragenflächen umfangreiche Erdaushubmaßnahmen erforderlich sind. Hier kann der Empfehlung von Dr. Berg und Dr. Girmond entsprechend nachgekommen werden und die entsprechend auffälligen Partien vom übrigen Aushubmaterial „separiert, deklariert und fachgerecht“ entsorgt werden. Somit könnte in den betroffenen Bereichen eine gewisse Verbesserung der Bodensituation erlangt werden.

5.4. Schutzgut Wasser

5.4.1. Grundwasser/Wasserkreislauf

Mit Umsetzung der Planung, einschließlich der erforderlichen Zuwegungen und Stellplatzanlagen geht eine Überbauung von bislang zum Teil unbebauten aber partiell teilversiegelten Flächen (Wege, Höfe usw.) einher. Der Wasserkreislauf im Bereich der bereits versiegelten bzw. bebauten Flächen ist bereits beeinträchtigt, so dass sich zusätzliche Störungen der natürlichen Regelmechanismen des Wasserkreislaufes, wie z.B. Versickerung und Verdunstung, vorrangig auf die neu beanspruchten Flächen fokussiert.

Mit der Umsetzung der Planung nimmt der Versiegelungsgrad von ca. 47 % auf ca. 77% zu. Somit reduziert sich der Anteil offener versickerungs- und speicherfähigen Bodenflächen im Geltungsbereich. Da die Böden im Plangebiet insgesamt als schwach bis sehr schwach durchlässig einzustufen sind, ist eine Versickerung des

Regenwassers nur mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. Mulden-Rigolen-Systemen) möglich. Der Verlust unversiegelter Flächen wird durch die Festsetzung umfangreicher Pflichten zur extensiven Dachbegrünung sowie intensiv begrünter Überdeckung von Tiefgargen, die aufkommendes Niederschlagswasser zeitweise zurückhalten, jedenfalls weitgehend kompensiert.

Nach dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (2017) liegt der Grundwasserstand während der Vegetationsperiode vorherrschend tiefer als 2 m u. Fl. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist gering (LGRB, 2015). Demnach ist dem Standort eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzungen zuzuordnen. Die Untersuchungen für den geotechnischen Bericht von Schwarz & Weber, 2017, weisen allerdings auf einen Grundwasserspiegel zwischen 93,9 und 95,0 m üNN hin, dieser liegt etwa 9 bis 10 m unter Geländeoberkante.

5.4.2. **Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Solche sind auch im näheren Umfeld nicht vorhanden.

5.4.3. **Gewässerschutz**

Die Alte Weschnitz (ein Gewässer 1. Ordnung) verläuft teilweise innerhalb des Geltungsbereiches. Hier stellt sich die Weschnitz als begradigtes und naturfernes Gewässer mit der Gewässergüteklasse II (mäßig belastet) dar (LUBW, 2004). Durch die geplante Umgestaltung der Flächen südlich der Weschnitz von einer derzeit als Parkplatz genutzten Fläche zu einer öffentlichen Grünfläche sowie die geplante naturnahe Umgestaltung des Uferbereiches, ist mit einer deutlichen Aufwertung des Fließgewässers innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen. Weiterhin befinden sich zwei künstlich angelegte Folienteiche im Geltungsbereich. Der größere der beiden wurde in der Parkanlage des GRN-Betreuungszentrums zentral angelegt und stellt sich als Ziergewässer dar. Das zweite, ungleich kleinere Stillgewässer in einem Hausgarten an der Blücherstraße, wurde so angelegt, dass er eine relativ naturnahe Ausprägung aufweist. Für den Wasserhaushalt sind beide Teiche ohne weitere Bedeutung.

Für die Erlebarkeit der Alten Weschnitz, das heißt für die Veränderung des Gewässerbett und der Ufer sowie für die geplanten beschriebenen Zugänge, muss eine gesonderte wasserrechtliche Gestattung rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt - Wasserrechtsamt- beantragt werden.

Entlang der Alten Weschnitz wird nach § 29 WG ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m im Innenbereich eingehalten. Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserrechtlich erforderlich sind, verboten. Gemäß Abstimmung zur Renaturierung der Alten Weschnitz mit Vertretern des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis (Wasserrechtsamt) sowie des RP Karlsruhe (Landesbetrieb Gewässer, Betrieb und Unterhaltung) am 12.04.2017 gelten die geplanten Treppensitzstufen und der Wasserspielplatz als „standortgebunden“, so dass diese innerhalb des Gewässerrandstreifens zulässig sind. Gegen die vorgestellte Planung gab es darüber hinaus keine Einwendungen, sofern das Wasser für den Spielplatz nicht aus dem Fließgewässer entnommen oder in dieses eingeleitet wird. Die Gewässerunterhaltung des Südufers mit den Sitzstufen wird nach Ausführung der Baumaßnahme nicht mehr durch den Landesbetrieb durchgeführt. Hier wird parallel eine Vereinbarung privatrechtlicher Art mit der Stadt zur Unterhaltung des Uferstreifens getroffen.



Abbildung 23: Ausschnitt aus dem Parkflächenentwurf (Quelle: Götte Landschaftsarchitekten GmbH, 2019)

5.4.4. Hochwasserschutz

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten von Baden-Württemberg befinden sich Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb eines Bereichs, der im Falle eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ₁₀₀) überflutet werden würde. Die HQ₁₀₀-Fläche entspricht gem. § 65 ff Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) den gesetzlichen Überschwemmungsgebieten.

Ein Abgleich zwischen den Berechnungen, die den Hochwassergefahrenkarten zugrunde liegen, und der vorhandenen Situation (vgl. Stellungnahme zur Abgrenzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes entlang der Weschnitz in Weinheim, Ruiz Rodriguez Zeisler Blank GbR, Ingenieurgesellschaft für Wasserbau und Wasserwirtschaft, Wiesbaden, November 2015) hat gezeigt, dass eine bestehende Verwallung nicht berücksichtigt worden ist. Unter Berücksichtigung dieser Verwallung kommt es im Falle eines 100-jährigen Hochwasserereignisses im Geltungsbereich zu keinen Überflutungen. In der durch die Landesanstalt für Umwelt und Messen Baden-Württemberg (LUBW) online verfügbaren Kartierung der maßgeblichen Überschwemmungsbereiche wurde aufgrund dieser fachgutachterlichen Erkenntnisse für den fraglichen Bereich der Vermerk „mögliche Änderung/Fortschreibung“ aufgenommen.

Die für Überschwemmungsbereiche im Sinne des § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geltenden Einschränkungen im Hinblick auf die Ausweisung von Neubaugebieten (§ 78 WHG) kommen aufgrund der festgestellten Sachlage nicht zur Anwendung. Entsprechend geht durch die Realisierung der Planung auch kein Retentionsraum verloren, der auszugleichen wäre.

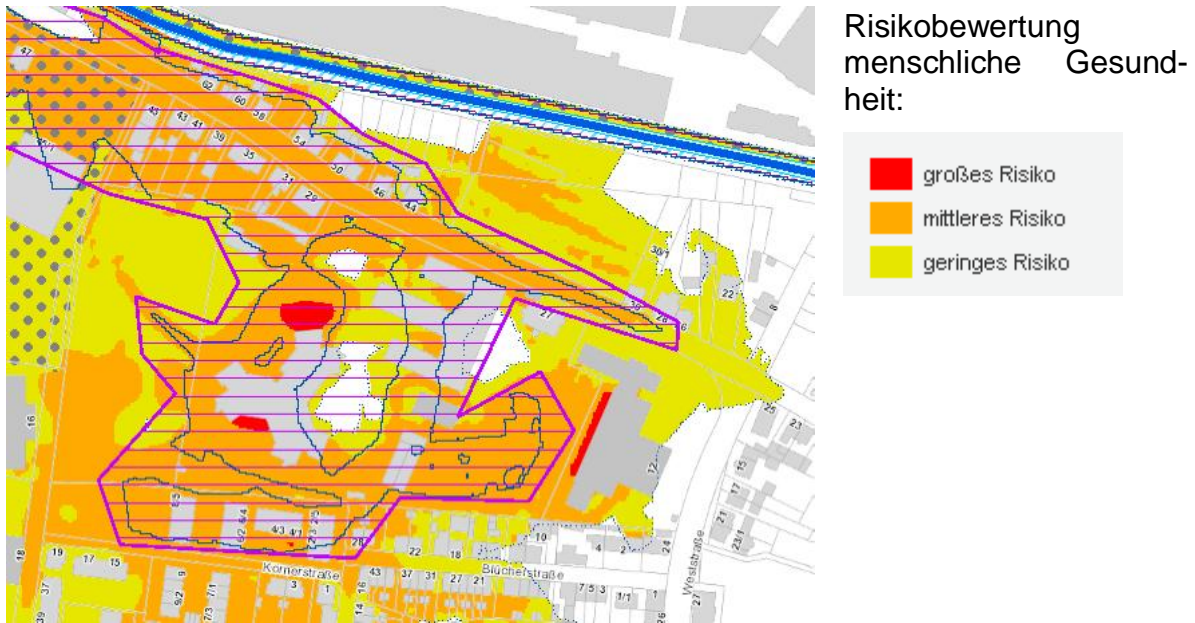


Abbildung 24: Hochwasserrisikobewertungskarte (Quelle: LUBW unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>, Zugriff 20.08.2018).

Für ein Extremhochwasser (HQ_{extrem}) besteht in Teilen des Geltungsbereiches ein Risiko (siehe Abbildung 24). Derzeit wird für das bestehende Gelände (Abgrabungen im Bereich der Kellerschächte außen vor gelassen) die Überflutungstiefe mit maximal bis zu 1,5 m angegeben⁴. Es ist davon auszugehen, dass eine Evakuierung im Bedarfsfall möglich ist.

Ein Retentionsausgleich wird bei einem HQ_{extrem} nicht gefordert. Eine Neuausweisung des Bebauungsplangebiets ist nach § 78 WHG zulässig. Zudem ist darauf zu verweisen, dass im Falle einer Überflutung eine Überflutungstiefe von überwiegend 1,5 m zu erwarten ist. Damit darf angenommen werden, dass durch eine mögliche Überflutung zwar Sachschäden aber keine Personenschäden zu erwarten sind, da angenommen werden kann, dass eine rechtzeitige Evakuierung möglich ist. Zudem können sich Grundstückseigentümer gegen Schäden am Gebäude, die durch eine Überflutung sowie durch auftretendes Druckwasser verursacht werden, durch geeignete Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten absichern. Grundsätzlich sollen Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Mit Aufnahme der nachrichtlichen Übernahmen unter Pkt. D 18 wird auf Ebene des Bebauungsplanes auf die Überflutungsflächen und geeignete Maßnahmen, die im Zuge der Umsetzung der Planung ergriffen werden können, hingewiesen.

⁴ Daten- und Kartendienst der LUBW, Stand April 2020

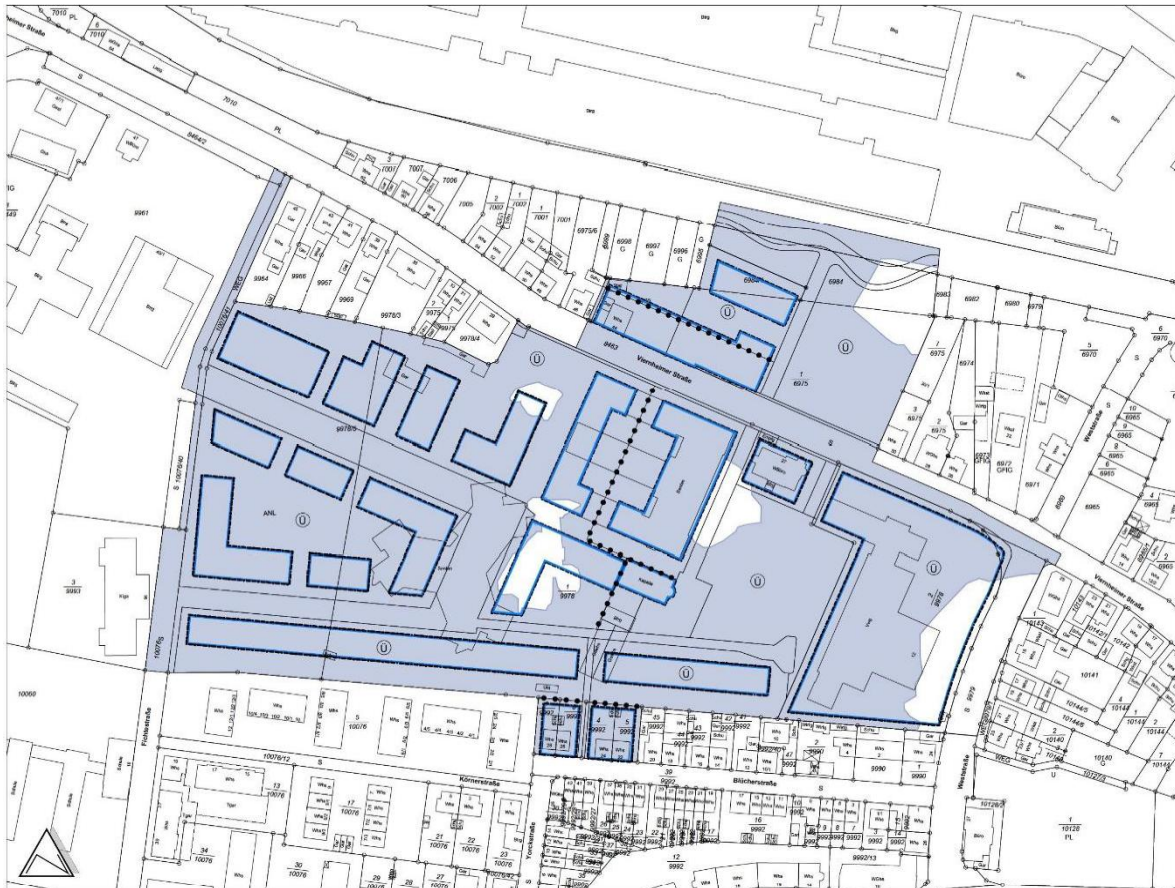


Abbildung 25: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) des Landes Baden-Württemberg für HQ_{extrem} überlagert mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans (eigene Darstellung FIRU mbH)

Insgesamt sind keine erheblichen Negativwirkungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

5.5. Schutzgut Klima/Luft

Durch die geplante Mischnutzung aus Wohn- und urbanen Gebieten und der damit verbundenen Erweiterung der Flächenversiegelung ergeben sich Veränderungen bezüglich der kleinklimatischen Situation im Geltungsbereich. Hierbei kommt insbesondere der Verlust der weitläufigen Grünflächen im Süden und Westen des Plangebiets zum Tragen. Durch die geplante Bebauung entsteht im gesamten Geltungsbereich ein Stadt-Klimatop mit starker Aufheizung am Tag und geringer nächtlicher Abkühlung, geringer Luftfeuchtigkeit und einer baukörperbedingten Windfeldstörung.

Geplante klimawirksame Begrünungsmaßnahmen stehen den Eingriffen positiv gegenüber. So belaufen sich beispielsweise die extensive Dachbegrünung und die intensive Tiefgaragenbegrünung auf ca. 38 % der Gesamtfläche des Planungsgebiets. Insgesamt liegt der geplante Begrünungsanteil des Gebiets bei ca. 62 % der Gesamtfläche.

Durch die Grundstücksbegrünung, in Verbindung mit der Vorgabe extensiver Dachbegrünung, intensiver Tiefgaragenbegrünung und der Baumanpflanzungen, sowohl im Straßenraum als auch in den öffentlichen und privaten Freiflächen, wird ein ökologisch und v.a. klimawirksames Grünvolumen planungsrechtlich abgesichert. Im Vergleich zur heutigen Situation ist somit mit keiner erheblichen Verschlechterung der kleinklimatischen Situation zu rechnen.

Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die Wirkungen eventueller Lufttemperaturzunahmen über befestigten Oberflächen im Wesentlichen auf den Geltungsbereich beschränkt bleiben. Bereits im nördlich angrenzenden Siedlungsbereich dürfte eine Temperaturerhöhung auch an windschwachen Sommertagen kaum spürbar sein. Auch für die Ortslage von Weinheim werden bei Vorhabenumsetzung keine relevanten thermischen Auswirkungen angenommen.

Die lufthygienische Situation wird im Gebiet durch Einträge der Stadt Weinheim sowie durch die Lage im Großraum Mannheim beeinflusst. Da der Bebauungsplan hinsichtlich der zulässigen Nutzungen keine emittierenden Anlagen vorsieht, ergibt sich aus der eigentlichen gemischten Nutzung zunächst keine besondere Emissionsträchtigkeit. Durch den Einsatz moderner und energieeffizienter Gebäudetechnik (entsprechend der 2016 auch für Nichtwohngebäude erneut verschärften EnEV) reduzieren sich die relevanten und vorhabenbedingten Belastungen auf den Bereich Verkehr (Zuliefer- und Mitarbeiterverkehr). Durch die planerische Umsetzung der Wohn- und urbanen Gebiete kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit zu zusätzlichen Belastungen der Luft. Aufgrund der bestehenden Grundbelastung und der im Verhältnis geringfügigen Zunahme des Kfz-Verkehrs ist jedoch von keiner besonderen Erheblichkeit für die lufthygienische Situation auszugehen. Dies gilt insbesondere für die Parameter Stickstoffdioxid und Feinstaub als wesentliche Schadstoffkomponenten.

5.6. Schutzgut Landschaftsbild/Ortsgestalt

Insgesamt präsentiert sich der Geltungsbereich als typischer, in Teilen grüngerprägter Siedlungsbereich. In Bezug auf die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bzw. Natürlichkeit ist er jedoch ohne besondere Wertigkeit.

Mit der Gebietsentwicklung erfolgt eine Nachverdichtung des innerstädtischen Bereiches. Die prägenden Freiflächen werden durch die Umsetzung der Bauleitplanung teilweise verloren gehen (z. B. Obstbaumwiese). Eine Teilfläche des bestehenden Parks im Osten wird jedoch erhalten und umgestaltet bzw. in Richtung Weschnitz auf den Bereich der heutigen Parkplatzflächen erweitert. Mit dieser Neugestaltung des Parks und des Uferbereiches der Weschnitz sowie durch die Eingrünung der Bebauung (extensive Dachbegrünung, intensive Tiefgaragenbegrünung, Baumpflanzungen im Straßenraum, Baum- und Strauchanpflanzungen in privaten und öffentlichen Freiflächen) und der Bereitstellung ausreichend dimensionierter, begrünter Freiflächen im öffentlichen und privaten Raum zur Erholung im Wohn- und Arbeitsumfeld (Straßen, Plätze, öffentliche und private Grünflächen) findet eine optische Aufwertung des Gebietes statt. Auch das unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bleibt mit neuer Nutzung erhalten. Ansonsten werden sich die Neubauten des Wohngebietes und des urbanen Gebietes in die umliegende Bebauung eingliedern.

Insgesamt ist durch das Planungsvorhaben von einer Veränderung des bisherigen Ortsbildes auszugehen. Hierbei orientiert sich der planungsrechtliche Rahmen für die entstehenden Neubauten am umliegenden Bestand und wurde im Investorenauswahlverfahren an Hand eines Umgebungsmodells bewertet. Zudem beinhaltet der Geltungsbereich einen hohen Anteil an öffentlichen Grünflächen. Somit fügt sich die Gebietsentwicklung nach Umsetzung harmonisch in das Gesamtbild der Stadt Weinheim ein.

5.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter/Denkmalerschutz

Denkmalschutz:

Im Geltungsbereich befindet sich das ehemalige Verwaltungsgebäude des Kreispflegeheims (Viernheimer Straße 27), das als eingetragenes Kulturdenkmal dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg unterliegt (§ 2 DSchG). Die Unter-Schutz-Stellung erfolgte aus künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen. Das Gebäude wurde 1906/1907 als separates Gebäude für die Verwaltung des Kreispflegeheims errichtet, der Architekt ist nicht namentlich bekannt. Das Gebäude ist dem ausgehenden Historismus zuzuordnen und zeigt, vor allem im Inneren, Merkmale des Jugendstils.

Der Erhalt und Nachnutzung wird durch die Planung berücksichtigt. Negative Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

Archäologischer Denkmalschutz:

Auf Weinheimer Gemarkung scheinen im frühen Mittelalter mehrere Siedlungsstellen bestanden zu haben. Es wird vermutet, dass ein im nördlich an die alte Weschnitz liegenden Industriepark Freudenberg festgestelltes Reihengräberfeld einer Siedlung in der seit 1381 genannten Flur "Katzweiler" zuzuordnen ist. Auch der Geltungsbereich liegt im Bereich der vermuteten Wüstung Katzweiler (KD nach § 2 DSchG). Die späte und spärliche Überlieferung des Flurnamens gebieten jedoch Vorsicht. Möglicherweise handelte es sich nur um eine kleine Gruppe von Höfen, wohl aus der Zeit um 800. Zu diesen Fragen können nur die archäologischen Reste nähere Auskunft geben, denen daher erhöhte Bedeutung zukommt. Deshalb ist die vermutete Wüstung als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG geschützt. Die Erhaltung steht aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen im öffentlichen Interesse. Infolgedessen bedürfen Baumaßnahmen im gesamten Planungsbereich einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG) hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

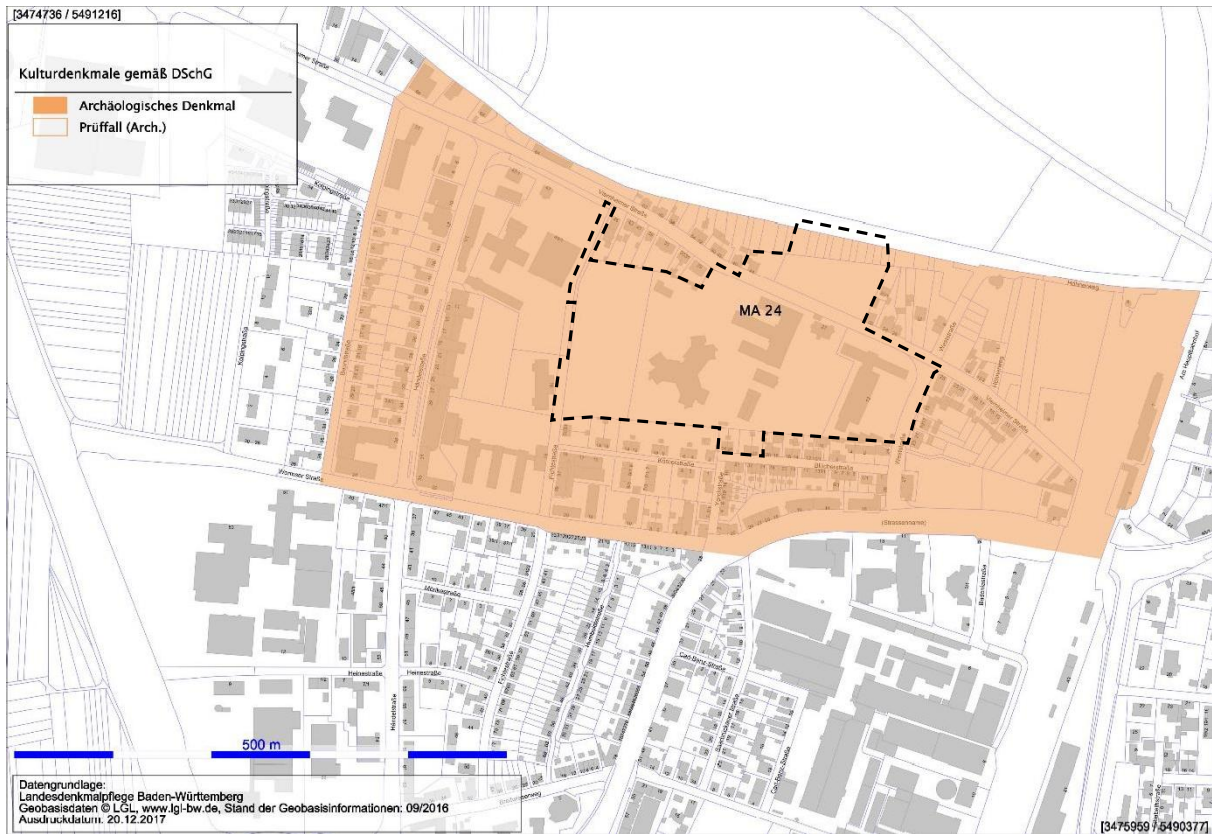


Abbildung 26: Ausschnitt Kulturdenkmale gem. DSchG; Quelle: Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg

Weitere Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich und seinem unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

6. Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

6.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1.1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

6.1.1.1. Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Das Plangebiet wird, entsprechend seiner zentralen Lage an der Schnittstelle zwischen bestehender Wohnnutzung und gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen (Industriepark Weinheim) sowie der Bestandsbebauung im Geltungsbereich und dessen Umfeld in wesentlichen Bereichen als urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

Urbane Gebiete zeichnen sich, wie Mischgebiete, durch eine Nutzungsmischung aus. Sie dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Unterschied zum Mischgebiet müssen Wohn- und gewerbliche Nutzungen nicht gleichgewichtig sein.

Zielsetzung für die Quartiersentwicklung ist ein hoher Anteil an Wohnnutzung, die durch soziale und kulturelle Nutzungen (u.a. ehem. Karrillon-Schule mit Volkshochschule, Musikschule, Jugendtreff des Stadtjugendrings und Archiv) sowie gewerbliche Nutzungen (z.B. Büro/Dienstleistung/Gastronomie) ergänzt wird. Auch in Verbindung zu den öffentlichen Freiflächen wird so die Entstehung eines lebendigen, urbanen Quartiers erreicht.

Als Nutzungen ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Diese Nutzungen entsprechen nicht der mit der Bauleitplanung verfolgten Zielsetzung, ein attraktives innerstädtisches Wohnquartier mit ergänzenden Nutzungen zu schaffen.

Von Vergnügungsstätten gehen nach dem allgemeinen Erfahrungsschatz negative städtebauliche Auswirkungen, insbesondere sogenannte Trading-Down-Effekte aus (BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008 – 4 BN 9.08). Es handelt sich dabei um eine Entwertung von Gebieten, die sich nicht ausschließlich auf monetäre Effekte beschränkt, sondern sich insbesondere in der allgemeinen Wahrnehmung und Wertschätzung eines Quartiers oder Stadtteils niederschlägt. Unterstützt wird diese Wirkung häufig durch eine spezifische Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes, z. B. durch aus dem Rahmen fallende Werbeanlagen, geschlossene und nicht einsehbare Fassaden etc. Insgesamt entstehen dadurch ein abweisender Charakter und eine Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheitsgefühls. Zusätzlich muss bei der Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen befürchtet werden, dass ein Verdrängungsprozess einsetzt, der im gesamten Quartier ein Absinken des Niveaus (u.a. auch des Mietniveaus) und im schlimmsten Fall ein „Umkippen“ des prägenden Gebietscharakters und des Erscheinungsbildes zur Folge haben kann. Eine solche Abwärtsspirale kann sich unter anderem in Leerständen, einer hohen Fluktuation, geringer wertigen Nutzungen oder dem Ausbleiben von Kunden- und Besucherströmen niederschlagen, aber auch zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Anlagen beziehungsweise Nutzungen führen. Der Ausschluss ist städtebaulich erforderlich, um Fehlentwicklungen im Gebiet vorzubeugen und die Attraktivität als Wohnquartier bzw. urban mischgenutztes Stadtquartier zu erhalten. Vergnügungsstätten sollen aus den oben genannten Gründen grundsätzlich nicht in direkter Nähe zu Wohnnutzungen entstehen.

Gartenbaubetriebe erfordern üblicherweise eine große Betriebsfläche, haben aber vergleichsweise geringe Anforderungen an die Infrastrukturausstattung. Von dem in Wohn- und Mischgebieten in der Regel guten und dichten infrastrukturellen Angebot (Verkehrerschließung, Kindergarten usw.) können Gartenbaubetriebe nicht bzw. nur bedingt profitieren. Allerdings können in dem überwiegend oder weitgehend zu Wohnzwecken genutzten Umfeld Störungen durch den Gartenbaubetrieb, z. B. in Form von Maschinengeräuschen oder dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, nicht ausgeschlossen werden. Aus diesen Gründen können Gartenbaubetriebe nur in Ausnahmefällen sinnvoll und verträglich in Bereiche mit hoher Wohnnutzung oder in zentraler Lage integriert werden. Eine solche Ausnahmesituation kann im vorliegenden Fall generell ausgeschlossen werden. Der Geltungsbereich zeichnet sich in besonderem Maße durch eine zentrale Lage und eine außerordentlich gute Infrastrukturausstattung aus. Damit der städtebaulichen Zielstellung des Planverfahrens entsprechend die Bereitstellung von attraktiven urbanen Wohnbauflächen erfolgen kann, werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Auch von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Es wird ein hohes Verkehrsaufkommen mit zahlreichen Anfahrvorgängen erzeugt, was dem Sanierungsziel, in der Viernheimer Straße den Durchgangsverkehr zu reduzieren, entgegensteht. Durch Tankstellen entstehen ebenso Lärmemissionen wie durch üblicherweise vorhandene Autowasch- oder Reparatereinrichtungen. Weiterhin kommt es zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch). Aus diesen Gründen können Tankstellen, zumal in der heute üblichen Größenordnung, nur in Ausnahmefällen verträglich in Gebiete mit Wohnnutzung integriert werden. Eine solche Ausnahmesituation kann im vorliegenden Fall generell ausgeschlossen werden, da u.a. die Lage innerhalb eines bestehenden Quartiers und damit die verkehrliche Erschließung der freien Bauflächen dagegen sprechen. Um erhebliche Beeinträchtigungen für die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld zu vermeiden, werden Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen.

Um die Zielsetzung zu erreichen, neuen, innerstädtischen Wohnraum zu schaffen, wird für die Teilflächen MU 1, MU 2 und MU 3 festgesetzt, dass in den Obergeschossen nur Wohnnutzungen zulässig sind (lediglich ausnahmsweise sind auch andere Nutzungen zulässig). Die drei Teilflächen umfassen den zentralen Teil des Geltungsbereichs, der aufgrund seiner Lage und seiner Gestaltung sehr gute Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnungen bietet. Die sonstigen gewerblichen und kulturellen Nutzungen sollen in erster Linie in den Erdgeschosszonen bzw. den Baufeldern MU 4 und MU 5b untergebracht werden.

Im MU 5b sind aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Industriepark Freudenberg ausschließlich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für Verwaltungen, kirchliche sowie kulturelle und sportliche Zwecke zulässig. Gemäß dem schalltechnischen Gutachten und Überschreitungen des Immissionsrichtwerts bzgl. des Gewerbelärms in der Nacht, ergibt sich diese notwendige Trennung zwischen Wohn- und Gewerbenutzung bzw. Gliederung zwischen MU 5a und MU 5b. Gleichzeitig ergibt sich damit die Möglichkeit, innerhalb des Geltungsbereichs auch eine größere, sich über mehrere Geschosse erstreckende Gewerbeeinheit zu realisieren, ohne dass dies dem Ziel der Schaffung von Wohnraum entgegensteht.

6.1.1.2. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Der südliche Geltungsbereich umfasst eine geplante Bebauung mit zweigeschossigen Wohngebäuden sowie eine bestehende Doppelhausbebauung an der Blücherstraße.

Entsprechend der vorhandenen bzw. geplanten baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

WA 1 bildet den südlichen Abschluss des geplanten Quartiers und ist gem. städtebaulichem Konzept als Reihenhausbauung konzipiert. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe für Beherbergungsgewerbe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen teilweise gem. den Zielsetzungen des Bebauungsplans im Bereich des angrenzenden urbanen Gebiets angesiedelt werden sollen (z.B. Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) bzw. da die Nutzungen nicht mit der geplanten Wohnnutzung vereinbar sind (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, siehe oben). Auf eine Ausweisung eines reinen Wohngebietes wird verzichtet, da die im WA allgemein zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) mit dem geplanten Quartierscharakter übereinstimmt. Zudem gehen von diesen Nutzungen keine unerwünschten Störungen für die geplante Wohnnutzung aus und sie sind im Sinne eines gemischten Quartiers (kurze Wege) erwünscht.

Das geplante WA 2 umfasst zwei Doppelhäuser, die sich jeweils angrenzend an die geplante Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Quartier und Blücherstraße befinden. Die beiden Grundstücke werden entsprechend ihrer heutigen Nutzung und der vorhandenen Umgebung ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ausgeschlossen werden auch hier Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da eine städtebaulich verträgliche Integration aus den o.g. Gründen nicht möglich ist. Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, mit Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zielführend und stellt sicher, dass die gemäß städtebaulichem Konzept geplanten Nutzungen umgesetzt werden können.

Für die im Geltungsbereich bzw. Teilen des Geltungsbereichs ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Stadtgebiet von Weinheim andere Bereiche zur Verfügung, in denen eine Ansiedlung dieser Betriebe und Anlagen städtebaulich verträglich möglich ist.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Für die urbanen Gebiete und die allgemeinen Wohngebiete werden jeweils eine zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO, Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO sowie die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO, orientiert an den zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepten, festgesetzt.

6.1.2.1. Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Dem Bebauungsplan liegen städtebauliche Konzeptionen aus Investorenauswahlverfahren zugrunde, welche durch den Erhalt bestehender Bebauung und neuer Baustrukturen gekennzeichnet ist. Erreicht werden soll ein respektvoller Umgang mit dem

historischen Erbe, sodass Bestandsgebäude (u.a. Bettenhaus, denkmalgeschütztes Verwaltungsgebäude) im Plangebiet erhalten und erfahrbar bleiben. Zugleich wird im Plangebiet eine gewisse Dichte geschaffen, um eine wiedererkennbare und eigene, urbane Identität auszubilden. Die auszurägende Urbanität muss jedoch mit dem geplanten Freiflächenanteil des Gebietes harmonisieren.

Die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO) wird demnach in den voraussichtlich teilweise gewerblich bzw. kulturell und durch Verwaltungen genutzten Bereichen (MU 4 und MU 5) auf 0,6 begrenzt und liegt in den sonstigen Gebieten (MU 1, 2, 3 sowie WA 1 und WA 2) bei 0,4. Somit liegt die Festsetzung deutlich unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO, der für urbane Gebiete eine GRZ bis 0,8 vorsieht. Die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete liegt bei einer GRZ von 0,4. Hierdurch wird das Spannungsverhältnis zwischen einerseits der Erreichung von Urbanität durch eine gewisse Dichte und andererseits eines qualitativ vollen Freiflächenanteils gelöst.

Entsprechend des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen, Zuwegungen u. ä. bis zu 50 % überschritten werden.

Um die Realisierung von Tiefgaragen im Quartier zu ermöglichen, ist für Tiefgaragen und andere, unterirdische Gebäudeteile, abweichen von der vorgenannten Regelung in den Baugebieten MU 1, 2 und 5 eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

Da die Überschreitung der GRZ nur für Gebäudeteile unter der Geländeoberfläche zulässig ist, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Quartier.

Die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens sind als geringfügig zu bewerten: Der natürliche Boden besitzt eine geringe Versickerungsfähigkeit (siehe Kapitel 5.3). Darüber hinaus tragen die festgesetzte Begrünung von Dachflächen und nicht überbauten Anlagen unter der Geländeoberfläche zum Ausgleich der Bodenfunktionen bei.

Aus den Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse (siehe 6.1.2.2) sowie der gewünschten städtebaulichen Konzeption (Abstaffelung der Gebäudekörper in Höhe und Geschossen sowie Unterteilung in mehrere Baukörper) ergibt sich im urbanen Gebieten MU 1, 2, 4 und 5 eine maximale GFZ von 1,6 sowie in den allgemeinen Wohngebieten von 0,8. Im MU 3 wird die GFZ gemäß dem Bestand des denkmalgeschützten Gebäudes auf 1,2 festgesetzt. Damit liegt die GFZ für beide Nutzungskategorien unter den zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO, die für urbane Gebiete bei 3,0 bzw. für allgemeine Wohngebiete bei 1,2 liegt.

6.1.2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die verschiedenen Baufelder entsprechend der städtebaulichen Konzepte festgesetzt. Maßstabsbestimmend ist dabei das viergeschossige gründerzeitliche Bettenhaus, das als identitätsstiftendes Gebäude erhalten werden soll.

In den Baufeldern MU 1, MU 2 und MU 5b sowie teilweise im MU 5a sind bis zu vier Vollgeschosse zulässig.

MU 3 umfasst das bestehende Verwaltungsgebäude und wird entsprechend des Bestandes mit drei Vollgeschossen definiert.

MU 4 umfasst das Adam-Karrillon-Haus. Auch hier wird die Zahl der Vollgeschosse orientiert am Bestand mit maximal drei festgesetzt.

Das Baufeld MU 5a nördlich der Viernheimer Straße wird im westlichen Teilbereich mit maximal zwei Vollgeschossen, für den zentralen Teil mit maximal drei und im östlichen Teil, der unmittelbar an die öffentliche Grünfläche grenzt, mit maximal vier Vollgeschossen, begrenzt. So wird ein harmonischer Übergang von der westlich angrenzenden bestehenden Bebauung an der Viernheimer Straße (meist 2 Vollgeschosse plus Dach) hin zu einem adäquaten Gegenüber des viergeschossigen gründerzeitlichen Bettenhauses erreicht.

Für die Wohnbebauung WA 1 und WA 2 sind gemäß der angrenzenden Bebauung in der Blücher -und Körnerstraße maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird ergänzt um Festsetzungen zur Höhe der Gebäude, die in den Baufeldern MU 1, MU 2, MU 4 sowie im westlichen Teil von MU 5 und im allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Realisierung von Staffelgeschossen bzw. im WA 2 auch von geneigten Dächern berücksichtigt.

6.1.2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

Für die baulichen Anlagen im Geltungsbereich wird eine maximale Gebäudehöhe (H_{max}) sowie eine maximale Höhe aller Vollgeschosse (H_{VG}) gem. § 16 BauNVO festgesetzt, um eine verträgliche Höhengestaltung der Baukörper, orientiert an der benachbarten Bebauung, zu gewährleisten. Die Höhen werden als absolute Höhe in Meter über NormalNull (ü NN) festgesetzt.

Maximale Gebäudehöhe (H_{max})

Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die höchsten Gebäudeteile eines Baukörpers (i.d.R. Attika oder First) und berücksichtigt bzw. begrenzt die Ausbildung von Staffelgeschossen. Eine Überschreitung dieser Höhe durch notwendige technische Bauteile (z.B. Aufzugschächte, Schornsteine) ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Höhe der Aufbauten ein Gesamtmaß von 2,00 m nicht überschreitet und die Bauteile mindestens 2,00 m von der Fassade zurücktreten.

Maximale Höhe aller Vollgeschosse (H_{VG})

Die maximale Höhe aller Vollgeschosse bezieht sich auf die Oberkante der Decke des letzten Vollgeschosses eines Gebäudes einschließlich deren Abdeckung/Verkleidung. Sofern eine geschlossene Brüstung (z.B. für Dachterrassen) zur Ausführung kommt, ist diese ebenfalls bei der maximalen Höhe aller Vollgeschosse (H_{VG}) zu berücksichtigen.

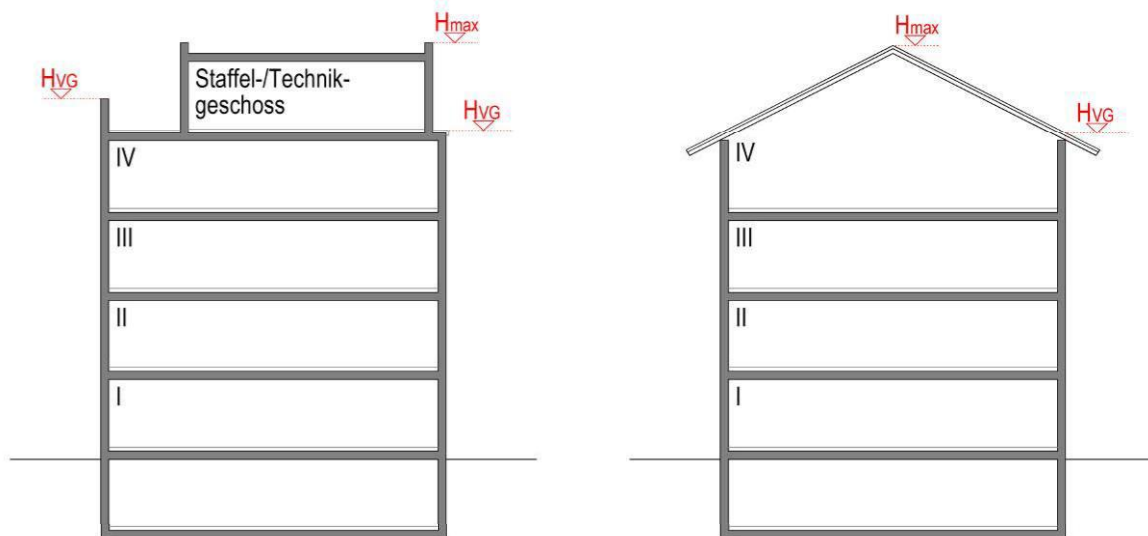


Abbildung 27: Schematische Darstellung zur Bestimmung von maximale Gebäudehöhe (H_{max}) und maximaler Höhe aller Vollgeschosse (H_{VG})

Durch die detaillierte Festsetzung von Gebäudehöhe und Höhe aller Vollgeschosse wird die gewünschte Gebäudegliederung in Vollgeschoss- und Staffelgeschoss-Bereiche gesichert. Dies führt – unter Berücksichtigung der gestalterischen Vorgaben zu Staffelgeschossen (siehe örtliche Bauvorschriften B. 12.2) in den Baugebieten MU 1, 2, 4 und 5 – zu einer in der Fassade ablesbaren Gliederung in Hauptbaukörper und zurückgesetztem Staffelgeschoss, die sich an die Gebäudegliederung von Traufe und Dach anlehnt.

Die Höhenfestsetzung berücksichtigt darüber hinaus auch die Ausbildung von Sockel- und Attikabereichen und ermöglicht so ausreichend Freiheit bei der Gestaltung der Baukörper.

Sofern geneigte Dächer zulässig sind – dies ist im WA 2, im MU 3 sowie bei den Bestandsgebäuden gegeben –, entspricht die maximale Gebäudehöhe (H_{max}) der maximalen Firsthöhe, die Höhe aller Vollgeschosse (H_{VG}) der maximalen Traufhöhe.

Die maximale Firsthöhe wird als höchster Punkt der Dachhaut definiert, die Traufhöhe entspricht dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Fassade und Dachhaut.

MU 1, 2 und 3

Die Höhe der Gebäude in den Baufeldern MU 1 und 2 orientiert sich vorrangig an der Höhe des vorhandenen gründerzeitlichen Bettenhauses. Das prägende Gebäude verfügt über eine Traufhöhe von 121,7 m ü NN und eine Firsthöhe von 125,10 m ü NN, absolut entspricht dies ca. 15,6 m bzw. 19,0 m.

Neubauten sollen sich diesem Baukörper unterordnen. Entsprechend wird die maximale Gebäudehöhe (H_{max}) auf die Traufhöhe des Pflegeheims begrenzt (121,7 m ü NN). Die maximale Höhe aller Vollgeschosse (H_{VG}) wird mit 118,7 m ü NN definiert.

Für die Bestandsgebäude gründerzeitliches Bettenhaus, Verwaltungsgebäude (MU 3) und Kapelle werden die Bestandshöhen festgesetzt, da ein Erhalt der Gebäude Zielsetzung des Bebauungsplans ist. Das ehemalige Verwaltungsgebäude steht zudem unter Denkmalschutz.

MU 4

Für das Teilbaufeld des Adam-Karrillon-Hauses wird, orientiert am Bestand und den Nachbargebäuden, eine maximale Gebäudehöhe (H_{\max}) von 119,0 m ü NN und eine Höhe aller Vollgeschosse (H_{VG}) von 116,0 m ü NN festgesetzt. Damit liegt die maximale Gebäudehöhe etwas unter bzw. geringfügig über den Firsthöhen der Nachbargebäude Viernheimer Straße 26/28, Weststraße 8 sowie Viernheimer Straße 15.

MU 5a

Die Höhen für das MU 5a werden zur Herstellung des harmonischen Übergangs der Höhen zwischen Bestandsbebauung und dem Bettenhaus gestaffelt festgesetzt. Hierbei wird im westlichen Bereich eine maximale Gebäudehöhe von 115,3 m ü NN sowie eine maximale Höhe aller Vollgeschosse (H_{VG}) von 112,3 m ü NN festgesetzt. Die Höhe orientiert sich somit an der des dort bisher bestehenden Gebäudes Viernheimer Straße 44 mit einer Firsthöhe von 115,7 und einer Traufhöhe von 112,2 m ü NN und bleibt auch unter der Firsthöhe des westlich angrenzenden Gebäudes Viernheimer Straße 46 (116,5 m ü NN) zurück.

Für den zentralen Bereich des MU 5a wird eine maximale Gebäudehöhe von 118,7 m ü NN sowie eine maximale Höhe aller Vollgeschosse (H_{VG}) von 115,7 m ü NN festgesetzt. Für den am Park grenzende und gegenüber des viergeschossigen Bettenhauses liegende Bereich des MU 5a wird eine maximale Gebäudehöhe von 121,7 m ü NN sowie eine maximale Höhe aller Vollgeschosse (H_{VG}) von 118,7 m ü NN festgesetzt. Dies entspricht der zulässigen Höhe im MU 1 und 2.

Hiermit soll sich die Staffelung der Höhen gewährleistet sein und die neuentstehenden Baukörper dem städtebaulichen dominierenden Bestandsbau des Bettenhauses unterordnen. Die Gesamthöhe liegt damit min. 3,0 m unter der Firsthöhe des südlich benachbarten Bettenhauses. Zudem wird sich bei der Geschossigkeit bzw. den Höhen sowie den Gebäudevolumina an die bestehende Bebauung an der Viernheimer Straße angepasster Übergang orientiert.

MU 5b

Aufgrund der Überschreitungen des Immissionsrichtwerts (Gewerbelärm) in der Nacht ist die Gliederung der Nutzungsstruktur für das MU 5 in MU 5a und MU 5b zwingend erforderlich. Innerhalb des MU 5b ist demnach eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Um den zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieben eine erhöhte Flexibilität einzuräumen, vor allem auf Grund der im Gewerbebau erforderlichen größeren Geschosshöhen ist der geplante Baukörper im MU 5b mit einer, im Vergleich zum MU 5a, etwas höheren maximalen Gebäude- und Vollgeschosshöhe (H_{\max} 123,5 m ü NN; H_{VG} 120,0 m ü NN) vorgesehen. Die Geschossigkeit hingegen wird wie bei MU 5a ebenfalls auf max. 4 Vollgeschosse festgesetzt.

WA 1

Die Bebauung im Süden des Plangebietes wird mit einer maximalen Gebäudehöhe (H_{\max}) von 115,9 m ü NN bzw. einer maximalen Höhe aller Vollgeschosse (H_{VG}) von 112,9 m ü NN begrenzt. Die Gebäudehöhe entspricht damit der Firsthöhe der benachbarten Reihenhäuser in der Körnerstraße. Sowohl im WA 1 als auch auf den Reihenhausgrundstücken liegt die Geländehöhe zwischen 104,9 bis 105,6 m ü NN, so dass sich eine maximale Höhe von bis zu 11 m ergibt.

WA 2

Die Höhenbegrenzungen werden analog zu WA 1 vorgenommen. Da hier auf die Festsetzung einer Dachform verzichtet wird, entspricht die maximale Gebäudehöhe (H_{\max})

der maximalen Firsthöhe, die Höhe aller Vollgeschosse (HVG) der maximalen Traufhöhe, sofern geneigte Dächer zur Ausführung kommen.

6.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

6.1.3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird – mit Ausnahme der Baufelder MU 1 und WA 1 – verzichtet. Entsprechend sind bei der Anordnung der Gebäude lediglich die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten. Die Festsetzung ermöglicht – im Rahmen des Bauordnungsrechts – ein großes Maß an Flexibilität für die abschließende Planung.

Im Baufeld MU 1 wird die offene Bauweise mit einer maximalen Länge der Gebäude und Hausgruppen von 45 m festgesetzt, um die Realisierung eines „offenen Blockes“ aus einzelnen Baukörpern mit maximal 45 m Länge zu gewährleisten. Für Eckgebäude gilt die Länge für jeweils eine Fassadenrichtung.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die offene Bauweise festgesetzt, damit Gebäude bzw. Hausgruppen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Dies entspricht auch der südlich angrenzenden Bestandsbebauung.

6.1.3.2. Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die Lage und Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken wird mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO näher bestimmt.

Somit orientiert sich die Festsetzung an die Wettbewerbsergebnisse der Investorenauswahlverfahren, bietet jedoch ausreichend Spielraum für die Ausgestaltung der definierten Baufelder.

Für die Errichtung von Bauteilen unterhalb der Geländeoberfläche können die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden. Dies ermöglicht u.a. Tiefgaragen mit ausreichend Stellplatzkapazitäten zu schaffen.

6.1.3.3. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, also außerhalb der mittels Baugrenzen definierten Baufenster, zulässig.

In den Baugebieten MU 1, 2 und 5 dürfen Stellplätze grundsätzlich nur in Tiefgaragen untergebracht werden. Davon abweichend können maximal bis zu 10 % der erforderlichen Stellplätze auch oberirdisch auf den Grundstücken verortet werden, so dass die Realisierung von oberirdischen Besucher-, Kunden- und Behindertenparkplätzen im begrenzten Umfang möglich ist. Die Begrenzung der oberirdischen Stellplätze erfolgt, um attraktive Frei- und Grünflächen auf den Grundstücken als Erholungsraum für die Bewohner zu sichern. Mit der Beschränkung können dennoch ausreichende Stellplätze für Besucher, Kunden oder Behinderte in Laufnähe zu den entsprechenden Gebäuden entstehen. In den Baugebieten MU 1, 2 und 5 dürfen Stellplätze grundsätzlich nur in Tiefgaragen untergebracht werden.

Im MU 1 sind Stellplätze nicht hinter der hinteren Baugrenze zulässig. Dieser Blockinnenbereich soll für eine hochwertige Grün- und Freiflächennutzung von Stellplätzen freigehalten werden.

Im Baugebiet MU 3 (ehem. Verwaltungsgebäude) sind Stellplätze gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der hierfür zeichnerisch gekennzeichneten Flächen zulässig. Eine Realisierung einer Tiefgarage ist für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude nicht umsetzbar. Die Stellplätze sollen an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung orientiert werden. Eine Aneinanderreihung der erforderlichen Stellplätze entlang der Viernheimer Straße soll somit ausgeschlossen werden, um zum einen den Verkehrsfluss der Viernheimer Straße nicht zu beeinträchtigen und zum anderen den Vorgartenbereich von Stellplatzflächen freizuhalten (siehe unten).

In den Baugebieten MU 1 bis 5 sowie WA 2 sind in den Vorgartenbereichen nur Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die keine Gebäude sind, sowie Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO zulässig.

Im WA 1 sind in den Vorgartenbereichen nur Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die keine Gebäude sind zulässig. Offene und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen gem. § 12 BauNVO sind unzulässig.

Als Vorgarten wird der Bereich zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Gebäude definiert.

Durch die Festsetzungen soll einerseits Gestaltungsfreiheit für die Anordnung von Stellplätzen und Nebenanlagen geschaffen werden, um eine gute Grundstücksausnutzung zu erzielen, gleichzeitig werden die Vorgartenbereiche, die den Straßenraum mitprägen, in der oberirdischen Stellplatzgestaltung eingeschränkt, um die städtebauliche Zielsetzung eines „grünen Charakters“ für den Bereich zwischen der straßenseitigen Gebäudefassade und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu sichern. Weiterhin soll die natürliche Bodenfunktion gesichert und zum anderen die vorliegenden städtebaulichen Konzeptionen berücksichtigt werden. Diese sehen einen harmonischen Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum vor, der nicht durch Einbauten oder Garagen verstellt werden soll. Gleichzeitig sichert die Festsetzung das hochwertige und positive Erscheinungsbild im öffentlichen Raum. In Verbindung mit der Festsetzung, dass die Vorgärten mind. 50 % als Grünfläche gärtnerisch anzulegen sind, wird der Grüncharakter der Vorzone zusätzlich begünstigt.

6.1.4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im schalltechnischen Gutachten wurden die bestehenden Lärmbeeinträchtigungen durch die umliegenden Verkehrsstrassen (Viernheimer Straße, Weststraße, Mannheimer Straße, Fichtestraße), den Schienenverkehr sowie durch die umliegenden Gewerbebetriebe ermittelt und bewertet (siehe Kapitel 5.1).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass für den Nachtzeitraum ein Schallschutzkonzept erforderlich wird. „Da Maßnahmen an der Schallquelle nicht im Zuge der Bauleitplanung durchsetzbar sind, finden sie bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzepts auf Ebene des Bebauungsplans keine Berücksichtigung. Das Einhalten eines Mindestabstandes stellt in der vorliegenden Planungssituation kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung dar, da in der Nacht im gesamten Plangebiet die maßgeblichen Orientierungswerte überschritten werden und somit die vorhandene Fläche nicht ausreichend ist, eine Einhaltung der Orientierungswerte zu erreichen. In der Planung ist bereits eine Nutzungsgliederung berücksichtigt, indem nächstgelegen zu den Verkehrswegen weniger schutzbedürftige urbane Gebiete und nur im zukünftig abgeschirmten Bereich ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Am Tag wird auch in den urbanen Gebieten, insbesondere südlich der Viernheimer Straße, eine schalltechnische Situa-

tion erreicht, die der eines allgemeinen Wohngebiets entspricht. Somit wird im gesamten Plangebiet eine gute schalltechnische Situation erreicht. Die Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen ist aus schalltechnischer Sicht als gut zu bezeichnen. Eine Ausnahme hierzu stellen lediglich die unmittelbar an die Verkehrswege grenzenden Flächen dar.

In der Nacht stellen die in einem gewissen Abstand zum Plangebiet vorhandenen Schienenstrecken die maßgeblichen Schallquellen dar. Aufgrund ihres Abstands zum Plangebiet ist es nicht möglich, einen sinnvollen aktiven Schallschutz durch Lärmschutzwände o.ä. zu dimensionieren. Ein Abweichen von den Orientierungswerten der DIN 18005 ist zulässig, sofern dies unter Beachtung sämtlicher relevanter Belange gerechtfertigt ist. Dies ist hier der Fall. Am Tag werden die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte eingehalten. Auf den Außenwohnbereichen wird eine ausreichende bis gute schalltechnische Qualität erreicht. Deshalb wird in der vorliegenden Planungsaufgabe ein Schallschutzkonzept entwickelt, das auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet und stattdessen Maßnahmen an den geplanten Gebäuden vorsieht. Eine Grundrissorientierung ist in der vorliegenden Situation nicht geeignet, einen ausreichenden Schallschutz zu erreichen, da die Überschreitungen an mehreren Gebäudeseiten auftreten.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden gemäß der Empfehlung des schalltechnischen Gutachtens festgesetzt. Da die relevanten Überschreitungen der Orientierungswerte nur in der Nacht auftreten, ist es ausreichend die Maßnahmen für schutzbedürftige Räume mit Nachtschlaf, z.B. Schlaf- und Kinderzimmern sowie Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, festzusetzen. Aufgrund der bestehenden Lärmbelastungen ist es zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erforderlich, Mindestanforderungen an die Außenbauteile zu erfüllen und Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, um einen ausreichenden Luftaustausch trotz geschlossener Fenster zu gewährleisten.“ (vgl. schalltechnisches Gutachten, S. 29)

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden empfohlen. Da die relevanten Überschreitungen der Orientierungswerte nur in der Nacht auftreten, ist es ausreichend die Maßnahmen für schutzbedürftige Räume mit Nachtschlaf, z.B. Schlaf- und Kinderzimmern sowie Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, festzusetzen. Die Festsetzungsvorschläge zum Verkehrslärmschutz umfassen die Vorgabe von Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden sowie den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in diesen Räumen. Die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt auf Basis der DIN 4109-1: „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018 und DIN 4109-2: „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ vom Januar 2018. Die dazu maßgeblichen Außenlärmpegel werden im Bebauungsplan dargestellt.

Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht werden.

6.1.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1.5.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Für die Erschließung des GRN-Areals werden Verkehrsflächen im Gebiet geschaffen, die eine Erschließung der geplanten Baufelder ermöglichen und an die Fichtestraße bzw. die Viernheimer Straße anbinden.

Im Bereich der Viernheimer Straße wird, zur Umsetzung der geplanten, verkehrsberuhigenden Maßnahmen, eine Verbreiterung der Verkehrsflächen berücksichtigt.

Neben den geplanten und bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen wird im Bereich der Kreuzung Viernheimer Straße/Weststraße eine ca. 4 m² große, derzeit private Grundstücksfläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Derzeit ist der Gehweg an dieser Stelle lediglich ca. 0,9 m breit, was nicht Vorgaben und Anforderungen an den Fußverkehr gerecht wird. Im Bestand wird die private Fläche bereits als Gehweg genutzt.

Am Knotenpunkt Viernheimer Straße/Weststraße ist die Einrichtung eines baulichen Minikreisverkehrs vorgesehen. Die Bestandssituation ist durch die vorhandenen Grundstücksgrenzen aus der nördlichen und östlichen Zufahrt stark begrenzt, sodass hier keine Anpassung erfolgen kann, die eine Gehwegverbreiterung erlaubt.

6.1.5.2. Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das Straßennetz wird durch öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ergänzt: Hierbei handelt es sich um Bereiche für Fuß- und Radverkehr sowie verkehrsberuhigte Bereiche.

Die Bereiche für Fuß- und Radverkehr umfassen die bestehende Verbindung Fichtestraße/Viernheimer Straße, die Verbindung Kapelle/Weschnitz sowie die Verbindung zur Blücherstraße.

Als verkehrsberuhigter Bereich wird die geplante Verbindung der beiden Grünflächen (zwischen Verwaltungsgebäude und Adam-Karrillon-Haus) festgesetzt. Hier wird ein verkehrsberuhigter Bereich entsprechend der geplanten Nutzung festgesetzt. Dieser Bereich dient als Zufahrt zu den Stellplätzen des MU 3, hat aber keine Verbindungsfunktion für den motorisierten Verkehr. Der Bereich dient gleichzeitig als fußläufige Verbindung der Parkbereiche.

Zusätzlich soll ein Quartiersplatz als Dreh- und Angelpunkt des öffentlichen Lebens im Quartier entstehen. Der zentrale Bereich soll in Verbindung mit dem angrenzenden Park durch einen vielschichtigen, lebhaften und städtebaulichen Freiraum gekennzeichnet sein, der als qualitätsvoller Treffpunkt den kollektiven Zusammenhalt im Quartier fördern und den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner und Besucher des Quartiers gerecht werden soll. Entsprechend dieser Zweckbestimmung wird der Bereich als „Quartiersplatz“ festgesetzt.

6.1.5.3. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ergänzend zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird im MU 2 eine Fuß- und Radwegverbindung mittels „Mit Geh- und Fahrrechten für Fußgänger und Radfahrer zu belastende Flächen“ festgesetzt und beschränkt.

Die mit „G+F+L“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht (Fußgänger, Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit, sowie mit einem Leitungsrecht (beschränkt auf Stromleitungen) zugunsten der Leitungsträger, zu belasten.

Die bauliche Ausführung der gekennzeichneten Flächen „G+F“ sowie G+F+L ist flexibel möglich und muss nicht linear erfolgen, sofern diese eine mind. 3 m Breite aufweist und die Verbindungsfunktion gewährleistet ist. Eine homogen geschwungene Verbindung bzw. Wegeführung kann somit optional umgesetzt werden.

Eine Begründung dieses Gehrechts muss außerhalb des Planverfahrens durch Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis, Begründung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1018 BGB) oder einer Grunddienstbarkeit (§ 1090 BGB) erfolgen.

Auf die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche wird verzichtet, um z. B. den Bau von Tiefgaragen zu ermöglichen. Die Wegeverbindungen tragen zur Vernetzung innerhalb des Quartiers bei, um z.B. vom Stadtplatz aus in direkter Verbindung zur Viernheimer Straße oder dem Platz vor der Kapelle und der öffentlichen Grünfläche zu gelangen.

Zur Sicherung der für die Erschließung des Gebietes notwendigen Bestands-Leitungen, werden Flächen festgesetzt, die mit Leitungsrechten („L“) zugunsten der Stadtwerke Weinheim zu belasten sind.

6.1.5.4. Tiefgaragenzufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Bereiche für Tiefgaragenzufahrten sind in der Planzeichnung für die urbanen Gebiete MU 1, MU 2, sowie im WA 1 zeichnerisch festgesetzt. Tiefgaragenzufahrten sind ausschließlich innerhalb dieser Bereiche zulässig. Grundlage für die Festsetzung bildet die Rahmenplanung. Die Zufahrten wurden so verortet, dass ein frühzeitiger Abfluss des Verkehrs am Quartierseingang gewährleistet werden kann und somit möglichst wenig Verkehr innerhalb des Plangebiets verbleibt. Dadurch soll eine hohe Aufenthaltsqualität für Fuß- und Radfahrer erzielt werden, zudem werden Lärm- und Schadstoff-Emissionen durch Fahrzeuge im Plangebiet vermieden.

6.1.5.5. Grundstückszufahrten für oberirdische Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Um überdimensionierte Grundstückszufahrten und eine Aufeinanderreihung von Senkrechtstellplätzen von über 3 Stellplätzen zu vermeiden, die das Straßenbild beeinträchtigen und zudem den Verkehrsfluss stören können, wird die Anzahl wie auch die Breite der Grundstückszufahrten auf max. 7,5 m pro Grundstück beschränkt.

Die Zufahrten für oberirdische Stellplätze können sich mit den festgesetzten Zufahrtsbereichen für Tiefgaragen überschneiden.

6.1.5.6. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zudem werden ergänzend hierzu in der Planzeichnung Bereiche definiert, in denen keine Ein- und Ausfahrten zulässig sind. Zum einen wird ein Bereich im Osten hin zur Fichtestraße definiert. Diese liegt im Bereich der bestehenden Kindertagesstätte. Eine Verkehrsmehrung durch die Anordnung von Stellplätzen in diesem Bereich soll vermieden werden, um unter anderem die Unfallgefahr durch ein- und ausparkende Fahrzeuge gering zu halten. Weitere Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten werden im Bereich des Stadtplatzes in der Mitte des Quartiers festgesetzt. Hier sollen öffentliche Stell-

plätze angeordnet werden, die nicht durch Zufahren zu privaten Stellplätzen unterbrochen und verringert werden sollen. Zudem soll hier ein städtebaulich gefasster Raum entstehen.

6.1.6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Mit der öffentlichen Grünfläche „Park“ wird ein wesentlicher Beitrag zur Begrünung des Plangebietes sowie zur Bereitstellung von Frei- und Erholungsflächen für zukünftige Bewohner und der umliegenden Bevölkerung geleistet. Die Festlegung der maximal zulässigen befestigten Fläche sichert zum einen die Herstellung eines attraktiven Angebots an Spiel- und Aufenthaltsflächen, wie Grillplätze und Boulespielfeld, aber auch von Rasenflächen für freies Spiel und von Bäumen beschattete Sitzgelegenheiten innerhalb der Parkanlage. Zum anderen wird ein ausreichender Grünanteil im Planungsgebiet gesichert, womit auch unterschiedliche ökologische Positivfunktionen einhergehen (Bodenentwicklung, Versickerungsfähigkeit, Klimaaktivität).

6.1.7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Fläche für Versorgungsanlagen ist gemäß Planzeichnung festgesetzt. Diese ist für die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität erforderlich. Diese geplante Trafostation wurde im Nahbereich von Verkehrswegen festgesetzt, sodass deren Zugänglichkeit gesichert ist. Eine weitere geplante Trafostation befindet sich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, sodass eine Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB nicht erforderlich ist.

6.1.8. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Gemäß Planzeichnung wird der im Geltungsbereich liegende Teil der Alten Weschnitz als Wasserfläche festgesetzt. Hierbei soll gemäß der geplanten naturnahen Umgestaltung und Aufwertung des Uferbereichs das Fließgewässer sowie die Aufweitung der Weschnitz gesichert werden.

6.1.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1.9.1. Artenschutzmaßnahmen für Vögel

Die Festsetzung dient dazu, den heute auf dem Gelände vorkommenden, besonders geschützten Vogelarten trotz der anstehenden Sanierungs- und Abrissmaßnahmen, im Zuge derer es sehr wahrscheinlich zu Verlusten der bestehenden Quartiere kommen wird, auch in Zukunft ein Brutangebot zu sichern. (Die aus Artenschutzgründen erforderlichen CEF-Maßnahmen sind außerhalb des Bebauungsplans im städtebaulichen Vertrag geregelt.)

Die in die Neubauten zu integrierenden Nisthilfen für Mauersegler und Haussperling kommen den Artbeständen zu Gute und fördern den Bestand der Arten und tragen somit zur Förderung der Biodiversität in der Stadt bei. Es wird empfohlen die Nistkästen in einem Rhythmus von drei bis fünf Jahren zu reinigen, dies kann sich positiv auf den zukünftigen Bruterfolg auswirken.

Im Handel gibt es verschiedene Einbauelemente (z. B. Formsteine für Gebäudebrüter), die problemlos in die Fassade integriert werden können und stellen damit weder eine Beeinträchtigung der Gebäudenutzung noch des Erscheinungsbildes dar.

6.1.9.2. Artenschutzmaßnahme für Fledermäuse

Da alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten zu den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und § 44 BNatSchG streng geschützten Tieren zählen, dient diese Maßnahmenfestsetzung dazu, dem heute im Gebiet vorhandenen Artenbestand an Fledermäusen, auch in Zukunft ein ausreichendes Lebensraumangebot zur Verfügung zu stellen. (Die aus Artenschutzgründen erforderlichen CEF-Maßnahmen sind außerhalb des Bebauungsplans im städtebaulichen Vertrag geregelt.)

Die anzubringenden Ganzjahresquartiere in den Neubauten der urbanen Gebiete dienen dem Erhalt des Bestandes und der Förderung der Artbestände in der Stadt.

Quartierskästen gibt es in verschiedenen Bauarten und von verschiedenen Herstellern. Sie können in Wände eingebaut/integriert oder an Wänden befestigt werden und stellen damit weder eine Beeinträchtigung der Gebäudenutzung noch des Erscheinungsbildes dar und gelten i.d.R. als wartungsfrei.

6.1.9.3. Insektenschonende Außenbeleuchtung

Die Vorgabe dient dem Artenschutz v.a. nachtaktiver Fluginsekten. Mit einem UV-armen Lichtspektrum kann eine auf die Hellempfindlichkeit von Nachtfalteraugen wirkende Strahlung sehr erheblich reduziert werden, so dass Insekten deutlich weniger angelockt werden. Geeignet sind z.B. moderne LED-Lampen, da überhaupt keine UV-Strahlung mehr emittiert wird. Als besonders insekten- bzw. umweltfreundlich gelten warmweiße LEDs. Dies hat zudem den positiven Effekt der Energieeinsparung. Durch die Verwendung von Leuchten mit Richtcharakteristik durch entsprechende Abschirmung sollen Lichtemissionen nach außen grundsätzlich vermieden und zielgerichtet auf den zu beleuchtenden Bereich beschränkt werden. Durch die Verwendung vollständig eingekapselter Lampengehäuse wird einem Eindringen von Insekten in den Lampenkörper, der nicht selten als tödliche Falle für die Tiere wirken kann, entgegengewirkt. Ein zusätzlicher, positiver Effekt kann durch eine Beschränkung der Beleuchtung außerhalb der Nutzungszeiten auf ein notwendiges Minimum erzielt werden.

6.1.9.4. Dacheindeckungen

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in Grundwasser und Boden sind unbeschichtete Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink unzulässig.

6.1.10. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1.10.1. Begrünung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage und Parkanlage-Uferrandbereich

Wie alle Grünflächen sichern auch die Grünflächen mit Bodenanschluss der öffentlichen Parkanlage gewisse Positivfunktionen für Wasserhaushalt und (Klein-)Klima (z.B. Bodenentwicklung, Versickerungsfähigkeit, Klimaaktivität). Durch die Festlegung des mit Laubsträuchern zu bepflanzenden Mindestanteils der Grünfläche werden wichtige Habitat- und Nahrungsstrukturen, insbesondere für Vögel aber auch für Kleinsäuger und Insekten, hergestellt. Außerdem wird über definierte Baumanzahlen und Pflanzqualitäten eine hinreichende Durchgrünung mit Großgehölzen gesichert. Aufgrund der hohen Anzahl an Bestandsbäumen, die sich wegen mangelnder Qualität

und/oder geplanter Entwicklungsmaßnahmen stark reduziert wird, soll über die Vorgabe größerer Qualitäten eine rasche Wiederausbildung von Grünvolumen begünstigt werden.

6.1.10.2. Grundstückseingrünung in dem urbanen Gebiet (MU 1 bis MU 5)

Die Festsetzung dient der Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung des urbanen Gebiets auch dann, wenn durch Tiefgaragen eine erhöhte bauliche Ausnutzung möglich wird. Die getroffenen Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen in den nichtüberbauten Flächen der Grundstücke sollen ein wirksames Grünvolumen sichern, zu dem jedes Grundstück einen angemessenen Anteil beitragen soll. Bei der Definition der Pflanzenlisten wurden neben robusten, einheimischen und damit ökologisch höherwertige Arten auch solche berücksichtigt, die nach derzeitigem Kenntnisstand eine besondere Toleranz gegen Klimaextreme aufweisen. Über die Definition eines Mindestvolumens durchwurzelbarer Raum soll ein dauerhaftes Wachstum der Bäume ermöglicht werden.

Weiterhin wird die Anpflanzung von Strauchgehölzen verbindlich geregelt, um damit die Entstehung einer weiteren Durchgrünungsstruktur in Ergänzung zu den Bäumen zu sichern. Der Mindestanteil zu pflanzender einheimischer Gehölze und die Begrenzung von Koniferen sollen dazu dienen, dass die Strukturen auch von verschiedenen, weniger störepfindlichen Tierarten als Habitatstruktur angenommen werden können.

6.1.10.3. Grundstücksbegrünung in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1

Die Festsetzung dient der Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung der Wohngebiete, auch dann, wenn durch Tiefgaragen eine erhöhte bauliche Ausnutzung möglich wird. Die getroffenen Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen in den nichtüberbauten Flächen der Grundstücke sollen ein wirksames Grünvolumen sichern, zu dem jedes Grundstück einen angemessenen Anteil beitragen soll. Bei der Definition der Pflanzenliste Vorschlagslisten wurden neben robusten, einheimischen und damit ökologisch höherwertige Arten auch solche berücksichtigt, die nach derzeitigem Kenntnisstand eine besondere Toleranz gegen Klimaextreme aufweisen. Über die Definition eines Mindestvolumens durchwurzelbarer Raum soll ein dauerhaftes Wachstum der Bäume ermöglicht werden.

Weiterhin wird die Anpflanzung von Strauchgehölzen verbindlich geregelt, um damit die Entstehung einer weiteren Durchgrünungsstruktur in Ergänzung zu den Bäumen zu sichern. Der Mindestanteil zu pflanzender einheimischer Gehölze und die Begrenzung von Koniferen sollen dazu dienen, dass die Strukturen auch von verschiedenen, weniger störepfindlichen Tierarten als Habitatstruktur angenommen werden können.

6.1.10.4. Begrünung der Vorgärten in allgemeinen Wohngebiet WA 1 und urbanen Gebieten MU 1 – MU 5

Die Vorgartenzone prägt wesentlich das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums und damit eines Baugebiets. Vor diesem Hintergrund soll mit der Festsetzung im möglichen Umfang ein grüner Charakter dieses, zwischen straßenseitiger Gebäudefassade bzw. den entsprechend verlängerten Fluchtlinien und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gelegenen Bereichs gesichert werden. Mit den Vorgaben des Mindestgrünanteils von 50 % sollen, zumindest in gewissem Maße, ökologische Positivfunktionen (Bodenentwicklung, Versickerungsfähigkeit, Klimaaktivität) gesichert werden. Zugleich wird

jedoch auch sichergestellt, dass ausreichend Platz verbleibt, um Zugänge sowie Gegenstände, die regelmäßig im Bereich der öffentlichen Straße eingesetzt werden (z. B. Fahrräder oder Abfallbehälter) im Vorgartenbereich sinnvoll untergebracht werden können.

Diese Regelung ergänzt gemeinsam mit den Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung die allgemein gültige Regelung unter § 9 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), in der geregelt ist, dass „die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke“ als Grünflächen herzustellen sind.

6.1.10.5. Flächen für Anpflanzungen (PBF)

In Verbindung mit der weiteren Begrünung der Grundstücksfreiflächen soll eine vielfältige Biotopstruktur gesichert werden. Gleichzeitig bildet die Anpflanzfläche eine optisch ansprechende Gebietseingrünung zu den angrenzenden Grundstücken.

Die Vorgabe zur Anpflanzung bzw. Entwicklung freiwachsender Gehölzstrukturen hat vorrangig ökologische Funktionen, da sie zahlreichen Tierarten, insb. Vögel und Kleinsäugetern, als Ersatzhabitate dienen. Die Flächen sollen sich möglichst vielfältig und artenreich entwickeln.

6.1.10.6. Tiefgaragenbegrünung

Durch die Vorgaben zur Tiefgaragenbegrünung wird sichergestellt, dass das unterirdische Bauwerk nicht prägend in Erscheinung tritt und die Nutzbarkeit der Fläche für Freizeit und Erholung erhalten bleibt. Außerdem wird die Durchgrünung des Gebietes gefördert, was sich positiv auf die Wohnumfeldgestaltung und Wohnqualität sowie das Kleinklima auswirkt. Die Mindestüberdeckung von 0,5 m sichert bzw. ermöglicht eine Begrünung auch mit Sträuchern. Durch Aufhügelungen zu insgesamt mind. 0,7 m Substratauftrag wird auch die Pflanzung von Bäumen ermöglicht, da sie durch den zusätzlichen Substratauftrag von 0,2 m ein entsprechend ausreichendes durchwurzelbares Volumen (gemäß textliche Festsetzung 10.9) zur Verfügung haben. Somit ist die intensive Tiefgaragenbegrünung von anschließenden Freiflächen mit Bodenanschluss optisch kaum zu unterscheiden.

6.1.10.7. Extensive Dachbegrünung

Durch extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten mit heimischen und insektenfreundlichen Arten begrünte Dachflächen in gewissem Umfang einen Lebensraum (Sekundärbiotop) für Tiere und Pflanzen, wobei sich auf dem Sekundärbiotop entsprechend Ersatzgesellschaften ausbilden. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung die Kombination von Dachbegrünung mit Solar- oder Photovoltaikanlagen, wodurch neben direkten Maßnahmen für den Klimaschutz vor Ort auch ein Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien geleistet wird. Die Regelung stellt aber auch sicher, dass erforderliche Aufbauten, technische Anlagen oder Dachterrassen dennoch auf bis zu maximal 25 % der gesamten Dachfläche umgesetzt werden können.

6.1.10.8. Anpflanzung von Straßenbäumen

Mit der Festsetzung soll eine wirksame Begrünung öffentlicher Straßenverkehrsflächen sowie der an den Straßenraum angrenzenden Bereiche gesichert werden. Die

Maßnahme dient auch der gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Straßenraums. Weiterhin wird damit die klimawirksame Beschattung von versiegelten Straßenverkehrsflächen gewährleistet. Die Vorgaben zur Herstellung der Baumstandorte sollen die notwendigen und effektiven Voraussetzungen für ein dauerhaftes Wachstum der Bäume sichern. Die Vorgabe zur Pflanzqualität sichert eine rasche und dauerhafte Entwicklung der Bäume.

6.1.11. Flächen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.1.11.1. Erhaltung von Einzelbäumen

Mit der Festsetzung wird der Erhalt landschaftsökologisch wertvoller und situationsprägender Bäume gesichert, wodurch auch deren positive Funktionen z.B. für das Kleinklima (Beschattung, Verdunstungskörper, Sauerstoffproduktion, Filterwirkung etc.) sowie deren Habitatfunktion (v.a. Baumhöhlen und Niststandorte) erhalten bleiben. Über das Verbot von Eingriffen in den Wurzelbereich sollen die Bäume gegenüber möglichen Gefährdungen durch Baumaßnahmen geschützt werden.

Die Vorgabe zur Pflanzqualität von Ersatzanpflanzung soll dazu beitragen, dass nach einem Verlust einzelner Bäume wieder Großbäume nachgepflanzt und die notwendigen Entwicklungszeiten zur Wiedererlangung der ursprünglichen Funktion möglichst gering gehalten werden.

6.2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung von § 74 LBO BW werden Gestaltungsvorschriften und Vorgaben zum Stellplatznachweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

6.2.1. Gestaltung von Gebäudekörpern und baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

6.2.1.1. Dachform

Für die im Geltungsbereich geplanten Neubauten in dem urbanen Gebiet (MU 1, 2, 4 und 5) bzw. im WA 1 wird die Realisierung von Flachdächern bis zu 10° Neigung festgesetzt. Dem Bebauungsplan liegt gemäß den städtebaulichen Konzeptionen aus den Investorenauswahlverfahren eine klassisch-moderne, zeitgemäße Architektur zugrunde. Es sollen die Baukörper/Fassadenflächen und nicht die Dachflächen dominieren und es soll eine gestalterische Einheit innerhalb des Baugebietes entstehen. Durch die Festsetzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern wird diese städtebauliche Zielvorstellung sichergestellt. Die Ausbildung von Flachdächern ermöglicht die Umsetzung von begrünten Dächern, die aus entwässerungstechnischen als auch ökologischen und klimatischen Gründen im Plangebiet realisiert werden sollen.

Im WA 2, das vier Bestandsgebäude in der Blücherstraße umfasst, wird auf die Festsetzung einer Dachform verzichtet. Somit können hier sowohl geneigte Dächer (entsprechend des Bestandes) als auch Flachdächer umgesetzt werden. Auf eine Festsetzung der Dachform wird ebenso verzichtet für das MU 3, das das denkmalgeschützte Gebäude umfasst.

Die Festsetzung gilt auch für Garagen und Carports, weil von diesen eine mitprägende Wirkung auf die städtebauliche Gestalt des Quartiers ausgeht. Da Nebenanlagen, die Gebäude sind, im Bereich der Vorgärten unzulässig sind, können Nebenanlagen von der Festsetzung ausgeschlossen werden. Eine Festsetzung der Dachform für Nebenanlagen (im rückwärtigen Bereich) ist somit nicht erforderlich.

6.2.1.2. Staffelgeschosse (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Um eine Gliederung des Gebäudes in Hauptbaukörper und Staffelgeschoss zu gewährleisten, die allseitig ablesbar ist, wird festgesetzt, dass Staffelgeschosse in den Baugebieten MU 1, 2, 4 und 5 an mindestens einer Seite, um jeweils das Maß ihrer maximalen Höhe von der Außenwand zurückzusetzen ist. An den verbleibenden Seiten ist das Staffelgeschoss, um mind. 0,5 m zurückzusetzen. Somit ergibt sich die Differenz aus der Höhe des letzten Vollgeschosses und der Höhe OK Attika des Staffelgeschosses.

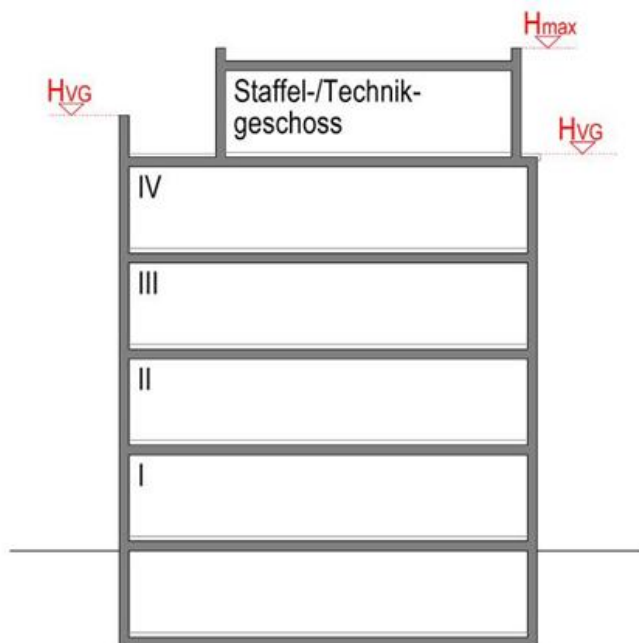


Abbildung 28: Schnitt Gebäude mit Staffelgeschoss

Auf eine entsprechende Festsetzung wird im Bereich des Baugebietes WA 1 verzichtet, hier ist die Staffelgeschoss-Regelung der Bauordnung (75%-Regelung) aufgrund der ohnehin eher geringen Gebäudehöhe ausreichend.

6.2.2. Grundstückseinfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m gemessen ab Geländeoberfläche nicht überschreiten. Dadurch wird sichergestellt, dass sie das Orts- und Straßenbild nicht negativ beeinflussen und die mit ihnen verbundenen möglichen Sichtbehinderungen im Straßenraum minimiert werden. Einfriedungen in einer Höhe von 1,2 m können von Erwachsenen überblickt werden, eine Abschottung des Baugrundstückes und ein damit verbundener negativer Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild werden somit vermieden. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung eine ausreichend hohe Einfriedung der privaten Baugrundstücke, die dem Bedürfnis nach Sicherheit und Abgrenzung Rechnung trägt, die Privatsphäre schützt

und die insbesondere von Kindern und Haustieren nicht ohne weiteres überwunden werden kann.

6.2.3. Standplätze für Abfallbehältnisse (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zur Integration von Standplätzen für Abfallbehältnisse in die Freianlagen sind diese, sofern sie nicht in Gebäude oder Tiefgaragen integriert werden, durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter von der öffentlichen Verkehrsfläche dauerhaft abgeschirmt wird. Durch die festgesetzte Abschirmung von Müllbehältern wird deren störende Wirkung vermieden und so das Erscheinungsbild des Stadtquartiers positiv beeinflusst. Dies trägt zu einer geordneten, ästhetischen und baugestalterischen Gliederung des Straßenraumes bei.

6.2.4. Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 37 LBO Abs. 1 i.V.m § 74 Abs. 2 der LBO)

Gemäß § 37 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz). Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Stellplatzpflicht für Wohnungen gemäß § 74 Abs. 2 der LBO erhöht. Für Wohnungen mit bis zu 80 m² Wohnungsfläche ist mindestens 1 Stellplatz, für Wohnungen mit mehr als 80 m² Wohnungsfläche sind mindestens 2 Stellplätze für PKW nachzuweisen. Als Wohnungsfläche gilt die Fläche einer Wohnung, gemessen an der Innenkante der Außenwände einer jeden Wohnung. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Wohnungsfläche nicht gleichbedeutend mit der Wohnfläche gemäß DIN 277 ist. Bei der Ermittlung der Wohnungsfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Die Erhöhung ist aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Die Festsetzung ist zum einen mit dem hohen PKW-Aufkommen und dem bestehenden Parkdruck im Quartiersumfeld (Viernheimer Straße, Fichtestraße, Körnerstraße, Blücherstraße) begründet.

Zum anderen setzt der Bebauungsplan differenzierte Hausformen fest, um Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung zu schaffen. Zu einem geringeren Teil sind gemäß städtebaulichem Konzept Hausgruppen vorgesehen. In der Regel ist bei den Nutzern von Einfamilienhäusern ein relativ hoher Motorisierungsgrad festzustellen, für den die Herstellung eines Stellplatzes je Wohnung nicht ausreicht. Die Erfahrung aus anderen, vergleichbaren Baugebieten in Weinheim bestätigt dies. Zum anderen sind im Plangebiet größtenteils Geschosswohnungsbauten vorgesehen, die einen Wohnungsmix für unterschiedlichen Bevölkerungskreise bieten sollen. Es ist davon auszugehen, dass in den größeren Wohnungen in der Regel mehrköpfige Familien leben und diese häufig über ein Zweitfahrzeug verfügen.

Um zu verhindern, dass die Zweitfahrzeuge in den öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden und damit das Straßenbild negativ beeinflussen oder dadurch die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen einschränken, gilt für Wohnungen mit mehr als 80 m² Wohnungsfläche die erhöhte Stellplatzpflicht. Demnach sind zwei Stellplätze je Wohnung herzustellen. Gleichzeitig wird geregelt, dass der Stauraum vor Garagen bzw. ein gefangener Stellplatz auch als Stellplatz angerechnet werden kann, sofern er eine Länge von mindestens 5,0 m hat und der dahinter liegende Stellplatz bzw. Garage zur gleichen Wohneinheit gehört.

Für Wohnungen bis zu 80 m² Wohnungsfläche bleibt es bei der Herstellungspflicht von einem Stellplatz je Wohnung. Die Grenze von 80 m² ergibt sich aus den Erfahrungen der Stadt Weinheim aus den letzten Jahren. Ab dieser Größe kann regelmäßig von mindestens 3-Zimmer-Wohnungen ausgegangen werden. Diese Wohnungen eignen sich besonders für Familien oder Paare aus zumindest mittleren Einkommensschichten, bei denen man davon ausgehen kann, dass den Bewohnern/innen von Wohnungen dieser Größenordnung zwei Fahrzeuge zur Verfügung stehen. Zwar ist weiterhin anzunehmen, dass gerade in Familien zumindest temporär, wenn erwachsene Kinder im Haushalt leben, mehr als zwei Autos je Wohneinheit vorgehalten werden, weitergehende Verpflichtungen zu mehr als 2 Stellplätzen lassen sich aber im Wege der Bauleitplanung bzw. örtlicher Bauvorschriften nicht begründen. Denn die LBO BW lässt es nur zu, „bis zu zwei Stellplätze“ je Wohnung verbindlich vorzuschreiben (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW).

Gemäß der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom Mai 2015 sind bei der Verpflichtung zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen grundsätzlich auch Altenwohnungen erfasst, "bei denen i.d.R. von einem geringeren Stellplatzbedarf ausgegangen werden kann. Soweit es sich dabei um Wohnanlagen oder Teile von Anlagen handelt, die nachweislich dauerhaft zur Nutzung durch alte Menschen vorgesehen sind, führt diese uneingeschränkte Verpflichtung zu einer nicht beabsichtigten Härte, da hier auch die Möglichkeit des § 37 Abs. 4 S. 2 LBO wenig entlastend wirkt." Diese Fälle können über eine Befreiung nach § 56 Abs. 5 LBO gelöst werden.

6.2.5. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO BW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden, sofern darauf in den örtlichen Bauvorschriften hingewiesen wird.

6.3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet. Diese ergeben sich aus den in Kapitel 1.4.4 erläuterten Bodenverunreinigungen. Hierzu zählen:

1. Brand-Schaumeinsatzstelle Mit Per-/ Polyfluorierten Chemikalien (PFC) belastete Flächen (K1):

Durch ein Brandereignis aus dem Jahr 2012 auf dem Gelände, kam es zum Einsatz von Feuerlöschschaum. Im näheren Umfeld wurden in 3 Bohrpunkten Überschreitungen der Quotientensumme nachgewiesen. Die Durchführung einer eingrenzenden Untersuchung in die Tiefe und Fläche sowie die Abstimmung der einzuleitenden Maßnahmen mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde wird verpflichtend in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

2. Mit Quecksilber und Cyanid belastete Flächen (K2)

Im Bereich der Kennzeichnung K2 wurde ein lokal erhöhter Schadstoffgehalt, vor allem der Parameter Schwermetalle und PAK, Quecksilber und Cyanid gesamt detektiert. Es besteht bei Aushubmaßnahmen eine Entsorgungsrelevanz. Dabei sollten die besonders auffälligen Bereiche innerhalb der Auffüllung (Einstufung Z 2, > Z 2) vom übrigen

Aushubmaterial separiert, deklariert und fachgerecht entsorgt werden. In den belasteten Bereichen sind beim Bodenaushub im Hinblick auf den Arbeitsschutz die Auflagen der BG Bau zum Arbeiten in kontaminierten Bereichen einzuhalten.

3. Flächen mit deutlichen Prüfwertüberschreitungen für Benzo(a)pyren (K3)

Innerhalb des WA 2 (Bereich K3) besteht aufgrund der Kontaminationssituation (Überschreitung der Prüfwerte für Benzo(a)pyren für Wohnen und Kinderspielflächen (0,5 mg/kg) um bis zu 1,4 mg/kg sowie Nutzpflanzen (1,0 mg/kg) um bis zu 0,9 mg/kg ein unmittelbar Handlungsbedarf in Form eines Bodenaustauschs (Sanierung/Dekontamination) in einer Tiefe von mind. 60 cm zu erfolgen. Ein bedenkenloser Nutzpflanzenanbau ist ohne vorherigen Bodenaustausch nicht möglich. Eine Umsetzung der Sanierung ist durch einen geeigneten Fachgutachter zu begleiten. Die Maßnahmen sind mit der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde und dem Gesundheitsamt abzustimmen.

4. Flächen mit Prüfwertüberschreitungen für Benzo(a)pyren (K4a und 4b)

Auf den Flächen (K4a und K4b) bestehen Prüfwertüberschreitungen für die Nutzungsformen Wohnen und Kinderspielflächen (um bis zu 0,2 mg/kg). Für diese Nutzungsformen (Wohnnutzung oder Kinderspielflächen) besteht ein Handlungsbedarf in Form einer Sicherung bzw. Sanierung (Dekontamination). Die Maßnahmen sind mit der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde und dem Gesundheitsamt abzustimmen.

6.4. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

6.4.1. Einzelkulturdenkmal

Das ehem. Verwaltungsgebäude an der Viernheimer Straße ist als Einzelkulturdenkmal nach § 2 DSchG eingetragen, es wird durch ein entsprechendes Planzeichen in der Planzeichnung gekennzeichnet.

6.4.2. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem}), Flächen bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der in den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten dargestellten Überflutungsflächen für extreme Hochwasser (HQ_{extrem}), allerdings außerhalb der Überschwemmungsgebiete eines hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀), siehe auch Kapitel 5.4.1. Damit ist die Ausweisung von Baugebieten in den betroffenen Flächen grundsätzlich möglich (§ 78 Abs. 1 WHG), besondere bauliche Vorkehrungen an Gebäuden sind nicht vorgeschrieben. Wegen der grundsätzlichen Überschwemmungsgefahr werden Betroffene – ohne rechtliche Verpflichtung – aufgefordert, auf eigene Veranlassung geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Zur Vorsorge gegen erheblichen Schaden am Gebäude sowie gegen Gewässerschaden, stellt der Gesetzgeber besondere Anforderungen an die Heizöllagerung in Hochwassergebieten. Demnach ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Überflutungsflächen

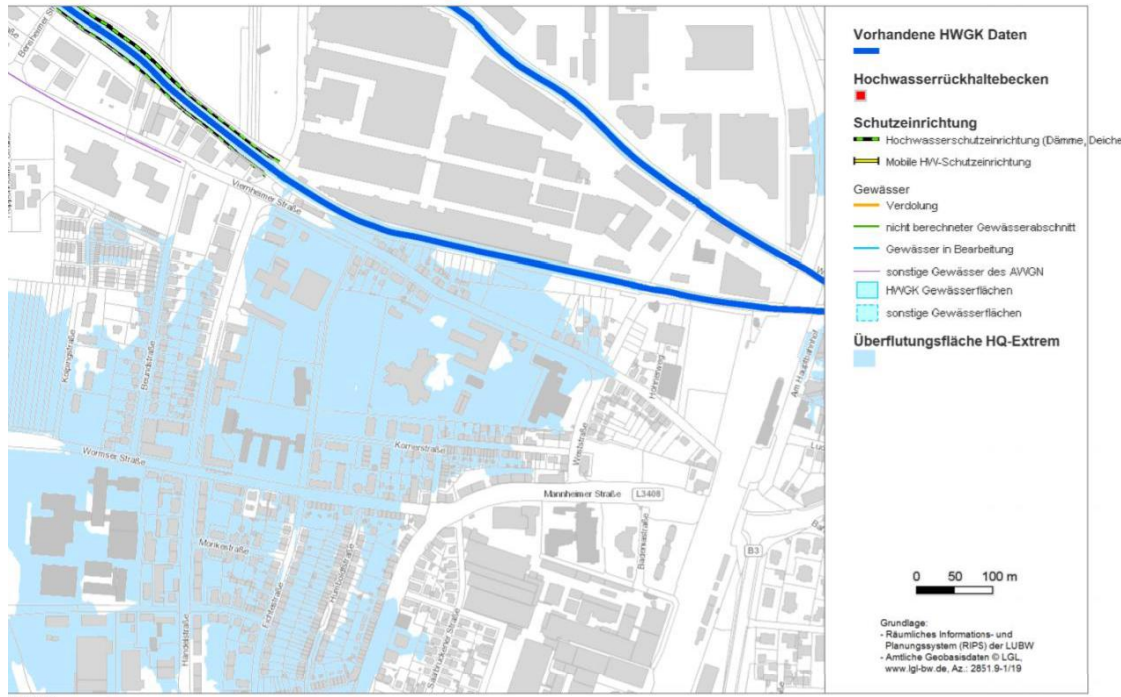


Abbildung 29: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (LUBW-UDO, Stand April 2020)

6.5. Hinweise

6.5.1. Notwasserbrunnen

In der Planzeichnung wird die Lage des Notwasserbrunnens gekennzeichnet. Der Brunnen ist zu erhalten. Eine Heranfahrbarkeit für z.B. Wartungsarbeiten wird gewährleistet, da der Brunnen am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Im Zuge der Bauausführung wird der Oberflächenabschluss der Notbrunnenanlage durch eine Schachtabdeckung auf Straßenhöheniveau realisiert.

6.5.2. Bodenschutz und altlastenrechtliche Anforderungen

Die Analyseergebnisse von 2018 des Hydrologischen Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH ergaben für die untersuchten Mischproben großflächig eine Einstufung in die Qualitätsstufen Z 0 (Lehm/Schluff) bis Z 1 (Z1.2 für PAK) der VWV Boden (vgl. Kapitel 1.4.4.). Eine Einstufung in die Einbauklasse Z 2 bzw. >Z 2 war nur punktuell zu beobachten.

Aufgrund lokal erhöhter Schadstoffgehalte, vor allem der Parameter Schwermetalle und PAK, Quecksilber und Cyanid gesamt, besteht bei Aushubmaßnahmen eine Entsorgungsrelevanz. Dabei sollten die besonders auffälligen Bereiche innerhalb der Auffüllung (Einstufung Z 2, > Z 2) vom übrigen Aushubmaterial separiert, deklariert und fachgerecht entsorgt werden. Für das Material der Qualitätsstufe Z 1 kann eventuell eine Verwertung vor Ort erfolgen. Dies ist im Vorfeld mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Bodeneingriffe und Bodenbewegungen können im Rahmen von Bauarbeiten mit einhergehenden Bodenvermischungen den vorhandenen Ist-Zustand massiv beeinflussen und nachteilig verändern. Im Vorhabenbereich des B-Plans sind deshalb beson-

dere Anforderungen an Bodenaushub und Separierung zu stellen, damit eine Durchmischung von kontaminiertem und nicht kontaminiertem Aushub unterbunden wird und die für die beiden Wirkungspfade relevanten Bodenhorizonte (Oberboden) unbeeinflusst und „sauber“ bleiben. Dies wird durch den Hinweis in den textlichen Festsetzungen sichergestellt.

Zur Erfüllung weiterer bodenschutzrechtlicher- und altlastenrechtlicher Anforderungen werden Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, welche bei nachfolgenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden müssen. Zusätzlich sind bei Eingriffen in den Boden (z.B. Aushub) Maßnahmen zum Arbeitsschutz notwendig, auf jene hingewiesen wird.

6.5.3. Hinweis zum Schallschutz

Im Bebauungsplan werden in dem Zeitbereich Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, in dem die maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, vom Mai 1987 überschritten werden. Die Vorgaben der baurechtlich eingeführten Fassung DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind für die (Zeit-)Bereiche ohne Festsetzungen (hier am Tag) zu beachten.

6.5.4. Kulturdenkmal Wüstung Katzweiler

Das Plangebiet liegt im Bereich der vermuteten Wüstung Katzweiler (KD nach § 2 DSchG). Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmäler besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Baumaßnahmen im gesamten Planungsgebiet bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG).

6.5.1. Pflanzempfehlung

Im Rahmen der Pflanzempfehlung wird eine Auswahl an Bäumen aufgelistet, die die Kriterien „heimisch“ (50 % der zu pflanzenden Bäume) und „standortgerecht“ erfüllen. Bei Anpflanzungen von Bäumen, die nicht Teil der Pflanzempfehlung sind, ist nachzuweisen, dass diese die Anforderungen an heimische oder standortgerechte Anpflanzungen erfüllen.

Die in den textlichen Planinhalten vermerkten Artenlisten sind als Empfehlungen zu verstehen und dienen beim Vollzug der Auswahl der anzupflanzenden Gehölze und Pflanzen.

6.5.2. Höhenpunkte

In der Planzeichnung sind einzelne Höhenpunkte in m über NN angegeben. Diese zeigen die bestehenden Geländehöhen und dienen als Orientierungshilfe und Bezugspunkte für die festgesetzten Gebäudehöhen.

6.5.3. Unterirdische Leitungen

Gemäß Planzeichnung befinden sich unterirdische Strom- und Telekommunikationsleitungen der Telekom sowie der Stadtwerke Weinheim im Geltungsbereich.

6.5.4. DIN-Normen und Regelwerke

Die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 5/1, Weinheim) als auch im Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Rathaus/Schloss, Obertorstraße 9) eingesehen werden.

Der Hinweis stellt sicher, dass sich die Planbetroffenen vom Inhalt der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden DIN-Normen verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können (vgl. BVerwG Beschluss vom 29.07.2010 - 4 BN 21.10).

7. Verzeichnis der Gutachten und fachlichen Stellungnahmen

- Geotechnischer Bericht Anwesen GRN Kreispflegeheim, Schwarz & Weber Partnerschaft, Weinheim, Februar 2017.
- Entwässerungskonzept Nachnutzung GRN-Betreuungszentrum in Weinheim, Dahlem Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG Wasserwirtschaft KG, Erläuterungsbereich, Darmstadt, August 2017.
- Entwässerungskonzept Nachnutzung GRN-Betreuungszentrum in Weinheim – Ergänzung des Erläuterungsberichts, Dahlem Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG Wasserwirtschaft KG, Erläuterungsbereich, Darmstadt, April 2020.
- Verkehrsuntersuchung zum Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“ in Weinheim, Teilbericht 1 – Umnutzung GRN-Areal, Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, Frankfurt am Main, September 2016.
- Verkehrsuntersuchung zum Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“ in Weinheim, Teilbericht 1 – Kurzbericht Szenario 2, Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, Frankfurt am Main, Juni 2019.
- Stellungnahme zur Abgrenzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes entlang der Weschnitz in Weinheim, Ruiz Rodriguez Zeisler Blank GbR, Ingenieurgemeinschaft für Wasserbau und Wasserwirtschaft, Wiesbaden, November 2015.
- Artenschutzrechtliche Bestandsüberprüfung Flora und Fauna, Bebauungsplanverfahren „Nachnutzung GRN-Betreuungszentrums“, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt am Main, Januar 2016.
- Kontrolle eines Gartenteichs und gutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz Blücherstraße 24, Dreieich, Fachbüro Faunistik und Ökologie, August 2020
- Artenschutzrechtliche Prüfung „Bebauungsplan Nr. 1/02-16 Viernheimer Straße / Fichtestraße“, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt am Main, Oktober 2020.
- Grünordnungsplan „Bebauungsplan Nr. 1/02-16 Viernheimer Straße / Fichtestraße“ inkl. Bestandsplan, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt am Main, Oktober 2020.
- Erfassung und Bewertung erhaltenswerter Bestandsbäume „Nachnutzung GRN-Betreuungszentrum“, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt am Main, Dezember 2015.
- Ergebnisse der umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung, Kreispflegeheim, Viernheimer Straße 27 in Weinheim, Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH, Hirschberg, April 2017.
- Oberbodenuntersuchung - Ergänzung zum Bericht von April 2017, Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH, Hirschberg, Januar 2018.
- Ergänzende Orientierende Untersuchung, Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH, Hirschberg, Juli 2018, ergänzt September 2018.
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan-Entwurf "Viernheimer Straße/Fichtestraße), WSW & Partner, Kaiserlautern, März 2020
- Staubprognose „Bebauungsplan Nr. 1/02-16 Viernheimer Straße / Fichtestraße“, Bericht Nr. M134968/02; Müller-BBM, Karlsruhe, April 2019

- Bericht über die Durchführung einer Rastermessung zur Beurteilung der Geruchsimmissionen zum Bebauungsplan "Vierzheimer Straße/Fichtestraße, Müller-BBM, Linsengericht, April 2019

Anlage 7

Übersicht über die dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde liegenden Gutachten

(bestehend aus Titelblatt, Inhaltsverzeichnis,
Zusammenfassung/Fazit).

Hinweis: Die vollständigen Gutachten inklusive zugehöriger
Anlagen können beim Amt für Stadtentwicklung eingesehen
oder digital angefordert werden.

Liste der Gutachten:

- 7.a** Schwarz & Weber Partnerschaft (Februar 2017): Geotechnischer Bericht Anwesen GRN Kreispflegeheim
- 7.b** Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond (April 2017): Kreispflegeheim, Viernheimer Straße 27 in Weinheim, Ergebnisse der umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung
- 7.c** Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond (Januar 2018): Kreispflegeheim, Viernheimer Straße 27 in Weinheim – Ergänzung zum Bericht vom April 2017- Oberbodenuntersuchung
- 7.d** Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond (Juli 2018, ergänzt September 2018): Ergänzende Orientierende Untersuchung
- 7.e** Dahlem beratende Ingenieure GmbH & Co KG (Juli 2017): Entwässerungskonzept Nachnutzung GRN-Betreuungszentrum in Weinheim
- 7.f** Dahlem beratende Ingenieure GmbH & Co KG (April 2020): Aktualisierung Entwässerungskonzept, Ergänzung des Erläuterungsberichts vom August 2017
- 7.g** VKT Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH (September 2016): Verkehrsuntersuchung zum Sanierungsgebiet "Westlich Hauptbahnhof" in Weinheim, Teilbericht 1 - Umnutzung GRN-Areal
- 7.h** VKT Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH (Juni 2019): Verkehrsuntersuchung zum Sanierungsgebiet "Westlich Hauptbahnhof" in Weinheim, Kurzbericht Szenario 2
- 7.i** Ruiz Rodriguez Zeisler Blank GbR, Ingenieurgesellschaft für Wasserbau und Wasserwirtschaft (November 2015): Stellungnahme zur Abgrenzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes entlang der Weschnitz in Weinheim
- 7.j** Götte Landschaftsarchitekten (Oktober 2020): Bebauungsplan Nr. 1/02-16 „Viernheimer Straße/Fichtestraße, Grünordnungsplan
- 7.k** Götte Landschaftsarchitekten (Oktober 2020): Bebauungsplan Nr. 1/02-16 „Viernheimer Straße/Fichtestraße, Anlagen zum Grünordnungsplan bestehend aus Bestandsplan, Artenschutzrechtliche Bestandsprüfung Flora und Fauna, Baumerfassung, Artenschutzrechtliche Prüfung
- 7.l** Fachbüro für Faunistik und Ökologie (August 2020): Kontrolle eines Gartenteichs und gutachterliche Stellungnahme
- 7.m** WSW & Partner GmbH (März 2020): Bebauungsplan „Viernheimer Straße/Fichtestraße“, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan-Entwurf

- 7.n** Müller-BBM GmbH (April 2019): Bebauungsplan Nr. 1/02-16 „Viernheimer Straße/Fichtestraße“, Staubprognose
- 7.o** Müller-BBM GmbH (April 2019): Bebauungsplan Nr. 1/02-16 „Viernheimer Straße/Fichtestraße“, Bericht über die Durchführung einer Rastermessung zur Beurteilung der Geruchsimmissionen

SCHWARZ & WEBER PARTNERSCHAFT

Bauingenieure und Chemiker

Bodenmechanik, Erd- und Grundbau, Geohydrologie, Beweissicherungen, Gutachten, Baubegleitung
Baugrundbohrungen, Sondierungen, Feldprüfungen, Boden-Wasser-Abfall-Gebäude-Untersuchungen

Mierendorffstraße 23, 69469 Weinheim
Fon 06201-94777
Fax 06201-62834
E-Mail baugrund@gmx.de
Internet www.baugrund-weber.de

Rhein-Neckar-Kreis
Eigenbetrieb Bau und Vermögen
Dietmar-Hopp-Straße 8
74889 Sinsheim

Anlage 7.a

Weinheim, 24. Februar 2017

wb/jo

S&W-Az.: 6735-16/17

**Anwesen GRN Kreispflegeheim
in 69469 Weinheim, Viernheimer Straße 27, Flst. 9978/1 u. a.
Geotechnischer Bericht**

Inhalt:

1. Einführung und Veranlassung
2. Unterlagen
3. Feststellungen
 - 3.1. Erkundungsarbeiten
 - 3.2. Bodenschichtung und Ergebnisse der Sondierungen mit der Schweren Rammsonde
 - 3.3. Grundwasser
4. Homogenitätsbereiche, Bodenmechanische Kennziffern und Bodengruppen
5. Erdbebenzone
6. Gründungsmöglichkeiten
7. Schutz von Untergeschossen gegen Wasser/Feuchte aus dem Baugrund
8. Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser
9. Verwertung von Aushub
10. Zum Gebrauch des Berichts

Anlagen

...



S&W geht davon aus, daß die unterirdischen Gewölbe entlang der Westgrenze von Flst. 9978/8 mit Hilfe bergmännischen Vortriebs oder im Schutz von Verbauen errichtet wurden. Bei der gegebenen Tiefenlage hätte es bei geböschten Baugruben größere Störzonen gegeben, die aber nicht nachgewiesen werden konnten.

In den Sondierdiagrammen stellen die Anzahl der Rammschläge N_{10} jeweils die Größe des Widerstands dar, den die Sondierspitze von 15 cm² Fläche je 10 cm Eindringung in den Untergrund, bei konstanter Schlagenergie (50 kg Massestück auf 0,50 m Fallhöhe), überwinden muß. Je weiter in den Diagrammen die Kurven nach rechts ausschlagen, umso größer ist der Sondierwiderstand, d. h. umso besser sind die Lagerungsdichten nicht bildsamer Böden/Materialien und i. allg. auch das Trag- und Verformungsverhalten bildsamer Böden.

Da die Diagramme der > 18 m-Sondierungen (DPH 2 ... DPH 6) im M 1:50 nicht vollständig auf das Format A 2 passen, haben wir diese gesondert im M 1:75 und in voller Länge nochmals auf Anlage 2.6 dargestellt.

In den Abschlämmmassen variieren die Schlagzahlen zwischen $N_{20} = 1$ bis $N_{10} = 12$. Schlagzahlen $N_{10} \approx 10$ sind auf Felensand-/Felsenkiesbänder zurückzuführen. Das Ergebnis weist für die Abschlämmmassen ein mäßig gutes Trag- und Verformungsverhalten aus. Zonen mit $N_{10} \leq 4$ stellen jedoch Schwachstellen dar, die bei den Gründungsmöglichkeiten Berücksichtigung erhalten müssen.

Die unterlagernden rolligen Böden sind bis ca. 16 m Tiefe überwiegend mitteldicht, über kurze Strecken auch dicht, gelagert. In dieser Baugrundzone wurden Schlagzahlen $N_{10} = 6 \dots 26$ (i. allg. $N_{10} < 20$) registriert.

Unterhalb 16 m Tiefe ist überwiegend dichte Lagerung vorhanden, diese aber nicht durchgängig. Schlagzahlen $N_{10} < 10$ führen wir hier auf Schluffbänder zurück.

Der Baugrund unterhalb der Abschlämmmassen sowie die tiefen Felsenkiese bei B 1 und B 6 besitzen ein gutes und sehr gutes Trag- und Verformungsverhalten.

3.3. Grundwasser

Der Grundwasserspiegel des oberen durchgehenden Grundwasserstockwerks des Oberrheingrabens wurde im Erkundungszeitraum Dez'16/Jan'17 zwischen 93,9 und 95,0 (mNN) gelotet. Es handelte sich um den freien Grundwasserspiegel, der sich in Sanden und Felensanden/-kiesen einstellte. In dem Brunnen nördlich der Bohrung B 2 ermittelten wir den Grundwasserspiegel am 16.12.16 zu 94,28 mNN.

Anderes Wasser in tropfbar flüssiger Form (Sicker- und Schichtenwasser) oberhalb des Grundwasserspiegels des oberen durchgehenden Grundwasserstockwerks trafen wir nur bei BRK 11 und dort unterhalb 98,0 mNN an. Das quasi Fehlen von oberflächennahen Sickerwasserhorizonten stellt in den unterschiedlich durchlässigen Abschlämmmassen eine außergewöhnliche Situation dar. In den unweit vom GRN-Gelände verlaufenden Straßen, Wormser Straße, Mannheimer Straße, Heinestraße und Händelstraße, hat S&W in 2015/16 ergiebige Schichtenwasserhorizonte unterhalb 98,5 ... 99,0 (mNN) festgestellt.

...

Zum freien Grundwasserspiegel ist noch anzumerken, daß dieser zur Zeit noch durch drei Faktoren beeinflusst wird:

- natürlicher Abfluß vom Odenwald (auch zukünftig anhaltend),
- Wasserentnahme im Industriepark Weinheim, die den sogenannten „Freudenberg-Trichter“ hervorruft,
- Grundwassersanierung Bahnhof Weinheim, die derzeit einen weiteren Absenkrichter bildet (U 8).

Die Festlegung eines cal. HHW gestaltet sich schwierig, da dieser Wert ohne die anthropogenen Einflußnahmen Bestand haben muß. Den Freudenberg-Trichter gibt es schon seit der Gründerzeit; und es existieren keine Aufzeichnungen, wie hoch der unbeeinflusste Grundwasserspiegel vor der Aufnahme der Wasserentnahme war.

Hilfestellung scheint der aufgelassene Notwasserbrunnen nördlich der Bohrung B 2 zu liefern. Die OK Filterrohr, ein Stahlrohr, bestimmten wir mit OK = 98,89 mNN. Bis zu dieser Höhe wäre der Brunnen voll funktionstüchtig. Wir gehen davon aus, daß die OK Filterrohr nicht willkürlich festgelegt wurde.

In Abwägung sämtlicher S&W zur Verfügung stehender Daten legen wir den höchstmöglichen zu erwartenden Grundwasserstand, auch unter Berücksichtigung von potentiell Schichtenwasser, vorläufig zu cal. HHW = 99,4 mNN fest. Dieser Wert enthält, aus heutiger Sicht, bereits einen kleinen Sicherheitszuschlag. Es sind Korrekturen beim cal. HHW denkbar, wenn sich bis zu Beginn der Planung der Neubebauung weitere Aspekte auftun.

Aus dem Notwasserbrunnen nördlich der Bohrung B 2 haben wir am 16.12.16, nach Konstanz der Vorortparameter (Temperatur, elektr. Leitfähigkeit, O₂-Gehalt), eine Wasserprobe als Pumpprobe entnommen und diese hinsichtlich ihrer betonaggressiven Inhaltsstoffe analysieren lassen. Bei diesem Grundwasser handelt es sich um ein quasi neutrales, sehr hartes Wasser. Vom Grundwasser geht keine Betonkorrosion aus. Anlage 4 können die Analysenwerte (U 10) im einzelnen, im direkten Vergleich zu den Grenzwerten der DIN 4030, entnommen werden.

4. Homogenitätsbereiche, Bodenmechanische Kennziffern und Bodengruppen

Gemäß DIN 18300 (Ausgabe Aug 15) ist für den Aufwand beim Lösen – gegliedert nach vergleichbaren mechanischen Eigenschaften des Aushubs/von Bohrgut, unter Berücksichtigung von umwelt-/abfalltechnisch relevanten Inhaltsstoffen – in Homogenitätsbereiche zu unterscheiden. Die Gliederung in Homogenitätsbereiche bzw. Baugrundzonen ist auch hinsichtlich der Zuordnung von Bemessungsgrundlagen der Gründung sinnvoll.

Die nachfolgende Auflistung ist ggf., in Abhängigkeit der Ergebnisse umwelttechnischer Untersuchungen des Hydrogeologischen Büros Dr. Berg + Dr. Girmond, noch weiter zu gliedern.

...

Die nachfolgend aufgeführten Kennziffern sind subjektiv gewichtete mittlere Berechnungswerte (cal.-Werte bzw. charakteristische Werte) der Homogenitätsbereiche; diese hier allein an bodenmechanischen Kriterien orientiert. Die Schätzungen basieren auf eigenen Erfahrungen mit den angetroffenen Böden/Materialien und den Ergebnissen der Sondierungen mit der Schweren Rammsonde. Die Kennziffern wurden noch nicht mit Sicherheitsfaktoren beaufschlagt, und sie gelten für den Zustand der Böden/Materialien, wie S&W sie im Erkundungszeitraum (U 9) angetroffen hat.

Die Klassifikation in Bodengruppen erfolgt im Sinne der DIN 18196.

Die Auflistung entspricht der Reihenfolge, wie die Homogenitätsbereiche/Baugrundzonen angeschnitten wurden (von oben nach unten). Die parallele Inaugenscheinnahme der Anlagen 2.1 ... 2.5 macht die Auflistung transparent.

Anthropogene Auffüllungen

Bodengemenge mit > 10 Vol-%

mineralischer Fremd-
bestandteile

Gruppen UL, SU, SU*, vereinzelt auch UM, GU und GU*
 $\gamma = 19,0 \quad \text{kN/m}^3$

Anthropogene Auffüllungen der angetroffenen Arten gelten in ihrer stofflichen Zusammensetzung und Lagerungsdichte als nicht definiert. Über diese Wertung helfen auch die punktförmigen Baugrundaufschlüsse nicht hinweg. Aus diesem Grund können keine allgemein gültigen weiteren Kennziffern angegeben werden.

**mit nicht bildsamen
Schluffen und Felsen-
sand/-kiesen**

(Abschlammmassen Odw.)

Gruppen UL, SU, SU*, vereinzelt auch GU

$\gamma = 19,0 \quad \text{kN/m}^3$
 $\gamma' = 10,0 \quad \text{kN/m}^3$
 $\varphi' = 30^\circ$
 $c' = 5 \quad \text{kN/m}^2$
 $E_s = 10 \quad \text{MN/m}^2$

tonige Schluffe

(Abschlammmassen Odw.)

Gruppen UM und TL

$\gamma = 19,5 \quad \text{kN/m}^3$
 $\gamma' = 10,5 \quad \text{kN/m}^3$
 $\varphi' = 25^\circ$
 $c' = 20 \quad \text{kN/m}^2$ weiche Konsistenz
 $E_s = 6,5 \quad \text{MN/m}^2$ "
 $c' = 10 \quad \text{kN/m}^2$ sehr weiche Konsistenz
 $E_s = 4 \quad \text{MN/m}^2$ "
 $c' = 2 \quad \text{kN/m}^2$ breiige Konsistenz
 $E_s = 2 \quad \text{MN/m}^2$ "

**rollige Neckarsedimente
und Felsensand/-kiese**

> 89,0 mNN

Gruppen SW, GW; auch SU und GU

$\gamma = 19,5 \quad \text{kN/m}^3$
 $\gamma' = 10,5 \quad \text{kN/m}^3$
 $\varphi' = 34^\circ$
 $c' = 0$
 $E_s = 50 \quad \text{MN/m}^2$

...

rollige Neckarsedimente und Felsensand/-kiese	Gruppen SW, GW; auch SU und GU
89,0 ... 85,0 (mNN)	$\gamma = 20,0 \quad \text{kN/m}^3$
	$\gamma' = 11,0 \quad \text{kN/m}^3$
	$\varphi' = 35^\circ$
	$c' = 0$
	$E_s = 90 \quad \text{MN/m}^2$

Nach der objektbezogenen Erkundung und nach Vorlage chemischer Deklarationsanalysen an potentiellm Baugrubenaushub wird es einen Bedarf für Anpassungen geben.

5. Erdbebenzone

Die Ortsmitte von Weinheim gehört gemäß DIN EN 1998-1 (Fassung 01/2011), ehemals DIN 4149 (04/2005), zur Erdbebenzone 1 sowie zur Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Untergrund). Die Ortsmitte befindet sich auf den Ausläufern der Berge des Odenwalds. Die Zuordnung der Untergrundklasse ist dort unzweifelhaft richtig.

Die DIN 4149, obwohl vom Normenausschuß bereits abgelöst, zählt zu den baurechtlich eingeführten Vorschriften in Baden-Württemberg. Auf der Norm aufbauend hat das Innenministerium Baden-Württemberg eine Planungskarte herausgegeben. Die Planungskarte gliedert strikt nach Verwaltungseinheiten. In der amtlichen Planungskarte Baden-Württemberg wird in Weinheim nicht zwischen den Liegenschaften auf den Ausläufern des Odenwalds mit felsigem Untergrund von den Lockergesteinsuntergründen im Westen der Stadt unterschieden. Von Amts wegen ist die Kombination 1/R überall in Weinheim anzuwenden.

S&W sieht das aktuelle Untersuchungsgebiet aus geologischer Sicht eher bei der Untergrundklasse S (Beckenstruktur und tiefgründiges Vorkommen von Sedimenten). Die geologischen Bedingungen sind an der Viernheimer Straße nicht anders als z. B. im unweit entfernten Ortsteil Sulzbach. Diesem Ortsteil wird im Vorschriftenwerk die Untergrundklasse S zugeordnet.

Bis 20 m Tiefe sind definitiv Sedimente vorhanden (Baugrundklasse C).

So ist wegen des Verwaltungswerks wahrscheinlich von der Kombination 1/C-R auszugehen. Bei 1/C-R hätte man rechtlich richtig entschieden.

Letztlich ist die Entscheidung 1/C-R oder 1/C-S an anderer Stelle zu fällen. Verwaltungsgrenzen scheinen, aus jüngster Erfahrung heraus, Vorrang zu haben.

...

6. Gründungsmöglichkeiten

Die im Westen von Flst. 9978/5 in (U 1) eingetragenen Wohnhäuser stehen mit dem unterirdischen Gewölbegang und dem Notwasserbrunnen nördlich Bohrung B 2 in Konflikt. Es können hier weitere Brunnen vorkommen (U 7), die an der Geländeoberfläche jedoch nicht zu lokalisieren sind. Aus gründungstechnischer Sicht wären die Brunnen zu verschließen, die Rohrleitung im Gewölbe zurückzubauen und der Gewölbegang mit Dämmung zu verfüllen. In der Sache sind Planer und Entscheidungsträger gefragt.

Die Baugrubensohlen einfach unterkellerten Häuser erreichen feinsandige Schluffe oder weiche tonige Schluffe. Beim angetroffenen Baugrund sind Flachgründungen, die ohne Spezialtiefbaumaßnahmen umgesetzt würden, nur bei vollunterkellerten Geschossbauten und Reihenhäusern machbar, die zudem eng stehende Lastachsen haben. Stützenreihen in Tiefgaragen wären in dem Fall auf elastisch gebettete Balken abzusetzen. Weiche Schluffe an den Aushubsohlen sollten ausgekoffert werden. Die zulässigen Bodenpressungen werden sich kaum über $\sigma_0 = 180 \text{ kN/m}^2$ (Gebrauchswert mit ausreichender Sicherheit gegen Grundbruch) bewegen. Einzelfundamente sind zu vermeiden. Alternativ zur Gründung auf Fundamenten wäre bei vollunterkellerten Häusern auch die Gründung auf Fundamentplatten denkbar. Bei Fundamentplatten bedarf es in Stützenreihen (TG) voutenförmiger Verstärkungen.

Nicht unterkellerte Reihenhäuser dürfen nicht in der anthropogenen Auffüllung gegründet werden. Es würden Bodenaustausche (Gründungspolster) oder Fundamentvertiefungen mit Beton, durch die aufgefüllten Böden hindurch, notwendig. Zulässige Bodenpressungen vermutlich wie vorstehend.

Sofern Gebäude mit komplizierter Tektur (z. B. Teilunterkellerung), unterschiedlicher Geschossigkeit und/oder stark differierenden Werten in den Lastachsen errichtet werden sollen, wird man um eine tiefgründige Bodenverbesserung, z. B. Stopfverdichtung, nicht umhin kommen (Vorzugsvariante). Die Stopfverdichtungen wären bis ca. 95,5 mNN auszuführen. Bei einer Stopfverdichtung bleibt es bei einer Flachgründung mittels Fundamenten und/oder Fundamentplatten.

Bohrpfahlgründungen anstelle von tiefgründigen Bodenverbesserungen bewertet S&W als suboptimal. Es ist bei Großbohrpfählen (DIN EN 1536, DIN EN 12699) ein zulässiger Spitzenwiderstand von $q_{b,k} (\sigma_s) = 2,0 \dots 4,0 \text{ (MN/m}^2)$ anzustreben. Der charakteristische Wert $q_{b,k} (\sigma_s) = 2,0 \text{ MN/m}^2$ erfordert bereits Schlagzahlen der Schweren Rammsonde $N_{10} \geq 10$ (vgl. DIN 1054, Anhang B). Diese Schlagzahlen sind durchgängig nirgends vorhanden (siehe Anlagen 2.1 und 2.6). Die zuverlässige Bemessung von Großbohrpfählen stößt an Machbarkeitsgrenzen und trifft u. U. auf den Widerstand des Prüfenieurs.

Eine Alternative zu Großbohrpfählen könnten Betonrüttelsäulen (BRS) sein. Betonrüttelsäulen sind besonders geeignet, wenn moderate Linienlasten ($q < 400 \text{ kN/m}$) und Flächenlasten überwiegen. Bei hohen Punktlasten schwindet der Vorteil von BRS gegenüber der Stopfverdichtung. Die Füße von BRS wären bei ca. 95,5 mNN anzuordnen. Bei BRS wäre die Gründung von Gebäuden auf punktförmigen Lastabtrag zu bemessen.

Betonrüttelsäulen (BRS) sind Spitzendruckpfähle und werden nach DIN 1054, DIN 4017 und/oder Brinch-Hansen bemessen. Bei diesem Verfahren wird der Boden mit einem Tiefenrüttler, der durch einen Mast auf einem Baggeruntergestell geführt wird, völlig verdrängt. Der Tiefenrüttler fällt quasi in sein von ihm freigeschlagenes Loch. Man hat keinen problematischen Aushub zu entsorgen. Aus dem Fuß des Tiefenrüttlers tritt, nachdem die vorgesehene Tiefe erreicht wurde, Beton aus. Der Beton wird mit dem Rüttler verdichtet. Die Ausbildung eines, gegenüber dem Durchmesser des Pfahlschaftes, vergrößerten Pfahlfußes ist bedingt möglich.

Bei einem Fußdurchmesser $D: 0,60$ m kann man bei einer Einzelsäule eine zulässige Tragfähigkeit $Q = 500 (\pm 50)$ kN erwarten. Die Abtragung von Linienlasten über Balken ist unproblematisch. Dort, wo höhere Einzellasten auftreten, würden bei Einzelfundamenten mehrere Säulen unter einem Belastungspunkt angeordnet werden.

Betonrüttelsäulen sind nur vertikal herstellbar und axial belastbar. Die Anordnung der BRS ist so zu wählen, daß Kopfsetzungen $s < 2,0$ cm auftreten.

Bei tiefgründigen Bodenverbesserungen und Tiefgründungen verlangen die Spezialtiefbauunternehmungen den Nachweis der Kampfmittelfreiheit.

7. Schutz von Untergeschossen gegen Wasser/Feuchte aus dem Baugrund

Der obere durchgehende Grundwasserstockwerk spielt bei einfach unterkellerten Häusern keine Rolle.

Sickerwasser wird sich drückend in den Arbeitsräumen einstellen. Die Sedimente in der Zone der Gründungsebene besitzen im Regelfall Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte $k_f < 10^{-5}$ m/s. Druckwasser infolge Sickerwassers kann mittels Drainageanlage (DIN 4095) auf den Lastfall „Erdfeuchte und nicht drückendes Sickerwasser“ reduziert werden. Dann genügt es, Kellerwände gemäß DIN 18195/04 abzudichten. Anstelle von kapillarbrechenden Schichten unterhalb der Häuser würde S&W Abdichtungen wählen (DIN 18195/05, mäßige Beanspruchung). Kapillarbrechende Schichten sind zu entwässern, machen Probleme und werden regelmäßig fehlerhaft, mit dem Ergebnis „Wassereinstau“, eingebaut.

Bei mehrfach unterkellerten Häusern ist Augenmerk auf den cal. HHW = 99,4 mNN (vgl. Abschnitt 3.3. dieses Berichts) zu richten. Unter Umständen genügen Drainageanlagen und Abdichtungen gegen nicht drückendes Wasser nicht mehr, und es sind hier bereits Weiße oder Schwarze Wannen notwendig.

8. Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

Durch anthropogene Auffüllungen hindurch, insbesondere den hier angetroffenen, darf nicht versickert werden.

...

Die oberflächennahen Sedimente besitzen Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte $k_f \leq 10^{-5}$ m/s. Diese Böden sind in der DIN 18130/01 als schwach durchlässig und sehr schwach durchlässig definiert.

Gemäß dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt A 138 kommen für Versickerungsanlagen Lockergesteine in Frage, deren Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte im Bereich $k_f = 1 \cdot 10^{-6} \dots 1 \cdot 10^{-3}$ (m/s) liegen. Einfache Formen dezentraler Flächen- und Muldenversickerungen im Sinne des Regelwerks sind im Plangebiet kaum realisierbar; dort wo es großflächig Tiefgaragen gibt sowieso nicht.

Wenn aber versickert werden soll oder von Amts wegen muß, sind aufwendige zentrale Lösungen zu finden und umzusetzen, z. B. Mulden-Rigolen-Systeme. Mulden-Rigolen-Systeme haben einen relativ großen Platzbedarf, und es sind bei den vorkommenden Böden Mindestabstände von baulichen Anlagen und Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Alternativ zur Versickerung sind im Osten von Flst. 9978/1 und im Norden von Flst. 6975/1 u. E. auch zentrale Regenwasserrückhaltungen (Biotope) denkbar. Die Alternative wurde z. B. bereits im Technologiepark Weinheim gewählt.

Wir gehen davon aus, daß die Untere Wasserbehörde RNK zunächst Auflagen formulieren möchte. Deswegen braucht an dieser Stelle von S&W nicht weiter spekuliert werden.

9. Verwertung von Aushub

Der mineralische Baugrubenaushub ist zur Wiederverwertung unter hochwertig genutzten Flächen (Pkw-Stellplätze, Eingänge, Fußwege etc.) ohne weiteres ungeeignet, ebenso die Bodengemenge mit Bauschutt. Es sind bei unverbesserten Böden und Materialien, selbst bei hohem Verdichtungsaufwand, störende Nachsetzungen zu erwarten.

Bei der objektbezogenen Erkundung sollten Proben auch nach abfalltechnischen Gesichtspunkten untersucht werden. Die Erdbauunternehmungen bzw. deren Verwerter benötigen chemische Deklarationsanalysen, wenn der Aushub nach andernorts verbracht wird. Die aufgefüllten Böden und Materialien sind mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht Z0, eher \geq Z1.2. Materialien mit Einstufungen \geq Z1.2 werden i. allg. auf Deponien verwertet oder beseitigt. In dem Fall ist bei der Bewertung des Aushubs nicht mehr die VwV BW oder die LAGA M20 heranzuziehen, sondern die Deponieverordnung (DepV). Bei den anstehenden mineralischen Böden wäre es nicht die Regel, wenn eine Qualitätsstufe schlechter als Z1.1 anfällt. Zumeist verhindert der Arsengehalt die Einstufung in Z0, mitunter auch andere Schwermetalle wie Cadmium oder Thallium.

Schwarz & Weber Partnerschaft, Weinheim

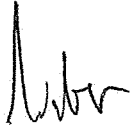
-14-

10. Zum Gebrauch des Berichts

Der vorliegende Bericht ist in seiner Gesamtheit zu gebrauchen und an Dritte so weiter zu reichen. Begründung: Die einzelnen Themen sind miteinander verknüpft und was einmal dargelegt wurde, erscheint an anderer Stelle nicht noch einmal.

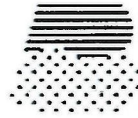
Der Bericht trägt vorläufigen Charakter. Erst nach der objektbezogenen Baugrund-erkundung, Vorlage von Lastenplänen und Kenntnissgabe von Randbedingungen sind belastbare Bemessungsgrundlagen und verbindliche Empfehlungen lieferbar.

Auf Grund der Erfahrungen wissen wir, daß Gutachten oder Berichte, die in frühen Planungsphasen erstattet wurden, später neue Erwartungen an die schriftliche Ausarbeitung wecken. Vom Gutachten oder Bericht wird dann mitunter verlangt, daß es für jede Planungsstufe und Ausführungsvariante hätte Empfehlungen bereithalten müssen, was objektiv nicht möglich ist. Diese Erwartung wird mitunter selbst nach dem Hinweis, daß die schriftliche Ausarbeitung auf einer nicht objektbezogenen Voruntersuchung des Baugrunds basiert, zum Ausdruck gebracht.



Schwarz & Weber Partnerschaft
Dipl.-Ing. Hartmut Weber

Anlagen



Kreispflegeheim, Viernheimer Straße 27 in Weinheim

Umnutzung des Geländes des Kreispflegeheimes im Zusammen- hang mit der städtebaulichen Sanierung des Gebietes „Westlich des Bahnhofes“

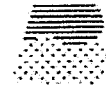
Ergebnisse der umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung

April 2017

Auftraggeber: Rhein-Neckar-Kreis
Eigenbetrieb Bau und Vermögen
Dietmar-Hopp-Straße 8
74889 Sinsheim

Breitgasse 12; 69493 Hirschberg; Telefon: 06201 / 54512 Telefax: 06201 54586
e - mail: buero@berg-girmond.de; www.berg-girmond.de
IBAN DE32 67290100 0051883802 BIC GENODE61HD3
St.-Nr.: 47023/14753; USt.-IdNr.: DE 193411336
Geschäftsführer: Dr. rer.nat. Christoph Girmond
HRB 432395 - Mannheim





INHALTSVERZEICHNIS

1	AUFGABENSTELLUNG	1
2	BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSBEREICHES / HISTORISCHE RECHERCHE / UNTERSUCHUNGSERFORDERNIS	1
3	FELDKARBEITEN	3
4	ERGEBNISSE DER UNTERSUCHUNGEN UND EINSTUFUNG	4
4.1	SCHICHTENAUFBAU	4
4.2	BODEN-UNTERSUCHUNGEN	5
4.3	ABFALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN	8
5	ZUSAMMENFASSENGE BEURTEILUNG UND WEITERES VORGEHEN	9
	QUELLENVERZEICHNIS	13

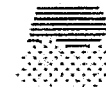


diesem Bereich Aushubmaßnahmen durchgeführt werden, sind diese gutachterlich zu begleiten und Maßnahmen zum Arbeitsschutz zu ergreifen.

- 4.3.7 Die Ursache für die Belastungen können in Vertiefungen (Abgrabungen) auf dem Gelände abgelagerte Reststoffe/Produktionsabfälle (z.B. Gaswerksabfälle, Kraftwerkaschen) sein. Dieses mit Z 2 und/oder >Z 2 eingestufte Material sollte bei Aushubmaßnahmen ordnungsgemäß entsorgt werden.
- 4.3.8 Erfüllt das anfallende Aushubmaterial das Z 0-Kriterium, kann es vor Ort verbleiben und in einer bodenähnlichen Anwendung wiederverwendet werden. Ob oder in wie weit das mit Z 1 eingestufte Material vor Ort verbleiben und verwertet werden kann (Verschlechterungsverbot) ist im Vorfeld der Umnutzung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (Wasserrechtsamt, Rhein-Neckar-Kreis) abzuklären.
- 4.3.9 Die vorliegende Untersuchung hat orientierenden Charakter und kann somit nur Hinweise auf eine abfalltechnische Einstufung geben. Bei einem späteren Aushub ist das dabei anfallende Material vorschriftsmäßig zu deklarieren.

5 Zusammenfassende Beurteilung und weiteres Vorgehen

- 5.1 Das Gelände in der Viernheimer Straße 37 in Weinheim des seit ca. 1885 bestehenden und heute von den Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH (GRN) betriebenen Betreuungszentrums / Kreispflegeheims fällt in das Sanierungsgebiet „Westlich Bahnhof“ der Stadt Weinheim. Das Gelände soll innerhalb der nächsten Jahre für Wohnbebauung umgenutzt werden.
- 5.2 Im Vorfeld der Umnutzung wurde zunächst eine Historische Erhebung durchgeführt. Die Auswertung der Unterlagen aus dem Archiv der Stadt Weinheim zeigte eine über 100-jährige Nutzung weiter Teile des Geländes durch Acker- und Gartenbau. Die analytische Überprüfung der noch heute durch Streuobstwiesen, Gartenbau und Grünanlagen gekennzeichneten Freiflächen ergab keine Hinweise auf die in der BBodSchV genannten Pflanzenbehandlungsmittel. Auch für das Ausbringen von Chrom-haltigen Klärschlämmen für die Bodenverbesserung gab es keine konkreten Hinweise.
- 5.3 Aus den Archiv-Unterlagen konnten weiterhin Informationen zur Baugeschichte der Gebäude des Kreispflegeheims erhoben werden. Eine Altlastenrelevanz die Gebäudenutzung betreffend ergab sich lediglich für die Heizanlage und der Notstromversorgung (inkl. zweier Heizöltanks). Da die Tanks innerhalb des Hauptgebäudes bzw. direkt daneben in Kellerräumen fest eingebaut und dadurch derzeit nicht zugänglich sind, kann eine Untersuchung erst nach Stilllegung und Rückbau des entsprechenden Gebäudebereiches untersucht werden.
- 5.4 An unterirdischen Bauwerken sind auf dem Gelände noch zwei der ursprünglich vier Wasserwerksbrunnen (altes WW Weinheim; Brunnen um 1890/1900 errichtet) sowie ein mit den Brunnen in Verbindung stehender gemauerter



Tunnel mit einem Leitungssystem an der Westgrenze des Geländes vorhanden. Mindestens einer der beiden noch vorhandenen Brunnen gehört derzeit zu der Notwasserversorgung der Stadt Weinheim und hat deshalb Bestandsschutz. Ob oder in wie weit dieser Brunnen an das Leitungssystem in dem Tunnel angeschlossen ist, ist nicht bekannt. Der ehemalige Wasserversorgungsbrunnen des Kreispflegeheims soll bereits in den 1980er Jahren zurückgebaut worden sein.

- 5.5 Die Brunnen oder der Tunnel haben keine Altlastenrelevanz, müssen aber bei der Planung bzw. spätestens Erdarbeiten für eine Bebauung mit berücksichtigt werden. Es ist zu prüfen, ob oder in wie weit diese unterirdischen Bauwerke im Zusammenhang mit der Notwasserversorgung einen Bestandsschutz haben oder ggf. ordnungsgemäß rückgebaut werden können.
- 5.6 Die umwelt- und abfalltechnischen Untersuchungen erfolgten stichprobenartig an 18 vom Büro Schwarz & Weber nach Baugrund-Gesichtspunkten festgelegten Bohransatzpunkten. Zur Eingrenzung einer während der Bohrarbeiten in der Auffüllung nachgewiesenen Quecksilber- und Cyanid-Belastung wurden in einem 5 m-Raster zusätzlich acht weitere Bohrungen niedergebracht.
- 5.7 In den Bohrungen standen unter einer 0,3 m bis 3,7 m mächtigen, inhomogen aufgebauten Auffüllung die Schluffe (z. T. feinsandig oder tonig) sowie, meist in tieferen Bereichen, die Sande (u.a. „Felsensand“) und stellenweise Kiese, bestehend aus Granit-Grus („Felsenkies“), des Wesnitz-Schwemmfächers an. Lediglich in einer Bohrung (RKS 20) war keine Auffüllung vorhanden.
- 5.8 Aus den Bohrungen wurden Bodenproben entnommen, Mischproben aus dem Material der Auffüllung erstellt und diese auf die Parameter der VwV Boden [2] untersucht. Zusätzlich erfolgte die Entnahme von Oberbodenproben (Tiefenbereich 0 m – max. 0,45 m) und eine Untersuchung auf die Pflanzenbehandlungsmittel der BBodSchV [1]. Für die Bodenluft bestand aufgrund der Ergebnisse der HISTE keine Untersuchungsrelevanz, weshalb auf eine Beprobung verzichtet wurde.
- 5.9 Anhand der Analysenergebnisse wurde die im Folgenden beschriebene bodenschutzrechtliche Beurteilung für die verschiedenen Wirkungspfade der BBodSchV [1] sowie eine abfalltechnische Einstufung vorgenommen.
- 5.10 Wirkungspfad Boden → Mensch, Nutzungskategorie Wohngebiete: Die Prüfwerte der BBodSchV wurden in zwei Proben aus der Auffüllung (B 5, 0-0,5 m: Arsen; RKS 18/2a, 1,6-2,5 m: Cyanid) überschritten. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit ist bei derzeitiger Nutzung (B 5: Parkplatz) und der Tiefenlage (1,6-2,5 m unter GOK) jedoch nicht zu besorgen. Für diesen Wirkungspfad besteht deshalb derzeit kein Handlungsbedarf. Beim Aushub des Materials sind jedoch die Vorgaben der Berufsgenossenschaft (BG Bau, DGUV-Regel 101-004, ehemals BGR 128) zum Arbeiten in kontaminierten Bereichen zu beachten.



- 5.11 Wirkungspfad Boden → Grundwasser: Bereichsweise traten in der Auffüllung Überschreitungen der Beurteilungswerte [4] für Quecksilber und Cyanid gesamt im Feststoff und der Prüfwerte [1] für Arsen, Quecksilber und Cyanid gesamt im Eluat des Bodens auf.
- 5.12 Für die Parameter Quecksilber und Cyanid erfolgte eine Abgrenzung in die Tiefe. Da Arsen im weiteren Umfeld u.a. auch geogen vorkommt und in benachbarten Bereichen keine nennenswerte Verlagerung in die Tiefe zu beobachten war, erfolgte aus Verhältnismäßigkeitsgründen keine weitere Eingrenzung. Eine Gefährdung des Grundwassers ist auch aufgrund des großen Flurabstandes (ca. 10 m – 11 m) des Grundwassers und der die Auffüllung unterlagernden bindigen Schichten u. E. derzeit nicht zu erwarten. Für den Wirkungspfad besteht u. E. kein Handlungsbedarf.
- 5.13 Zusätzlich zu der umwelttechnischen Beurteilung erfolgte eine abfalltechnische Einstufung der untersuchten Proben gemäß den Vorgaben der VwV Boden, Baden-Württemberg [2].
- 5.14 Die in den Bohrungen angetroffene Auffüllung zeigte große Unterschiede in der Mächtigkeit (0,3 m bis 3,7 m) und eine inhomogene Zusammensetzung. Im oberen Auffüllungsbereich (bis maximal 1,1 m unter GOK) fanden sich häufig umgelagertes Bodenmaterial sowie Beimengungen von Natursteinen (Rhyolith, Granit etc.). Bodenfremde Beimengungen wie Ziegel, Holzkohle oder Schlacke waren untergeordnet. Die in größeren Tiefen anstehende Auffüllung enthielt einen höheren Anteil an Beimengungen, die neben Bauschutt (Ziegel, Beton) auch größere Anteile an Schlacke und Asche sowie Glas, Keramik und stellenweise blaugrün gefärbte Partikel (Produktionsabfälle) beinhaltete.
- 5.15 Die Analysenergebnisse ergaben für die untersuchten Mischproben eine Einstufung in die Qualitätsstufen Z 0 bis Z 2 der VwV Boden [2].
- 5.16 Im Umfeld der Bohrung RKS 18 erfolgte aufgrund der in den tieferen Bereichen der Auffüllung festgestellten hohen Quecksilber-Gehalte (Feststoff und Eluat) eine eingrenzende Untersuchung auf diesen Parameter. Aufgrund auffälliger Feldbeobachtungen im weiteren Verlauf der Bohrungen wurde der Parameterumfang auf Cyanid gesamt erweitert.
- 5.17 Aufgrund lokal erhöhter Schadstoffgehalte, vor allem für die Parameter Arsen und PAK in den oberen Bereichen der Auffüllung sowie Quecksilber, Cyanid gesamt und stellenweise Arsen in den tieferen Auffüllungsbereichen, besteht bei Aushubmaßnahmen eine Entsorgungsrelevanz. Dabei sollten die besonders auffälligen Bereiche innerhalb der Auffüllung (Einstufung Z 2, >Z 2) vom übrigen Aushubmaterial separiert, deklariert und fachgerecht entsorgt werden.
- 5.18 Für das Material der Qualitätsstufe Z 1 kann eventuell eine Verwertung vor Ort erfolgen. Dies ist im Vorfeld mit der zuständigen Behörde abzustimmen.



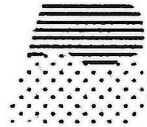
5.19 Der vorliegende Bericht hat nur orientierenden Charakter und gibt somit einen ersten Überblick über mögliche z.T. lokal auftretende Belastungen. Der Bericht ist der zuständigen Behörde vorzulegen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Hirschberg, 28.04.2017

Dr. Chr. Girmond



i. A. Dr. A. Hofmann-Bühler
(Dipl.-Geol.)



**Landratsamt Rhein-Neckar
Kreispflegeheim, Viernheimer Straße 27 in Weinheim
- Ergänzung zum Bericht von April 2017-
Oberbodenuntersuchung
Januar 2018**

1 Anlass

- 1.1 Das heute von den Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH (GRN) betriebene Betreuungszentrum / Kreispflegeheim befindet sich seit 1885 in der Viernheimer Straße 37 in Weinheim. Das Gelände fällt in das Sanierungsgebiet „Westlich Bahnhof“ der Stadt Weinheim und soll in diesem Zusammenhang innerhalb der nächsten Jahre für Wohnbebauung umgenutzt werden [2].
- 1.2 Bedingt durch die langjährige gärtnerische bzw. landwirtschaftliche Nutzung der Freiflächen, kann das Aufbringen von Pflanzenbehandlungsmitteln oder Substraten zur Bodenverbesserung (wie z.B. Klärschlamm) auf den Boden nicht ausgeschlossen werden.
- 1.3 Im Bereich Weinheim besteht für landwirtschaftlich genutzte Flächen generell der Verdacht, dass in der Vergangenheit zur Bodenverbesserung Chromhaltige Klärschlämme aufgebracht wurden. Um dies zu überprüfen, sollten Proben aus dem Oberboden auf Chrom gesamt, Quecksilber und Pflanzenbehandlungsmittel (Herbizide, Insektizide, Fungizide) gemäß der BBodSchV [1] untersucht werden.
- 1.4 Im Vorfeld der Umnutzung wurde im Auftrag des Landratsamtes Rhein-Neckar, Eigenbetrieb Bau und Vermögen, eine umwelt- und abfalltechnische Untersuchung (inkl. Historische Erhebung - HISTE) durchgeführt, bei der die nachfolgend beschriebene Oberbodenbeprobung erfolgte [2]. Der vorliegende Kurzbericht ist eine Ergänzung zu dem bereits im April 2017 erstellten Untersuchungsbericht [2] und bezieht sich lediglich auf den Oberboden.

2 Durchgeführte Untersuchung

- 2.1 Die Festlegung der Bohransatzpunkte erfolgte durch das mit der Baugrunduntersuchung beauftragte Büro Schwarz & Weber, Weinheim. In einem groben Raster sind auf dem umzunutzenden Gelände fünf Schneckenbohrungen (B 1 – B 5: Bohrtiefe 18 m unter GOK) und 11 Rammkernbohrungen (RKS 11 – RKS 19: Bohrtiefe i.d.R. bis 9 m unter GOK) niedergebracht worden. Aus die-

Breitgasse 12; 69493 Hirschberg; Telefon: 06201 / 54512 Telefax: 06201 54586

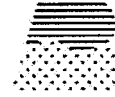
e - mail: buero@berg-girmond.de; www.berg-girmond.de

IBAN DE32 67290100 0051883802 BIC GENODE61HD3

St.-Nr.: 47023/14753; USt.-IdNr.: DE 193411336

Geschäftsführer: Dr. rer.nat. Christoph Girmond

HRB 432395 - Mannheim



sen Bohrungen konnte das unterzeichnende Büro die für die umwelt- und abfalltechnische Untersuchung benötigten Bodenproben (inkl. Oberboden) gewinnen.

- 2.2 Die zur Eingrenzung einer bei den Geländearbeiten festgestellten Quecksilber- und Cyanid-Belastung zusätzlich niedergebrachten acht Bohrungen (Bohrtiefe maximal 4,5 m unter GOK) wurden für die Oberbodenuntersuchung nicht berücksichtigt.
- 2.3 Zusätzlich sind in dem derzeit als Parkanlage/Grünfläche angelegten südöstlichen Teil des Geländes, der in bei den Baugrunduntersuchungen nicht berücksichtigt wurde, Oberbodenproben in Anlehnung an die BBodSchV [1] entnommen worden (s. Lageplan in der Anlage 1 und Fotodokumentation in der Anlage 2).
- 2.4 Auf der ca. 2.600 m² großen Fläche wurden mittels Edelman-Bohrer an 15 Einstichstellen Proben aus dem Tiefenbereich 0-0,1 m und 0,1-0,35 m entnommen und getrennt nach der Beprobungstiefe zu je einer Mischprobe zusammengeführt.
- 2.5 Im Labor erfolgte die Untersuchung an einer Mischprobe, die sich anteilig aus Material beider Tiefenbereiche (0-0,1 m und 0,1-0,35 m) zusammensetzte, auf die Parameter Pflanzenbehandlungsmittel, Chrom gesamt und Quecksilber im Feststoff. Weiterhin wurden Mischproben aus den oberen 0,2 m bis 0,45 m von 11 Bohrungen (B 1, B 2, RKS 11 – RKS 13, RKS 15 – RKS 20) im Feststoff ebenfalls auf Pflanzenbehandlungsmittel untersucht. Die Bestimmung der Schwermetalle erfolgte im Rahmen der abfalltechnischen Untersuchung (siehe [2]).

3 Ergebnisse und Einstufung

- 3.1 Die Analytik zeigte in keiner der untersuchten Proben Pflanzenbehandlungsmittel; die Werte lagen unter der jeweiligen Bestimmungsgrenze. Chrom gesamt und Quecksilber waren in der Parkanlage/ Grünfläche in geringen Konzentrationen nachweisbar.
- 3.2 Aus bodenschutzrechtlicher Sicht erfolgte eine Beurteilung der Analysenergebnisse für den Wirkungspfad Boden → Mensch, Nutzungskategorie Wohngebiete [1]. Zu beachten ist hier, dass es bei den aus den Bohrungen untersuchten Proben teilweise zu Abweichung bei der Probenahmetiefe im Vergleich zu der Vorgabe der BBodSchV (Entnahmetiefe: 0-0,1 m und 0,1-0,35 m) kam.
- 3.3 Die Position der Probenahmestellen sowie die räumliche Verteilung der Einstufungen ist dem in der Anlage 1 beigefügten Plan zu entnehmen. Eine tabellarische Zusammenstellung und Beurteilung der Ergebnisse für den Wirkungspfad Boden → Mensch liegt in der Anlage 4 bei. Die Prüfberichte der Analytik befinden sich in der Anlage 5.



- 3.4 Für die im Rahmen der Oberbodenuntersuchung analysierten Pflanzenbehandlungsmittel konnten keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV [1] festgestellt werden. In der Parkanlage/Grünfläche sowie in der RKS 20 (nördlich der Viernheimer Straße) lagen für die Parameter Chrom gesamt und Quecksilber ebenfalls keine Prüfwertüberschreitungen vor.
- 3.5 Eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit liegt für die untersuchten Bereiche und Parameter nicht vor. Dort besteht für den Oberboden aktuell kein Handlungsbedarf. Aufgrund der geringen Anzahl der entnommenen Einzelproben hat die Untersuchung jedoch nur orientierenden Charakter.

Hirschberg, 03.01.2018

Dr. Chr. Girmond



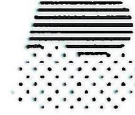
i. A. Dr. A. Hofmann-Bühler

Anlagen

- Anlage 1 Lageplan Wirkungspfad Boden → Mensch
 Anlage 2 Fotodokumentation Bereich Oberbodenprobenahme
 Anlage 3 Probenahmeprotokoll Oberboden
 Anlage 4 Tabellarische Zusammenstellung der Oberbodenuntersuchung
 Anlage 5 Prüfberichte der Analytik

Quellenverzeichnis

- [1] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit [Hrsg.] (1999): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999
- [2] Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH (2017): Kreispflegeheim Viernheimer Straße 27 in Weinheim – Umnutzung des Geländes der Kreispflegeheims im Zusammenhang mit der städtebaulichen Sanierung des Gebietes „Westlich des Bahnhofes“ – Ergebnisse der umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung; Hirschberg, 28.04.2017



Anlage 7.d

**Landratsamt Rhein-Neckar, Eigenbetrieb Bau und Vermögen
Stadt Weinheim, Amt für Stadtentwicklung**

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/02-16
„Viernheimer Straße/Fichtestraße“**

Ergänzende Orientierende Untersuchung

Juli 2018, ergänzt September 2018

**Auftraggeber: Landratsamt Rhein-Neckar
Eigenbetrieb Bau und Vermögen
Dietmar-Hopp-Straße 8
74889 Sinsheim
und
Stadt Weinheim
Amt für Stadtentwicklung
Obertorstraße 9
69469 Weinheim**

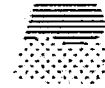
Breitgasse 12; 69493 Hirschberg; Telefon: 06201 / 54512 Telefax: 06201 54586
e - mail: buero@berg-girmond.de; www.berg-girmond.de
IBAN DE32 67290100 0051883802 BIC GENODE61HD3
St.-Nr.: 47023/14753; USt.-IdNr.: DE 193411336
Geschäftsführer: Dr. rer.nat. Christoph Girmond
HRB 432395 - Mannheim





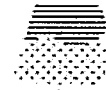
INHALTSVERZEICHNIS

1	AUFGABENSTELLUNG	1
2	BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSBEREICHES / HISTORISCHE RECHERCHE / UNTERSUCHUNGSERFORDERNIS	2
3	FELDDARBEITEN	5
4	ERGEBNISSE DER UNTERSUCHUNGEN UND EINSTUFUNG	6
4.1	SCHICHTENAUFBAU	6
4.2	BODENUNTERSUCHUNGEN - WIRKUNGSPFAD BODEN → MENSCH	7
4.3	BODENUNTERSUCHUNGEN - WIRKUNGSPFAD BODEN → NUTZPFLANZE	9
4.4	ELUATUNTERSUCHUNGEN - WIRKUNGSPFAD BODEN → GRUNDWASSER	10
4.5	SICKERWASSERPROGNOSE	12
4.6	ABFALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN	13
5	ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG UND WEITERES VORGEHEN	15
	QUELLENVERZEICHNIS	18



5 Zusammenfassende Beurteilung und weiteres Vorgehen

- 5.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/02-16 unterlag im Laufe der Zeit ganz unterschiedlichen, jedoch nicht industriellen Nutzungen, wie sich bei der ergänzenden Historischen Erhebung gezeigt hat. Es konnten dabei Nutzungen bis Ende des 19. Jahrhunderts zurückverfolgt werden.
- 5.2 Das GRN Betreuungszentrum, dessen Gelände flächenmäßig den größten Teil des B-Plan-Bereiches ausmacht, wird seit ca. 1885 betrieben. Die Freiflächen, die weite Teile des Geländes ausmachten wurden früher vorwiegend landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Derzeit finden sich dort vor allem Grünflächen und Tiergehege (südlich der Viernheimer Straße) sowie Parkplatzflächen (nördlich der Viernheimer Straße). Die analytische Überprüfung der heutigen Grünanlagen / Freiflächen ergab keine Hinweise auf die in der BBodSchV genannten Pflanzenbehandlungsmittel. Auch für ein flächiges Ausbringen von Chrom-haltigen Klärschlämmen für die Bodenverbesserung gab es keine konkreten Hinweise. Zum Alter und zur Herkunft der z. T. bis zu 4 m mächtigen Auffüllung (RKS 18/4 von 2017) auf dem Gelände konnte nichts in Erfahrung gebracht werden.
- 5.3 Das ehemalige Wasserwerk der Stadt Weinheim war auf dem Stadtplan von 1893 erstmals dokumentiert. Die Gebäude haben bis mindestens 1974 existiert; Reste der Bausubstanz finden sich bei Bohrarbeiten in der Auffüllung. Heute befinden sich im Bereich des ehemaligen Wasserwerks Nussbäume bzw. eine Grünfläche des GRN Betreuungszentrums.
- 5.4 An unterirdischen Bauwerken sind auf dem Wasserwerksgelände noch zwei der ursprünglich vier Förderbrunnen (um 1890/1900 errichtet) sowie ein mit den Brunnen in Verbindung stehender gemauerter Tunnel mit einem Leitungssystem an der Westgrenze des Geländes vorhanden. Mindestens einer der beiden noch vorhandenen Brunnen gehört derzeit zu der Notwasserversorgung der Stadt Weinheim und hat deshalb Bestandsschutz.
- 5.5 Die Brunnen oder der Tunnel haben keine Altlastenrelevanz, müssen aber bei der Planung bzw. spätestens Erdarbeiten für eine Bebauung mit berücksichtigt werden. Es ist zu prüfen, ob oder in wie weit diese unterirdischen Bauwerke im Zusammenhang mit der Notwasserversorgung einen Bestandsschutz haben oder ggf. ordnungsgemäß rückgebaut werden können. Der ehemalige Wasserversorgungsbrunnen des Kreispflegeheims soll bereits in den 1980er Jahren zurückgebaut worden sein.
- 5.6 Das Gelände des Karrillon-Hauses hat früher zum Gartenbereich des Kreispflegeheims gehört. Ende der 1950er / Anfang der 1960er Jahre wurde dort die Karrillon-Schule errichtet.
- 5.7 Die Wohnbebauung in der Blücherstraße (Doppelhäuser und Hausgärten) ist Anfang der 1920 Jahre entstanden und hat seither Bestand.



- 5.8 Wirkungspfad Boden → Mensch: Gemäß der BBodSchV [1] (derzeit gültige Bewertungsgrundlage) lagen keine Prüfwertüberschreitungen für die Nutzungskategorie „Wohngebiete“ (inkl. Hausgärten) vor. Die Werte wurden auch bei einer sensibleren Nutzung (hier: „Kinderspielflächen“) eingehalten.
- 5.9 Für den Einzelparameter **Benzo(a)pyren** wird sich zeitnah jedoch eine Änderung in der Beurteilung ergeben. Die wird dazu führen, dass es in den Teilflächen TF 30, TF 32, TF 33 und TF 34 zu Überschreitungen des Prüfwertes kommt, wodurch sich **zukünftig ein Handlungsbedarf** ableitet. Die notwendigen Maßnahmen sind mit dem Gesundheitsamt abzustimmen.
- 5.10 Wirkungspfad Boden → Nutzpflanze: Aufgrund der Überschreitung des Prüfwertes von Benzo(a)pyren (1 mg/kg) besteht auf zwei Teilflächen (TF 33, TF 34) ein weiterer Handlungsbedarf. Derzeit sollte dort auf einen Anbau von Nutzpflanzen verzichtet werden.
- 5.11 Wirkungspfad Boden → Grundwasser: Die für die Parameter Arsen, Chrom-VI und Summe PAK ohne Naphthalin festgestellten Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV [1] konnten nach unten, im anstehenden Boden, bis spätestens 2,7 m unter GOK eingegrenzt werden. Von daher besteht u. E. kein Handlungsbedarf zum Schutz des Grundwassers.
- 5.12 Da es bei dem Brandereignis im Jahr 2012 auf dem Gelände des Kreispflegeheims zu einem Einsatz von Feuerlöschschaum kam, wurden im Umfeld des Einsatzbereiches Bodenproben aus dem Tiefenbereich von 0 bis 1 m bzw. 1,25 m (RKS 49, RKS 83, RKS 84) sowie, nur bei RKS 49, aus dem Bereich 1m bis 1,6 m u. GOK auf per-/polyfluorierte Chemikalien (PFC) untersucht. PFC waren im Eluat in allen untersuchten Proben nachweisbar, wobei der PFC-Gehalt nach unten abnahm (RKS 49). Im oberen Meter kam es, bei Anwendung des neuen PFC-Erlasses [5] zu Überschreitungen der GFS für die Einzelsubstanzen PFOS und PFOA (nur bei RKS 84). Die für die Einstufung herangezogene Quotientensumme von 1 wurde im oberen Meter in allen drei Proben überschritten, wodurch sich ein Handlungsbedarf für den Wirkungspfad Boden → Grundwasser ableiten lässt. Die Belastung sollte in einer separaten Untersuchung lateral und vertikal durch zusätzliche Rammkernbohrungen eingegrenzt werden.
- 5.13 Sickerwasserprognose: Die Auswertung mittels SIWA-SP ergab, dass bei Chrom-VI bei Betrachtung der Maximalkonzentration eine Überschreitung des „Prüfwertes“ am Ort der Beurteilung möglich ist. Für alle anderen betrachteten Parameter ist nicht mit Prüfwertüberschreitungen am Ort der Beurteilung zu rechnen. Da jedoch die Prüfwertüberschreitungen für Chrom-VI im anstehenden Boden eingegrenzt werden konnten, ist u. E. nicht von einer negativen Beeinflussung des Grundwassers auszugehen.
- 5.14 Abfalltechnische Einstufung: Die Analysenergebnisse von 2018 ergaben für die untersuchten Mischproben großflächig eine Einstufung in die Qualitätsstufen Z 0 (Lehm/Schluff) bis Z 1 (Z1.2 für PAK) der VwV Boden [2]. Eine Einstufung in die Einbauklasse Z 2 (Untersuchung 2018) bzw. >Z 2 (Untersuchung 2016/2017) war nur punktuell zu beobachten (s. Anlage 5e).



- 5.15 Aufgrund lokal erhöhter Schadstoffgehalte, vor allem der Parameter Schwermetalle und PAK bzw. in der Untersuchung 2016/2017 auch Cyanid gesamt, besteht bei Aushubmaßnahmen eine Entsorgungsrelevanz. Dabei sollten die besonders auffälligen Bereiche innerhalb der Auffüllung (Einstufung Z 2, >Z 2) vom übrigen Aushubmaterial separiert, deklariert und fachgerecht entsorgt werden. Für das Material der Qualitätsstufe Z 1 kann eventuell eine Verwertung vor Ort erfolgen. Dies ist im Vorfeld mit der zuständigen Behörde abzustimmen.
- 5.16 Der vorliegende Bericht hat orientierenden Charakter und gibt somit einen Überblick über mögliche, z.T. lokal auftretende Belastungen.
- 5.17 Der Bericht ist der zuständigen Bodenschutz- und Gesundheitsbehörde vorzulegen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Hirschberg, 19.07.2018 / 28.09.2018

Dr. Chr. Girmond



A. Hofmann-Bühler
 i. A. Dr. A. Hofmann-Bühler
 (Dipl.-Geol.)

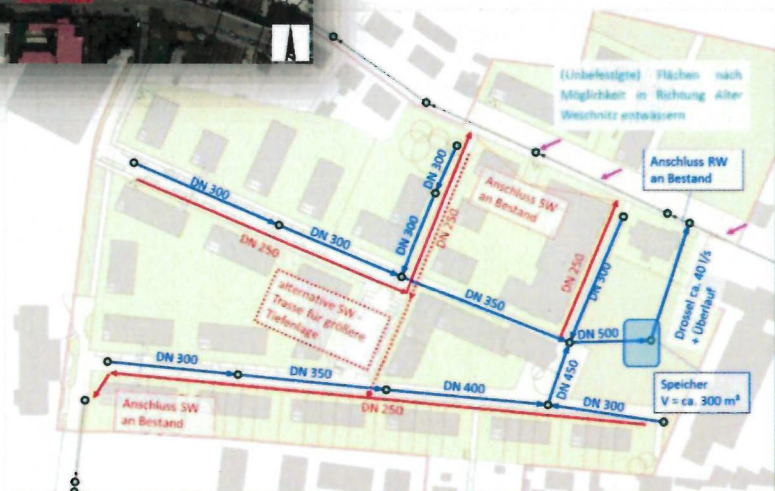
Anlage 7.e

ENTWÄSSERUNGSKONZEPT NACHNUTZUNG GRN-BETREUUNGSZENTRUM IN WEINHEIM

Erläuterungsbericht

FÜR DIE STADT WEINHEIM -
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG

DARMSTADT IM AUGUST 2017



INHALTSVERZEICHNIS

1	Veranlassung und Zielsetzung	2
2	Planungsgrundlagen	4
3	Hydraulische Anforderungen	5
4	Hydrologische Zielgrößen	7
5	Stoffliche Anforderungen	9
6	Untersuchungsgebiet	10
7	Hydraulische Untersuchungen	13
7.1	Eingesetzte Simulationssoftware	13
7.2	Niederschlagsbelastungen	13
7.3	Hydraulische Leistungsfähigkeit des Bestandsnetzes	13
7.4	Entwässerungsvarianten	17
7.5	Entwässerungsvariante 1	17
7.6	Entwässerungsvariante 2	20
7.7	Entwässerungsvariante 3	24
8	Stoffliche Untersuchungen	27
8.1	Eingesetzte Simulationssoftware	27
8.2	Niederschlagsbelastungen	27
8.3	Anpassungen am Schmutzfrachtmodell	28
8.4	Ergebnisse der schmutzfrachttechnischen Untersuchungen	30
9	Zusammenfassung / Vorzugsvariante	32
10	Kostenschätzung	34
11	Mögliche Vorgaben für weitere Planungsphasen	35
12	Anlagen	37

9 ZUSAMMENFASSUNG / VORZUGSVARIANTE

Im Rahmen einer konzeptionellen Untersuchung in Bezug auf mögliche Entwässerungsvarianten des zukünftigen neugenenutzten GRN-Areals wurde das bestehende Netz hydraulisch und stofflich untersucht bzw. um die entsprechenden Neunutzungen erweitert. Hierbei wurde festgestellt, dass Limitierungen auf hydraulischer Seite bestehen, auf stofflicher Seite jedoch nicht.

Zusätzlich wurden topografische Randbedingungen (vermessene Höhenpunkte) sowie geologische Erkenntnisse aus einem vorliegenden Bodengutachten soweit wie möglich herangezogen.

Hierauf aufbauend wurden 3 Entwässerungskonzepte entworfen, welche von verhältnismäßig konservativer Herangehensweise (hohe Betriebssicherheit, keine Retentions- oder Versickerungsmaßnahmen) bis hin zu einer Berücksichtigung unterschiedlicher Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen reichen. Eine getrennte Ableitung des auf dem GRN-Areal anfallenden Regenwassers in die Alte Weschnitz wurde im Rahmen der vorliegenden Ausarbeitung auf Grund von vermutlich ungünstigen Höhenverhältnissen sowie einer hierfür erforderlichen Querung der Viernheimer Straße nicht näher untersucht. Mit fortschreitender Planungstiefe sollte diese Variante jedoch nochmals näher beleuchtet werden.

Bei der Konzepterstellung fiel insbesondere auf, dass die örtlichen Randbedingungen umfangreiche Retentions- oder Versickerungsmaßnahmen nur an zentraler Stelle im Osten des Areals möglich machen. Gleichwohl stellen sowohl die örtliche Topografie als auch die Bodenverhältnisse sowie die geplante Bebauung diverse Hindernisse für entsprechende Maßnahmen dar.

Aus diesem Grund muss zusammenfassend festgestellt werden, dass in Bezug auf die bautechnische Umsetzbarkeit die Varianten 2 und 3 Defizite aufweisen.

Die Entwässerungsvariante 1 ist aus hydrologischen Gesichtspunkten zunächst weniger attraktiv, da alle Abflüsse, sowohl von befestigten als auch von unbefestigten Flächen ungedrosselt in das umgebende Kanalnetz eingeleitet werden. Allerdings wurde nachgewiesen, dass bei einer entsprechenden Umsetzung (hier insbesondere die Aufteilung und getrennte Ableitung der resultierenden Abflüsse) das umgebende Kanalnetz nicht überlastet ist und das frühe Planungsstadium gleichzeitig die Möglichkeit bietet, Maßnahmen wie **Gründächer** und **teilbefestigte Wegeflächen** in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Hierdurch kann Variante 1 aus stadthydrologischer Sicht deutlich aufgewertet werden. Entsprechende Maßnahmen nehmen unmittelbar Einfluss auf die Abflussbildungsprozesse und sorgen somit indirekt ebenfalls für einen Rückhalt bzw. eine Drosselung, allerdings nicht erst nach Entstehung der Abflüsse. Bei einer umfangreichen Umsetzung können diese somit durchaus als den klassischen Methoden ebenbürtig bezeichnet werden. Insbesondere eine Realisierung von Gründächern ist auch mit Blick auf die Anforderungen des kommenden DWA-Arbeitsblattes A 102 als besonders erstrebenswert sowie als signifikante hydrologische Aufwertung der Entwässerungsvariante 1 anzusehen. In Kombination mit

den erwähnten bautechnischen Vorteilen sowie der großen Betriebssicherheit wird diese Variante daher als Vorzugsvariante empfohlen.

Grundsätzlich stellen alle Varianten mögliche Entwässerungsstrategien vor, welche keinen Anspruch auf ausführungsfähige Planungstiefe besitzen, sondern vielmehr die vorhandenen Möglichkeiten aufzeigen bzw. ausreizen sollen. Aus diesem Grund sind auch ohne weiteres unterschiedliche „Hybridvarianten“ denkbar, in denen einzelne Bausteine der Konzepte miteinander verknüpft werden können. So ist z.B. der Einsatz von **Retentionszisternen** problemlos auch in Entwässerungsvariante 1 möglich, wodurch diese zusätzlich an Attraktivität gewinnen kann. Es sei an dieser Stelle jedoch nochmals darauf hingewiesen, dass sowohl auf Grund der rein konzeptionellen Untersuchungen sowie des groben Planungsstandes und der nach wie vor möglichen weiteren Konzeptänderungen insbesondere in Detailfragen nähere Untersuchungen notwendig werden können und die Realisierbarkeit einzelner Maßnahmen nicht ohne Weiteres gegeben ist.

Von Seiten der Unteren Wasserbehörde wurden nach derzeitigem Kenntnisstand noch keine Auflagen formuliert, so dass hier möglicherweise noch Einschränkungen für die Realisierung einzelner Entwässerungsvarianten entstehen können. Sofern an dieser Stelle beispielsweise die Forderung nach einer gedrosselten Einleitung gestellt werden sollte, wurde mit den Entwässerungsvarianten 2 bzw. 3 beispielhaft Möglichkeiten vorgestellt, dieses Ziel zu erreichen. Die exakte bautechnische Umsetzung dieser Varianten muss jedoch im Zuge weitergehender Planungsleistungen untersucht bzw. festgelegt werden.

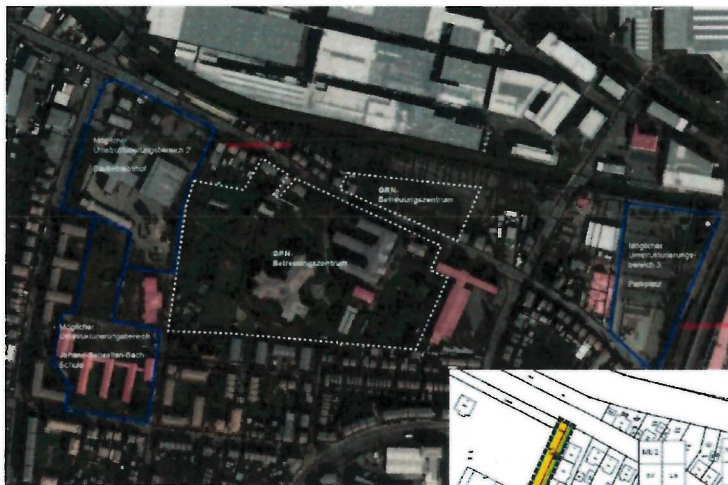
Sobald der finale Entwurf für die Nachnutzung des GRN-Areals vorliegt und belastbare Informationen zu geplanten Geländehöhen, Straßen- und Wegeverläufen etc. sowie Forderungen der Unteren Wasserbehörde vorliegen wird daher empfohlen, die Realisierbarkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen in einer tiefgreifenden Studie zu untersuchen. Hierbei sollten nach Möglichkeit auch die im Kapitel 7 angesprochenen baulichen Veränderungen der näheren Umgebung, welche im GEP aus dem Jahr 2010 bzw. 2013 nicht enthalten sind sowie die im Technologiepark Weinheim in jüngster Vergangenheit gewonnenen Erkenntnisse in Bezug auf die Erstellung einer zentralen Regenwasserrückhaltung in offener Bauweise herangezogen werden.

**NACHNUTZUNG GRN-BETREUUNGSZENTRUM IN WEINHEIM
AKTUALISIERUNG DES ENTWÄSSERUNGSKONZEPTS**

Ergänzung des Erläuterungsbericht vom August 2017

FÜR DIE STADT WEINHEIM -
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG

DARMSTADT IM APRIL 2020



INHALTSVERZEICHNIS

1	Veranlassung und Zielsetzung	3
2	Planungsgrundlagen	4
3	Hydraulische Anforderungen	5
4	Untersuchungsgebiet	6
5	Hydraulische Untersuchungen	10
5.1	Eingesetzte Simulationssoftware	10
5.2	Niederschlagsbelastungen	10
5.3	Hydraulische Leistungsfähigkeit des Bestandsnetzes	10
5.4	Entwässerungsvarianten	12
6	Stoffliche Anforderungen und Untersuchungen	16
7	Kostenschätzung	17
8	Zusammenfassung / zentrale Erkenntnisse	18

8 ZUSAMMENFASSUNG / ZENTRALE ERKENNTNISSE

Nach den erläuterten Anpassungen des Kanalnetzmodells hat sich zunächst gezeigt, dass die Auslastung der Kanalisation in der Viernheimer Straße stärker ausfällt, als in der ursprünglichen Studie berücksichtigt. Hierdurch ergeben sich geänderte Randbedingungen für potentielle Einleitungen aus Richtung des GRN-Areals. Dies ist insbesondere deshalb von Relevanz, da die befestigten Flächenanteile des GRN-Areals auf Basis des aktuellen Bebauungsplans rd. 20% höher liegen, als in der ursprünglichen Studie ermittelt. Aufbauend auf dem derzeitigen Planungsstand kann davon ausgegangen werden, dass die Berechnungsergebnisse der hydraulischen Untersuchung insgesamt als „auf der sicheren Seite liegend“ eingestuft werden können. An dieser Stelle sei auch nochmals auf die Empfehlungen der letzten Studie hingewiesen, die befestigten Flächen möglichst durchlässig (Rasengittersteine etc.) zu gestalten und ggf. über weitergehende Maßnahmen wie Retentionszisternen nachzudenken. Hierdurch können die resultierenden Abflüsse und somit die hydraulische Auslastung der betroffenen Kanalisation signifikant reduziert werden. Die Herstellung von Gründächern auf dem GRN-Areal wurde im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen bereits entsprechend des Bebauungsplans berücksichtigt.

Darüber hinaus stellen die geplanten Tiefgaragenbereiche mögliche Kollisionspunkte für die neue Entwässerungsinfrastruktur dar, welche, nach derzeitigem Kenntnisstand, jedoch nicht gequert werden müssen.

Die aktualisierten Simulationsergebnisse (Variante 1 „neu“) weisen darauf hin, dass, auf Grund der hohen hydraulischen Auslastung der Kanalisation in der Viernheimer Straße ein Anschluss zusätzlicher Flächen aus Richtung der GRN-Areals nach Möglichkeit nur in einem beschränkten Rahmen stattfinden sollte. Ebenso erscheint ein Anschluss weiter westlich (Variante 1 mit alternativer Trassenführung aus ursprünglicher Studie), bedingt durch Topografie bzw. Rückstauenebene, weniger kritisch und wurde entsprechend berücksichtigt. Auf diesem Weg wird auch eine zusätzliche Querung einer Tiefgarage vermieden. Das Anordnen von neuen Schächten der geplanten Kanalisation auf dem GRN-Areal in Tiefpunkten sollte in jedem Fall vermieden werden. Grundsätzlich erscheint die verbleibende hydraulische Kapazität in der Viernheimer Straße, aufbauend auf den angepassten Simulationsergebnissen des GEPs, ausreichend, um zumindest einen Teil (ca. 45 %) der zusätzlich entstehenden Abflüsse des GRN-Areals aufnehmen zu können. Die übrigen Abflüsse, überwiegend aus der Südhälfte des Areals, können dank ausreichender hydraulischer Kapazitäten schadlos über die Fichtestraße abgeleitet werden. Hierfür ist es jedoch auf nahezu dem gesamten GRN-Areal erforderlich, die örtliche Topografie bzw. die Schachtdeckelhöhen in etwa dem Niveau der umgebenden Straßen anzugleichen (laut vorliegender Kanalnetzdaten ca. 105,50 m NN).

Die überrechnete Variante stellt hier vorläufige Untersuchungsergebnisse dar, die vor allem eine qualitative Aussage hinsichtlich möglicher Anschlüsse zusätzlicher abflusswirksamer Flächen an die betreffende Kanalisation ermöglichen sollen. Mit

STADT WEINHEIM – AMT FÜR STADTENTWICKLUNG

AKTUALISIERUNG ENTWÄSSERUNGSKONZEPT
NACHNUTZUNG GRN-BETREUUNGSZENTRUM**DAHLEM**

fortschreitender Planung ist daher ebenso denkbar, dass ein Teil der nördlichen Flächen über mehrere Stichleitungen direkt an die Viernheimer Straße angeschlossen wird. Die durchgeführten hydraulischen Untersuchungen hatten zum Ergebnis, dass eine solche Variante grundsätzlich möglich erscheint. Hinsichtlich der tatsächlich vorhandenen hydraulischen Auslastung der Kanalisation in der Viernheimer Straße sollte hier jedoch ggf. weitere Aufklärung betrieben werden (tatsächlich angeschlossene Flächenanteile, Befestigungsgrade, Berücksichtigung von baulichen Veränderungen).

Wie auch bereits im Rahmen der letzten Studie festgestellt wurde, weist das Kanalnetz in Richtung Fichtestraße bzw. Wormser und Yorckstraße die größten hydraulischen Reserven auf. Aus diesem Grund sollte nach Möglichkeit ein großer Anteil der abflusswirksamen Flächen des neuen GRN-Areals in diese Richtung entwässern.

DAHLEM Beratende Ingenieure
GmbH & Co. Wasserwirtschaft KG

Darmstadt, im April 2020

Projektleitung
Dipl.-Ing. Thomas Nichler

Projektbearbeitung
M. Eng. Steven de Priest

www.vkt-gmbh.de



VERKEHRSPANUNG

Köhler und Taubmann GmbH

Hanauer Landstraße 145

60314 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 4058698-0

Telefax: +49 69 4058698-66

Frankfurt am Main, 30.09.2016

**Verkehrsuntersuchung zum
Sanierungsgebiet
„Westlich Hauptbahnhof“
in Weinheim**

- Teilbericht 1 – Umnutzung
GRN-Areal -



Anlage 7.g

Verkehrsuntersuchung zum Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“ in Weinheim

Teilbericht 1 Umnutzung GRN-Areal

Auftraggeber:

Stadt Weinheim



Auftragnehmer:

Verkehrsplanung
Köhler und Taubmann GmbH



Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Hendrik Ilcken
Ruben Schiller, B.A.
Michael Mader, M.Eng.

Projektnr.: V 111517

Frankfurt am Main, 30.09.2016



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangssituation Teilbericht 1	2
2 Grundlagenermittlung / Verkehrsanalyse	3
2.1 Aufbau Verkehrserhebungen	3
2.2 Knotenpunktzählungen	4
2.3 Ermittlung des Durchgangsverkehrs	9
2.4 Erhebung des Parkplatzverkehrs	10
3 Vorhabenbedingtes Verkehrsaufkommen „GRN-Areal“	11
3.1 Städtebauliches Konzept „Gründerzeit am Park“	11
3.2 Grundlagen der Verkehrserzeugung	12
3.3 Werktägliches Verkehrsaufkommen	16
3.4 Verkehrsaufkommen in der Vor- und Nachmittagsspitzenstunde	17
4 Verkehrsprognose	19
5 Erschließungsmöglichkeiten	21
6 Nachweis der äußeren Verkehrserschließung	22
6.1 Grundlagen	22
6.2 Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsüberprüfung	26
6.3 Aufbereitung der Verkehrsprognosedaten für die schalltechnische Untersuchung	28
7 Zusammenfassung Teilbericht 1	29
Tabellenverzeichnis	31
Bilderverzeichnis	32
Anlagenverzeichnis	32



Teilbericht 1 – Umnutzung GRN-Areal – vom 30.09.2016

7 Zusammenfassung Teilbericht 1

Durch den geplanten Umzug des GRN-Betreuungszentrums von der Viernheimer Straße an den Standort der GRN-Klinik in der Röntgenstraße, steht das Areal an der Viernheimer Straße künftig für eine Umnutzung zur Verfügung. Als Nachnutzung ist ein Wohnquartier mit bis zu 315 bzw. 350 Wohneinheiten geplant. Zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen auf die Viernheimer Straße und die sich im angrenzenden Straßennetz befindenden Knotenpunkte wurde die Verkehrssituation im Bestand analysiert, der vorhabenbedingte Verkehr ermittelt und auf das prognostizierte Verkehrsaufkommen (ohne Bauvorhaben) aufgesetzt. Für die angrenzenden Knotenpunkte des untersuchten Planungsgebiets wurde für die verschiedenen Szenarien und Zeiträume Leistungsfähigkeitsbetrachtungen nach HBS geführt. Hinsichtlich der Vermeidung von Durchgangsverkehr in der Viernheimer Straße wurden geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen aufgezeigt.

Die Verkehrserhebungen im Juni 2015 haben für die untersuchten Knotenpunkte drei wesentliche übergeordnete Verkehrsströme aufgezeigt. Die Viernheimer Straße ist im Bereich östlich der Bensheimer Straße maßgebend durch Verkehre zur Fa. Freudenberg belastet. Der Verkehrsfluss auf der Mannheimer Straße ist überwiegend in Richtung Rhein-Neckar-Raum gerichtet, wobei der Verkehrsstrom in Richtung Weinheim ebenfalls stärker ausgeprägt ist. Der Knotenpunkt B38 / Westtangente / Viernheimer Straße ist überwiegend durch Verkehre aus dem Vorderen Odenwald belastet. Per Kennzeichenerfassung konnte ein Durchgangsverkehr zwischen Weinheim (Innenstadt) und Autobahnkreuz Weinheim von ca. 14 % ermittelt werden.

Die Entwicklung des Bereiches westlich des Hauptbahnhofs wurde in 2 abgestuften Szenarien betrachtet. Im Szenario 1 werden 315 WE südlich der Viernheimer Straße auf dem Gelände der geriatrischen Klinik hergestellt. In Szenario 2 werden 35 WE (insgesamt 350 WE) nördlich der Viernheimer Straße, gegenüber des Klinik-Geländes ergänzt. In Szenario 1 wurden für werktäglichen vorhabenbezogenen Verkehr ca. 1.340 Kfz / Tag und ca. 100 bzw. 140 Kfz in der Vor- bzw. Nachmittagsspitzenstunde ermittelt. Szenario 2 liegt mit ca. 1.480 Kfz / Tag und ca. 110 bzw. 155 Kfz in der Vor- bzw. Nachmittagsspitzenstunde nur leicht über Szenario 1.

Der Nachweis der äußeren Verkehrserschließung konnte entsprechend der Leistungsfähigkeitsbetrachtung nach HBS für alle LSA-geregelten Knotenpunkte als leistungsfähig bzw. in jedem Szenario mit einer Qualitätsstufe D oder besser erbracht werden. Dies ist ebenfalls für den vorfahrtsgeregelten Knotenpunkt Händelstraße / Wormser Straße mit einer Qualitätsstufe B oder besser zutreffend. Für die beiden nach „rechts vor links“ geregelten Knotenpunkte Viernheimer Straße / Händelstraße und Viernheimer Straße / Weststraße ist gemäß der Leistungsfähigkeitsberechnung nach HBS 2015¹⁷ teilweise kein leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet. Besonders der Knotenpunkt Viernheimer Straße / Händelstraße ist entsprechend der Berechnung nach HSB 2015 bereits im Analysefall überlastet. Nach Kenntnisstand der Stadt Weinheim kann jedoch ein Leistungsdefizit des Knotenpunkts mit „rechts vor links“-Regelung nicht bestätigt werden.

¹⁷ Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS), Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2015



Verkehrsuntersuchung zum Sanierungsgebiet

„Westlich Hauptbahnhof“ in Weinheim

Teilbericht 1 – Umnutzung GRN-Areal – vom 30.09.2016

Aus gutachterlicher Sicht ist davon auszugehen, dass aufgrund der ungleich belasteten Zufahrten die tatsächlich anliegende Leistungsfähigkeit besser ist, als die gemäß HBS 2015 errechnete. Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit sowie zur Steigerung der Verkehrssicherheit wird am Knotenpunkt Viernheimer Straße / Händelstraße eine Anpassung des nach rechts-vor-links geregelten Knotenpunkts zum einem Kreisverkehrsplatz aus gutachterlicher Sicht als sinnvoll erachtet. Der Knotenpunkt Viernheimer Straße / Weststraße wäre bereits bei Umwandlung in einen vorfahrtsgeregelten Knotenpunkt mit abknickender Vorfahrt Weststraße – Viernheimer Straße leistungsfähig. Dieses würde jedoch geschwindigkeitssteigernd wirken, weshalb auch an diesem Knotenpunkt ein Kreisverkehrsplatz sinnvoll wäre.

Verkehrsuntersuchung zum Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“ in Weinheim

Kurzbericht Szenario 2

Auftraggeber:

Stadt Weinheim



Auftragnehmer:

Verkehrsplanung
Köhler und Taubmann GmbH



Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Hendrik Ilcken
Annkathrin Kuttich, M. Sc.

Projektnr.: V 111901

Frankfurt am Main, 14.06.2019



Verkehrsuntersuchung zum Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“ in Weinheim
Kurzbericht – Umnutzung GRN-Areal aufbauend auf Szenario 2
vom 14.06.2019

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangssituation Kurzbericht	2
2 Vorhabenbedingtes Verkehrsaufkommen „GRN-Areal“	4
2.1 Städtebauliches Konzept „Gründerzeit am Park“	4
2.2 Grundlagen der Verkehrserzeugung	5
2.3 Werktägliches Verkehrsaufkommen	8
2.4 Verkehrsaufkommen in der Vor- und Nachmittagsspitzenstunde	9
3 Nachweis der äußeren Verkehrserschließung	10
3.1 Grundlagen	10
3.2 Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsüberprüfung	14
3.2.1 Aufbereitung der Verkehrsprognosedaten für die schalltechnische Untersuchung	16
4 Zusammenfassung Kurzbericht	17
 Tabellenverzeichnis	 18
Bilderverzeichnis	19
Anlagenverzeichnis	19



4 Zusammenfassung Kurzbericht

Durch den geplanten Umzug des GRN-Betreuungszentrums von der Viernheimer Straße an den Standort der GRN-Klinik in der Röntgenstraße, steht das Areal an der Viernheimer Straße künftig für eine Umnutzung zur Verfügung. Als Nachnutzung ist ein Wohnquartier mit bis zu 420 Wohneinheiten geplant. Zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen auf die Viernheimer Straße und die sich im angrenzenden Straßennetz befindenden Knotenpunkte wurde die Verkehrssituation im Bestand analysiert, der vorhabenbedingte Verkehr ermittelt und auf das prognostizierte Verkehrsaufkommen (ohne Bauvorhaben) aufgesetzt. Für die angrenzenden Knotenpunkte des untersuchten Planungsgebiets wurden für die verschiedenen Zeiträume Leistungsfähigkeitsbetrachtungen nach HBS durchgeführt.

Die Entwicklung des Bereiches westlich des Hauptbahnhofs wurde in verschiedenen Szenarien betrachtet. Im Rahmen dieses Kurzberichts wird lediglich auf Szenario 2 eingegangen. Zu den 420 Wohneinheiten werden 4.200 qm BGF zur Nutzung als Bürofläche nördlich der Viernheimer Straße, gegenüber des Klinik-Geländes, ergänzt. Es wurden für den werktäglichen vorhabenbezogenen Verkehr ca. 2.050 Kfz / Tag und ca. 170 bzw. 220 Kfz in der Vor- bzw. Nachmittagspitzenstunde ermittelt.

Der Nachweis der äußeren Verkehrserschließung konnte entsprechend der Leistungsfähigkeitsbetrachtung nach HBS für alle LSA-geregelten Knotenpunkte als leistungsfähig bzw. in jedem Szenario mit einer Qualitätsstufe D oder besser erbracht werden. Dies ist ebenfalls für den vorfahrtsgeregelten Knotenpunkt Händelstraße / Wormser Straße mit einer Qualitätsstufe B oder besser zutreffend. Für die beiden in Form „rechts vor links“ geregelten Knotenpunkte Viernheimer Straße / Händelstraße und Viernheimer Straße / Weststraße ist gemäß der Leistungsfähigkeitsberechnung nach HBS 2015¹⁴ teilweise kein leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet. Besonders der Knotenpunkt Viernheimer Straße / Händelstraße ist entsprechend der Berechnung nach HSB 2015 bereits im Analysefall überlastet. Nach Kenntnisstand der Stadt Weinheim kann jedoch ein Leistungsdefizit des Knotenpunkts mit „rechts vor links“-Regelung nicht bestätigt werden. Aus gutachterlicher Sicht ist davon auszugehen, dass aufgrund der ungleich belasteten Zufahrten die tatsächlich anliegende Leistungsfähigkeit besser ist als die gemäß HBS 2015 errechnete. Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit sowie zur Steigerung der Verkehrssicherheit wird am Knotenpunkt Viernheimer Straße / Händelstraße eine Umgestaltung des nach rechts-vor-links geregelten Knotenpunkts zu einem Kreisverkehrsplatz aus gutachterlicher Sicht als sinnvoll erachtet. Der Knotenpunkt Viernheimer Straße / Weststraße wäre bereits bei Umwandlung in einen vorfahrtsgeregelten Knotenpunkt mit abknickender Vorfahrt Weststraße – Viernheimer Straße leistungsfähig. Dieses würde jedoch geschwindigkeitssteigernd wirken, weshalb auch an diesem Knotenpunkt ein Kreisverkehrsplatz sinnvoll wäre.

¹⁴ Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS), Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2015

Stellungnahme zur Abgrenzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebiet entlang der Weschnitz in Weinheim

Wiesbaden, Im November 2015

Anlage 7.i

Allgemeines

Im aktuell kartierten Überschwemmungsgebiet der „Alten Weschnitz“ entlang der Viernheimer Straße in Weinheim befindet sich das Areal des Kreispflegeheims der Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH (GRN). Das zum jetzigen Zeitpunkt dort ansässige Pflegeheim soll teilweise abgerissen und teilweise als Wohnraum umgenutzt werden. Die durch den Abriss frei werden Flächen sollen durch Neubauten besetzt werden. Das Gelände des GRN-Areal liegt laut der lediglich deklaratorischen Hochwassergefahrenkarten von Baden-Württemberg (HWGK BW) teilweise innerhalb der HQ100-Fläche, welche gemäß § 65 ff. des baden-württembergischen Wassergesetzes (WG BW) das gesetzliche Überschwemmungsgebiet in Baden-Württemberg abgrenzt.

Für das beschriebene Gelände möchte die Stadt Weinheim ein Investorenauswahlverfahren sowie einen städtebaulichen Wettbewerb durchführen, wobei vorab die Fragestellung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes in diesem Bereich zu klären ist.

Bestehende Überflutungssituation entlang der Weschnitz im Areal des GRN-Betreuungszentrum nach den Hochwassergefahrenkarten von Baden-Württemberg

Im November 2014 wurden vom Ingenieurbüro Wald + Corbe die „Hydraulische Berechnungen an Fließgewässern im TBG 360 „Weschnitz“ basierend auf dem Flutungsmodell des Ingenieurbüros Ludwig zur Erstellung der Hochwassergefahrenkarten“ abgeschlossen und dem Auftraggeber, dem Land Baden-Württemberg übergeben. Diese hydraulischen Berechnungen bilden die Grundlage für die Hochwassergefahrenkarten entlang der Weschnitz, woraus sich das gesetzliche Überschwemmungsgebiet ableitet. Die Anschlaglinien für das 100-jährliche Wiederkehrintervall an der Weschnitz im Bereich des Areals des GRN-Betreuungszentrum ist als Anlage 1 dieser Stellungnahme beigefügt.

Laut HWGK kommt es im Bereich des Schotterparkplatzes an der Viernheimer Straße zu Ausuferungen der Weschnitz beim 100-jährlichen Abfluss und somit zur Flutung des angrenzenden Geländes, wodurch auch das Areal des GRN-Betreuungszentrum betroffen ist. Bei detaillierter Betrachtung der Überflutungstiefen in diesem Bereich hat sich herausgestellt, dass auf einer Strecke von etwa 20 m im Bereich des Schotterparkplatzes eine Fehlstelle im Mittel von 2,6 cm im hydraulischen Modell ist, wodurch es zu den beschriebenen Überflutungen entlang der Viernheimer Straße kommt. Neben der Tatsache, dass bei einer sehr kurz anhaltenden Wellenspitze des 100-jährlichen Hochwasserabflusses an der Weschnitz und den beschriebenen Überfalllängen und -höhen sich die dargestellte Überflutung mit über 5.000 m³ Retentionsvolumen gar nicht einstellen könnte, ist der 20 m lange Überströmbereich entlang des Schotterparkplatzes im hydraulischen Modell der Weschnitz falsch abgebildet.

Überprüfung der Höhensituation entlang des Schotterparkplatzes

Im Uferbereich der Weschnitz verläuft parallel zum Schotterparkplatz eine etwa einen Meter breite und ca. 15 cm hohe Verwallung, welche nicht im hydraulischen Modell berücksichtigt wurde. Zum Nachweis der vermuteten Höhenunterschiede zwischen hydraulischem Modell und tatsächlichen Höhen vor Ort wurde dieser Bereich vom Amt für Vermessung der Stadt Weinheim nachvermessen. Auf der Krone der bestehenden Verwallung wurde ca. alle 3 Meter ein Höhenwert aufgemessen, sofern Tiefpunkte augenscheinlich lokalisiert wurden, wurden diese zusätzlich hö-

Nachnutzung Areal GRN-Betreuungszentrum in Weinheim

RUIZ RODRIGUEZ
ZEISLER BLANK

Stellungnahme zur Abgrenzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebiet
entlang der Weschnitz in Weinheim

Ingenieurgesellschaft für
Wasserbau und Wasserwirtschaft

Wiesbaden, Im November 2015

henmäßig erfasst. Weiterhin wurde der Bereich des Schotterparkplatzes bis zur Viernheimer Straße als Höhenraster mit einer Schenkellänge von etwa 5 m aufgemessen.

Ein Abgleich der vermessenen Höhen mit den Höhen des hydraulischen Modells ergab, dass wie vermutet die bestehende Verwallung bei den hydraulischen Berechnungen nicht berücksichtigt wurden. Die Verwallung liegt im Mittel 9 cm über der angesetzten Höhe im hydraulischen Modell, maximal sogar fast 20 cm. Höhenschnitte der beschriebenen Situation sind in als Anlage 2 - 4 beigefügt. Somit kann nachgewiesen werden, dass bei der berechneten Wasserspiegellage des 100-jährlichen Hochwasserabflusses an der Weschnitz vom Büro Wald + Corbe und der bestehenden Geländesituation keine Überflutungen im Bereich der Viernheimer Straße und somit auch im Areal des GRN-Betreuungszentrums zu erwarten sind. Die bestehende Verwallung ist nicht als Hochwasserschutz deklariert, weshalb hier kein Freibord berücksichtigt werden muss. Da diese auch nur 10 – 20 cm über das bestehende Gelände herausragt, macht eine solche Betrachtung auch keinen Sinn.

Die aufgeführten Ergebnisse führen zu keinen Änderungen bei den hydraulischen Berechnungen im Unterwasser. Da im Bericht zu den „Hydraulische Berechnungen an Fließgewässern im TBG 360 „Weschnitz“ aus dem Jahr 2014 aufgeführt ist, dass die Weschnitz mit einem stationären 1D-Hydraulikmodell berechnet wurden, ist der angesetzte Abfluss beim HQ100 zwischen den einzelnen Knotenpunkten konstant. In Anlage 5 ist eine „angepasste“ Hochwassergefahrenkarte beigefügt, in die Überflutungsfläche der Weschnitz unter Zugrundlegung der beschriebenen neuen Kenntnisse dargestellt ist. Darin enthält sind die von Wald + Corbe bei der hydraulischen Berechnung verwendeten Querprofile und zusätzlich die hinterlegten Abflusswerte des HQ100.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass das gesetzliche Überschwemmungsgebiet an dieser Stelle fehlerhaft ist und somit nach Auffassung des Aufstellers auch kein Retentionsraumausgleich zu erbringen ist. Dieser Sachverhalt muss dem zuständigen Regierungspräsidium Karlsruhe aufgezeigt werden und bei der Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarten sollte die Überflutungsfläche in diesem Bereich beim 100-jährlichen Wiederkehrintervall angepasst werden.

Aufgestellt:

Wiesbaden, den 16.11.2015

Ingenieurgesellschaft für Wasserbau und Wasserwirtschaft



Dipl.-Ing. Andreas Blank



Anlage 7.j

**Bebauungsplan Nr. 1/02-16
„Viernheimer Straße / Fichtestraße“
Stadt Weinheim**

- Grünordnungsplanung -



**Frankfurt am Main
April 2020**

Inhaltsverzeichnis	Seite
0 Einführung	5
1 Anlass und Aufgabenstellung	5
2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	6
3 Übergeordnete Planungen sowie Planungsvorgaben	6
3.1 Zielvorgaben übergeordneter Fachplanungen/Bauleitplanungen	6
3.2 Schutzgebiete und -objekte	8
4 Bestandsbeschreibung und Bewertung	10
4.1 Aktuelle Flächennutzung	10
4.2 Relief und Geomorphologie	11
4.3 Geologie und Boden	11
4.4 Wasser	14
4.5 Klima/Luft	15
4.6 Tiere und Pflanzen	16
4.6.1 Potenzielle natürliche Vegetation	16
4.6.2 Flora	16
4.6.3 Fauna	17
4.7 Biotope	19
4.8 Biologische Vielfalt	22
4.9 Landschaftsbild / Ortsgestalt	23
5 Grünordnungsplanung	23
5.1 Grünordnerisches Konzept	23
5.2 Schutzgutbezogene Ziele und Maßnahmen	26
6 Einschätzung zu voraussichtlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft	28
6.1 Auswirkungen auf den Boden	28
6.2 Auswirkungen auf das Wasser	29
6.3 Auswirkungen auf Klima/Luft	29
6.4 Auswirkungen auf Biotope, Pflanzen und Tiere	30
6.5 Auswirkungen auf die biologische Vielfalt	33
6.6 Auswirkungen auf das Landschaftsbild	33
7 Quellen- und Literaturverzeichnis	34

Anlagen zum Grünordnungsplan

- Bestandsplan
- Artenschutzrechtliche Bestandsüberprüfung Flora und Fauna
- Baumerfassung
- Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 1/02-16

- Erhalt bestehender, wertvoller Biotopstrukturen (insbesondere von Grünflächen und stadtbildprägendem Baumbestand)
- Erhalt bzw. Entwicklung von geeigneten Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich für einheimische Pflanzen und anteilige Verwendung einheimischer und standortgerechter Arten bei Pflanzmaßnahmen
- Vermeidung und Verminderung von Schädigungen oder Störungen vorhandener Tier- und Pflanzenarten
- besondere Berücksichtigung geschützter Tierarten, Durchführung artspezifischer und teilweise vorlaufender Maßnahmen zur Sicherung eines ausreichenden Lebensraumangebots für besonders wertgebende Arten

Schutzgut Landschaftsbild/Ortsgestalt

Grundziel für das Schutzgut Landschaft ist die Entwicklung bzw. Neugestaltung eines angemessenen und möglichst qualitätsvollen Erscheinungsbildes. Insbesondere aufgrund der geplanten Wohnnutzung bedarf es in diesem Zusammenhang auch der Schaffung wohnungsnaher Grün- und Freiflächen.

- Eingrünung der Bebauung (intensive Dachbegrünung, Baumpflanzungen im Straßenraum, Baum- und Strauchanpflanzungen in privaten und öffentlichen Freiflächen)
- Bereitstellung ausreichend dimensionierter, begrünter Freiflächen im öffentlichen und privaten Raum zur Erholung im Wohn- und Arbeitsumfeld (Straßen, Plätze, öffentliche und private Grünflächen)

6 Einschätzung zu voraussichtlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

6.1 Auswirkungen auf den Boden

Die Planung verursacht aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und des steigenden Versiegelungsgrades einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden. Als Eingriffe in das Bodenpotential sind grundsätzlich alle Maßnahmen anzusehen, die zu einer Veränderung der Bodenoberfläche und zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktionen) führen. Die Ausweisung der Wohn- und Urbanen Gebiete ist mit einer deutlich höheren Versiegelung und dichteren Bebauung als zur Bestandsnutzung verbunden. Der geotechnische Bericht legt sehr ausführlich dar, dass der vorliegende Boden stark anthropogen überprägt und verändert wurde. So liegen keine natürlich gewachsenen Böden im Geltungsbereich vor (Schwarz&Weber, 2017).

Bei Durchführung der Planung werden die Bodenfunktionen voraussichtlich im gesamten Gebiet durch

- Überbauung und Versiegelung,
- Bodenverdichtung,
- Verlagerung von Böden,
- Veränderung der Bodenstruktur (Horizontdurchmischung) und
- Mögliche Stoffeinträge

weitgehend verloren gehen.

Baubedingter Erdaushub und Bodenabtrag sowie die i.d.R. mit Baumaßnahmen verbundene Ableitung von Niederschlagswasser wirken sich grundsätzlich zusätzlich direkt und auch in größerer Tiefe als Veränderung der Struktur, Dichte, Schichtung und Zusammensetzung des Bodenaufbaus aus. Eventuell eindringende Stoffe einerseits sowie die weitgehende Unterbrechung natürlicher Luft-Boden-Wasser-Austauschvorgänge andererseits führen zu erheblichen

Beeinträchtigungen des Bodens. Damit gehen nachhaltige Störungen der Bodenfunktionen einher.

Weiterhin gehen Böden infolge von Flächenversiegelungen als Basiskomponente für pflanzliche und tierische Lebewesen sowie als Speicherraum für Stoffe und Wasser ebenso verloren, wie auch deren Filter-, Puffer- und Transportfunktionen.

Insgesamt ist bei Umsetzung der Planung von einem Versiegelungsgrad im Geltungsbereich von ca. 77 % auszugehen. Schließlich kann es betriebsbedingt bzw. in Abhängigkeit zum Straßenverkehr auch zu stofflichen Belastungen des Bodens bzw. zu Einträgen in den Boden kommen (Straßenabwasser mit Treibstoff- und Ölanteilen, Tausalzlösungen, Auswaschungen aus Baustoffen o.ä.).

Jedoch sind die baubedingten Eingriffe in den Boden aufgrund der sehr geringen Natürlichkeit des Bodens und der räumlichen Gegebenheiten im Planungsgebiet zu relativieren. Außerdem wurden durch die Untersuchungen des Hydrologischen Büros Dr. Berg und Dr. Girmond (2018) bzgl. der verschiedenen Wirkungspfade vom Boden (Mensch, Nutzpflanze, Grundwasser) zwei Handlungsbedarfe festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Baumaßnahmen für die ausgedehnten Tiefgargenflächen umfangreiche Erdaushubmaßnahmen erforderlich sind. Hier kann der Empfehlung von Dr. Berg und Dr. Girmond entsprechend nachgekommen werden und die entsprechend auffälligen Partien vom übrigen Aushubmaterial „separiert, deklariert und fachgerecht“ entsorgt werden. Somit könnte in den betroffenen Bereichen eine gewisse Verbesserung der Bodensituation erlangt werden.

6.2 Auswirkungen auf das Wasser

Mit Umsetzung der Planung, einschließlich der erforderlichen Zuwegungen und Stellplatzanlagen geht eine Überbauung von bislang zum Teil unbebauten aber partiell teilversiegelten Flächen (Wege, Höfe usw.) einher. Der Wasserkreislauf im Bereich der bereits versiegelten bzw. bebauten Flächen ist bereits beeinträchtigt, so dass sich zusätzliche Störungen der natürlichen Regelmechanismen des Wasserkreislaufes, wie z.B. Versickerung und Verdunstung, vorrangig auf die neu beanspruchten Flächen fokussiert.

Mit der Umsetzung der Planung nimmt der Versiegelungsgrad von ca. 47 % auf ca. 77 % zu. Somit reduziert sich der Anteil offener versickerungs- und speicherfähigen Bodenflächen im Geltungsbereich. Da die Böden im Plangebiet insgesamt als schwach bis sehr schwach durchlässig einzustufen sind ist eine Versickerung des Regenwassers nur mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. Mulden-Rigolen-Systemen) möglich. Der Verlust unversiegelter Flächen soll durch umfangreiche extensive und intensive Dachbegrünungen, die ankommendes Niederschlagswasser zeitweise zurückhalten, ausgeglichen werden.

Insgesamt sind keine erheblichen Negativwirkungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

6.3 Auswirkungen auf Klima/Luft

Durch die geplante Mischnutzung aus Wohn- und Urbanen Gebieten und der damit verbundenen Erweiterung der Flächenversiegelung ergeben sich Veränderungen bezüglich der kleinklimatischen Situation im Geltungsbereich. Hierbei kommt insbesondere der Verlust der weitläufigen Grünflächen im Süden und Westen des Plangebiets zum Tragen. Durch die geplante Bebauung entsteht im gesamten Geltungsbereich ein Stadt-Klimatop mit starker Aufheizung am Tag und geringer nächtlicher Abkühlung, geringer Luftfeuchtigkeit und einer baukörperbedingten Windfeldstörung.

Geplante klimawirksame Begrünungsmaßnahmen stehen den Eingriffen positiv gegenüber. So belaufen sich beispielsweise die extensive und intensive Dachbegrünung auf ca. 38 % der

Gesamtfläche des Planungsgebiets. Insgesamt liegt der geplante Begrünungsanteil des Gebiets bei ca. 62 % der Gesamtfläche.

Durch die Grundstücksbegrünung, in Verbindung mit der Vorgabe extensiver und intensiver Dachbegrünung und der Baumanpflanzungen, sowohl im Straßenraum als auch in den öffentlichen und privaten Freiflächen, wird ein ökologisch und v.a. klimawirksames Grünvolumen planungsrechtlich abgesichert. Im Vergleich zur heutigen Situation ist somit mit keiner erheblichen Verschlechterung der kleinklimatischen Situation zu rechnen.

Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die Wirkungen eventueller Lufttemperaturzunahmen über befestigten Oberflächen im Wesentlichen auf den Geltungsbereich beschränkt bleiben. Bereits im nördlich angrenzenden Siedlungsbereich dürfte eine Temperaturerhöhung auch an windschwachen Sommertagen kaum spürbar sein. Auch für die Ortslage von Weinheim werden bei Vorhabenumsetzung keine relevanten thermischen Auswirkungen angenommen.

Aufgrund der eingeschränkten klimatischen Bedeutung des Geltungsbereichs in Verbindung mit den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Klima insgesamt ohne besondere Erheblichkeit. Spürbare Auswirkungen auf die klimatische Situation im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Die lufthygienische Situation wird im Gebiet durch Einträge der Stadt Weinheim sowie durch die Lage im Großraum Mannheim beeinflusst. Da der Bebauungsplan hinsichtlich der zulässigen Nutzungen keine emittierenden Anlagen vorsieht, ergibt sich aus der eigentlichen gemischten Nutzung zunächst keine besondere Emissionsträchtigkeit. Durch den Einsatz moderner und energieeffizienter Gebäudetechnik (entsprechend der 2016 auch für Nichtwohngebäude erneut verschärften EnEV) reduzieren sich die relevanten und vorhabenbedingten Belastungen auf den Bereich Verkehr (Zuliefer- und Mitarbeiterverkehr). Durch die planerische Umsetzung der Wohn- und Urbanen Gebiete kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit zu zusätzlichen Belastungen der Luft. Aufgrund der bestehenden Grundbelastung und der im Verhältnis geringfügigen Zunahme des Kfz-Verkehrs ist jedoch von keiner besonderen Erheblichkeit für die lufthygienische Situation auszugehen. Dies gilt insbesondere für die Parameter Stickstoffdioxid und Feinstaub als wesentliche Schadstoffkomponenten.

6.4 Auswirkungen auf Biotope, Pflanzen und Tiere

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist gegenüber dem Bestand eine umfassende Überbauung bzw. Versiegelung bislang baulich nicht überprägter Flächen innerhalb des Plangebietes zulässig. Damit geht innerhalb des Geltungsbereichs ein großflächiger Verlust der bislang vorhandenen Nutzungsformen und damit auch der Biotopstrukturen einher. Hiervon sind v.a. parkähnliche Flächen (ca. 1,6 ha) sowie die extensiv genutzten Wiesen mit den Obstbaumbeständen (ca. 0,74 ha) und den randlichen Heckenstrukturen (ca. 0,3 ha) betroffen.

Die grundsätzliche Veränderung der Biotopstruktur wirkt sich unmittelbar auf die Lebensraumsituation der heute im Geltungsbereich vorkommenden Tiere und Pflanzen aus.

Bedingt durch die innerstädtische Lage und der aktuellen Nutzung ist das Gebiet stark anthropogen überprägt.

Die Obstbäume, die Gehölzstrukturen sowie der teils eindrucksvolle Baumbestand in der Parkanlage werden zum Großteil nicht erhalten.

Den Eingriffen gegenüber stehen weiterhin nachfolgende Begrünungsmaßnahmen:

- Baumpflanzungen im Bereich von Straßenverkehrsflächen und Stellplätzen
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen einschl. extensiver und intensiver Dachbegrünung
- Neugestaltung des Ufers der Alten Weschnitz entlang der Geltungsbereichsgrenze

- Anlage öffentlicher Grünflächen (Park)
- Erhalt der Linden (MU 2) und weiterer wertgebender Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche

Damit entstehen neue, z.T. sekundäre Lebensraumstrukturen, die zumindest von weniger stör-empfindlichen bzw. von an den Siedlungsbereich angepassten Arten besiedelt werden können. Dadurch wird die Eingriffserheblichkeit in die Biotopstruktur stark abgemindert, insgesamt ist der Eingriff aber dennoch als erheblich zu werten.

Die vorgesehenen Maßnahmen (naturnahe Ausgestaltung Weschnitz, extensive und intensive Dachbegrünung, Durchgrünung der Freiflächen und Baumpflanzungen im Straßenraum und öffentlichen sowie privaten Freiflächen) stellen durchaus ein ökologisch wirksames Grünvolumen her, sind jedoch hinsichtlich ihres Umfangs nicht ausreichend, um eine vollständige Kompensation des Lebensraumverlustes innerhalb des Geltungsbereiches gewährleisten zu können.

Eine Kompensation des Lebensraumverlustes ist allerdings nicht erforderlich, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 m² Grundfläche gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt bzw. zulässig

Flora

Durch die Änderung der Nutzungssituation und der Biotoptypenausstattung ist die artenreiche und für derartige städtisch geprägte Lebensräume typische floristische Artenausstattung betroffen. Charakteristisch für solche innerstädtischen Biotopkomplexe ist zudem ein hoher Anteil an Neophyten, der hier bei ca. 30 % liegt. Diese wurden hauptsächlich bei der Anlage des Parkgeländes angepflanzt. Da sich die Vegetation aus allgemein häufigen und weit verbreiteten Arten mit wenig spezialisierten Standortansprüchen sowie nicht heimischen und nicht standortgerechten Arten zusammensetzt, ergibt sich hieraus eine eher geringe Eingriffserheblichkeit. Eine Ausnahme bilden die zahlreichen Obstbäume im Westen des Plangebietes, diese bilden durchaus einen wertgebenden Bestand und der Wegfall erhöht die Eingriffserheblichkeit.

Im Zuge der Vorhabenumsetzung entstehen z.T. sogar großflächige Biotopstrukturen, die zwar stark anthropogen geprägt sind, aber dennoch einen Vegetationsstandort bieten (v.a. extensive Dachbegrünung) und somit die Ansiedlung von neuen, an die Nutzungsformen angepassten Arten ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund werden die Auswirkungen auf die Flora insgesamt als eher gering bewertet.

Fauna

Die Umsetzung der Bauleitplanung wirkt sich über zwei Faktoren auf die heute im Gebiet vorkommenden Tierarten aus. Zum einen kommt es über den Verlust der weitläufigen Grünflächen mit ihren Baumbeständen unterschiedlicher Entwicklungsstadien sowie den Abriss- bzw. Sanierungsarbeiten an den Gebäuden zu einem Lebensraumverlust, wovon die hierauf angewiesenen Arten unmittelbar betroffen sind. Zum anderen ergibt sich aus der Umnutzung des Geländes und der damit einhergehenden deutlich höheren Anwesenheit von Menschen und deren Haustieren ein höheres Störpotenzial für empfindliche Arten. Im Gegenzug entstehen bei Umsetzung der Gebietsentwicklung grüne geprägte Strukturen neu (öffentliche Grünflächen, kleinteilige und dispers verteilte private Grün- und Freiflächen, Dachbegrünungen, Straßenbegleitgrün u. ä.), die von entsprechend an den menschlichen Siedlungsbereich angepassten Tierarten besiedelt werden können. Auch die Gebäude können in Folge gezielter Hilfsmaßnahmen von entsprechend spezialisierten Arten wieder genutzt werden.

Für die zwei nachgewiesenen Fledermausarten (Zwerg- und Rauhaufledermaus) ergeben sich durch die Rückbau- oder Sanierungsmaßnahmen der Bestandsgebäude vermutlich Beeinträchtigungen oder Verluste der ggf. vorhandenen Quartiere. Darüber hinaus bieten Höhlenbäume weitere Quartierspotentiale. Für diese Arten werden spezielle Artenmaßnahmen definiert und im Bebauungsplan festgesetzt:

Zwergfledermaus und Rauhaufledermaus – Für die beiden Fledermausarten sind vorlaufend an einem zu erhaltenden Bestandsgebäude zwei Ganzjahresquartiere zu installieren (CEF-Maßnahme) und über den städtebaulichen Vertrag zu sichern. Des Weiteren ist für Fledermäuse in jeden Neubau der Urbanen Gebiete mind. ein Fledermaus-Ganzjahresquartier zu integrieren. Insgesamt werden dadurch erhebliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen vermieden bzw. ausgeschlossen.

Die meisten der nachgewiesenen Vogelarten wurden als Brutvögel im Geltungsbereich eingestuft, nur zwei Arten sind als Gastvögel auf Nahrungssuche beobachtet worden. Die wertgebenden Arten Mauersegler, Haussperling, Grünspecht und Gartenrotschwanz sind durch die Flächeninanspruchnahme der Vorhabenplanung direkt betroffen. Der Rück- bzw. Umbau vorhandener Gebäude führt zum Quartiers- bzw. Nistplatzverlust der Gebäudebrüter Mauersegler und Haussperling. Des Weiteren sind der Gartenrotschwanz und der Grünspecht durch den Wegfall der Obstbaumbestände und der alten Baumbestände des Parks in ihren Lebensräumen erheblich betroffen.

Für die vier Arten Haussperling, Mauersegler, Gartenrotschwanz und Grünspecht sollen daher spezielle Artenmaßnahmen definiert und im Bebauungsplan festgesetzt bzw. über den städtebaulichen Vertrag gesichert werden:

Mauersegler – Für die gebäudebrütende Art sind vorlaufend vier künstliche Nisthilfen an einem zu erhaltenden Bestandsgebäude zu installieren (CEF-Maßnahme) und über den städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt über den städtebaulichen Vertrag. Unabhängig hiervon ist im Zuge der Baumaßnahmen in den Urbanen Gebieten je Neubau mindestens eine künstliche Nisthilfe vorzuhalten.

Haussperling – Für die gebäudebrütende Art sind vorlaufend an zwei der zu erhaltenden Bestandsgebäude je ein Koloniekasten zu installieren (CEF-Maßnahme) und über den städtebaulichen Vertrag zu sichern. Zudem wird für den Haussperling ebenfalls im Zuge der Baumaßnahmen je Neubau in den Urbanen Gebieten eine künstliche Nisthilfe integriert.

Gartenrotschwanz – Für den Höhlenbrüter sind vorlaufend auf einer geeigneten, externen Fläche (in der Gemarkung Weinheim) mind. drei artspezifische, künstliche Nisthilfen anzubringen (CEF-Maßnahme) und über den städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Grünspecht – Für den Höhlenbrüter wird vorlaufend auf einer geeigneten, externen Fläche (in der Gemarkung Weinheim) drei artspezifische, künstliche Nisthilfen anzubringen (CEF-Maßnahme) und über den städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Die externen CEF-Maßnahmen für den Gartenrotschwanz und den Grünspecht sind kombinierbar.

Des Weiteren resultiert aus den Vorgaben zur Durchgrünung des Planungsgebiets, dass der Geltungsbereich auch zukünftig von den bislang vorhandenen Ubiquisten besiedelt werden kann.

Zusätzlich ist in Bezug auf die vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten grundsätzlich eine allgemeine zeitliche Einschränkung für relevante Eingriffe auf den Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 1. Oktober bis Ende Februar, einzuhalten. Außerdem sind sowohl Bäume als auch Gebäude vor Baumfällarbeiten bzw. Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen auf einen möglichen Besatz hin zu kontrollieren. Bei einem positiven Nachweis eines Baum- und/oder Gebäudequartiers sind entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen UNB vor Durchführung von Arbeiten zu ergreifen.

Durch die zwei vorhandenen Folienteiche konnte der Teichfrosch, der Teichmolch und der Feuersalamander im Plangebiet nachgewiesen werden. Aus Naturschutzsicht wird den Vorkommen keine besondere Bedeutung beigemessen (keine Anhang IV-Art der FFH-RL). Da die Folienteiche beseitigt werden sollen, wird empfohlen die Tiere oder deren Entwicklungsstadien vor Beginn der Baumaßnahmen abzufangen und in geeignete Ersatzbiotope umzusiedeln.

Für Reptilien besteht mangels potentieller Lebensräume im Geltungsbereich keine Eingriffsrelevanz. Ähnlich verhält es sich mit der Artengruppe der Insekten. Da fast ausschließlich häufige, weit verbreitete und derzeit nicht akut gefährdete Arten nachgewiesen werden konnten ist den Insekten nur eine geringe Bedeutung bei zu messen.

Bei Berücksichtigung und Erfüllung der definierten Schutzmaßnahmen (planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt oder über den städtebaulichen Vertrag gesichert) wird insgesamt mit eher geringen Auswirkungen für die Fauna gerechnet. Insbesondere kann hierdurch ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

6.5 Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Im Rahmen der Vorhabenrealisierung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten. Mit der Projektumsetzung geht kein für Weinheim spezifischer oder einmaliger Artenbestand oder Lebensraumverlust einher. Dies gilt umso mehr auf überörtlicher Ebene.

6.6 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Mit der Gebietsentwicklung erfolgt eine Nachverdichtung des innerstädtischen Bereiches. Die prägenden Freiflächen werden durch die Umsetzung der Bauleitplanung verloren gehen. Die Neuentwicklung des Ufers der Weschnitz mit Bezug zum neu angelegten Park erhält zumindest kleinteilig das bisherige Bild des Geltungsbereiches. Auch die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude(teile) bleiben mit neuer Nutzung erhalten. Ansonsten werden sich die Neubauten des Wohngebietes und der Urbanen Gebiete in die umliegende Bebauung eingliedern.

Mit der Neugestaltung des Parks und des Uferbereiches der Weschnitz findet eine optische Aufwertung des Gebietes statt.

Insgesamt ist durch das Planungsvorhaben von einer Veränderung des bisherigen Landschaftsbildes auszugehen, wobei sich der Geltungsbereich nach der Gebietsentwicklung harmonischer in das Gesamtbild der Stadt Weinheim einfügt.



Anlage 7.k

**Bebauungsplan Nr. 1/02-16
„Viernheimer Straße / Fichtestraße“
Stadt Weinheim**

- Grünordnungsplanung -

(Anlagen)



**Frankfurt am Main
April 2020
(ergänzt am 06.10.2020)**

Anlagen

Anlage 1 – Bestandsplan

Anlage 2 – Artenschutzrechtliche Bestandsüberprüfung Flora und Fauna



















Anlage 3 – Baumerfassung

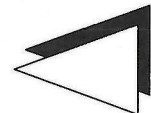
Anlage 4 – Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 1/02-16

Anlage 1 – Bestandsplan

Bebauungsplan Nr. 1/02-16
"Vierheimer Straße / Fichtestraße"
 Stadt Weinheim
 Bestandsplan

Legende

-  von Bauwerken überstandene Fläche
-  Straßenverkehrsfläche
-  völlig versiegelte oder gepflasterte Straße oder Platz
-  Weg oder Platz mit Wassergebündener Wegedecke, Kies oder Schotter
-  Rasengittersteine
-  Straßenbegleitgrün, kleine Grünfläche
-  gärtnerisch gepflegte Anlage (Ziergehölze, Bodendecker), artenarme Hausgärten
-  gärtnerisch gepflegte Anlage, Zierrasen
-  Gärten/Kleingartenanlage mit überwiegend Nutzgartenanteil
-  intensiv genutzte Wirtschaftswiese
-  Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich
-  Hecken/Gebüsch, heimisch mit Baumbestand
-  Baumgruppe, heimisch, standortgerecht / Obstbäume
-  Baumgruppe, nicht heimisch, nicht standortgerecht
-  Ufergehölzsaum heimisch, standortgerecht
-  Stark ausgebauter Bachabschnitt
-  Teich, naturfernes Kleingewässer / Teich, in relativ naturnaher Ausgestaltung
-  Geltungsbereich



Bäume Baumdaten siehe Tabellen 1 und 2 im Bericht

-  erhaltenswerter Baum, Stufe 1
-  erhaltenswerter Baum, Stufe 2
-  erhaltenswerter Baum, Stufe 3
-  1.000 Nummerierung gem. Tab. 2
-  35 Nummerierung gem. Tab. 1
-  sonst. Bäume Luftbildauswertung
-  sonst. Bäume gem. Hilscheydt, 2014

Revision	Datum	Gez.	Gepr.	Änderung
01	30.03.20	KK	Ka	Anpassung des Geltungsbereiches
02				

Projekt: **Bebauungsplan Nr. 1/02-16**
"Vierheimer Straße/Fichtestraße"


Auftraggeber: **Stadt Weinheim**

Titel: **Bestandsplan**

Maßstab: **1 : 1.000**

Format: **DIN A1**

Datum	Name	Plannummer
Gez. 17.08.18	KK	1049-02 1-180817
Gepr. 17.08.18	Ka	

Verfasser: 

Götte Gmbh
Landschaftsarchitekten
 ■ Schaper ■ Kappes ■ Habermann
 Hunsrückstraße 56
 D-66929 Frankfurt am Main
 Telefon 0049 - (0)69 - 37 56 196-0
 Telefax 0049 - (0)69 - 37 56 196-29
 info@goeette-landschaftsarchitekten.de
 www.goeette-landschaftsarchitekten.de

Anlage 2 – Artenschutzrechtliche Bestandsüberprüfung Flora und Fauna



Bebauungsplanverfahren „Nachnutzung GRN-Betreuungszentrum“ Stadt Weinheim

Artenschutzrechtliche Bestandsüberprüfung Flora und Fauna



**Frankfurt am Main
Januar 2016**

Scharlachkäfer <i>Cucujus cinnaberinus</i>	kein	x	b, s	II, IV	1	ne
<i>Graphoderus bilineatus</i> Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	kein	Us	b, s	II, IV	1	ne
Alpenbock <i>Rosalia alpina</i>	kein	G	b, s	II, IV	2	2

Anhang IV der FFH-Richtlinie sind zwei Weichtierarten aufgelistet, die in Baden-Württemberg vorkommen: die Bachmuschel (*Unio crassus*) und die Zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*). Beide Arten kommen zwar in Gewässern der Oberrheinebene vor, sind aber in dem Parkgewässer des Untersuchungsgebietes nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung dieser Arten durch das Projekt ist somit auszuschließen.

Tab. 6: Liste der europäisch streng geschützten Weichtiere Baden-Württembergs.

E	Erhaltungszustand in Hessen nach LUBW 2014 (G = günstig, Uu = ungünstig-unzureichend, Us = ungünstig-schlecht, x = unbekannt, - = nicht bewertet)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz (s = streng geschützt, b = besonders geschützt)
FFH	Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (II = Anhang II, IV = Anhang IV)
RLD	Rote Liste Deutschland (JUNGBLUTH et al. 1998) Kategorien: 1 = vom Aussterben bedroht
RLB	Rote Liste Baden-Württemberg (ARBEITSGRUPPE MOLLUSKEN BW 2008) Kategorien: 1 = vom Aussterben bedroht

Deutscher Name Wissenschaftlicher Name	Vorkommen	E	BNG	FFH	RLD	RLB
Zierliche Tellerschnecke <i>Anisus vorticulus</i>	kein	Uu	b, s	II, IV	1	2
Bachmuschel <i>Unio crassus</i>	kein	Uu	b, s	II, IV	1	1

4.8 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im untersuchten Gelände kommen von europarechtlich geschützten Arten die in Tab. 1 aufgelisteten streng geschützten Fledermausarten sowie die in Tab. 2 aufgelisteten besonders geschützten Vogelarten vor.

Aus anderen Tiergruppen wurden mit dem Teichfrosch, der Hornisse, der Blauen Holzbiene, dem Hauhechelbläuling, dem Kleinen Wiesenvögelchen sowie sechs Libellenarten nach Landesrecht (BNatSchG) besonders geschützte Arten, nachgewiesen, die in der Anlage 1 der BArtSchV aufgeführt sind. Ausgesprochen seltene und streng geschützte Arten und insbesondere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Wenn Baurecht geschaffen ist, sind diese nach Landesrecht (BNatSchG) besonders geschützte Arten nicht weiter beachtlich. Die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG gelten im Innenbereich nur für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten. Zu diesen gehören die festgestellten Fledermausarten und eben die Vogelarten.

Bei den Fledermäusen sind Quartiere und das Jagdgebiet (Teich) von der Planung betroffen. Bei einem Abriss der Gebäude müssen diese speziell auf Quartiere hin untersucht werden, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Ein Abriss sollte dann im Herbst bzw. den Wintermonaten erfolgen, einer Zeit, in der diese Gebäude vermutlich nicht besiedelt sind.

Ähnliches gilt für die Gebäudebrüter unter den europäischen Vogelarten. Neben dem häufigen und ungefährdeten Hausrotschwanz sind mit Mauersegler und Haussperling Arten betroffen, die sich auf der Vorwarnliste zur Roten Liste befinden. Diese Arten haben ihre Nester an bzw. in den Gebäuden. Sofern von der geplanten städtebaulichen Entwicklung Gebäude mit Brutplätzen der beiden Arten betroffen sind, so muss der Abriss außerhalb der Brutzeit im Winter erfolgen. Außerdem sollten bei Neubaumaßnahmen möglichst vorlaufend bereits künstliche Nisthilfen für im Rückgang

befindliche oder gefährdete Gebäudebrüter, wie Mehlschwalbe, Mauersegler oder Haussperling eingeplant werden. Dazu sind verschiedene Einbauelemente im Handel erhältlich (z. B. Formsteine für Gebäudebrüter, Nistkästen, speziellen Kästen für Mauersegler etc.), die problemlos in die Fassade integriert werden können. Auch für den Fall, dass die Brutplätze nicht betroffen sind, würden entsprechende zusätzliche Nisthilfen den Arten zugutekommen und den Bestand fördern, da der Einbau solcher Elemente dazu beiträgt, die Biodiversität in der Stadt zu erhalten bzw. zu fördern. Dies kann als Maßnahme zur Wahrung bzw. Verbesserung des Erhaltungszustandes von Arten angesehen werden und mögliche negative Auswirkungen eines Vorhabens wettmachen.

Für den Gartenrotschwanz ist ein möglichst vielfältiger und abwechslungsreich strukturierter Vegetationsbestand möglichst mit alten knorrigen Bäumen, die natürliche Höhlen besitzen, wichtig. Zwar werden natürliche Höhlen stets bevorzugt, jedoch können auch Nistkästen in Gärten und Parks, in neu angelegten Obstwiesen oder an Waldrändern einen Ersatz für den Gartenrotschwanz bieten. Sofern die städtebauliche Neustrukturierung des GRN-Gebietes weiterhin eine gute Durchgrünung mit ausreichendem Höhlenangebot (bzw. ersatzweise Nistkästen), Sitzwarten und einem guten Nahrungsangebot ermöglicht, kann der Bereich ggf. als Lebensraum für den Gartenrotschwanz erhalten bleiben. Sofern dies nicht möglich sein sollte, muss abseits der Baufelder in geeigneten Strukturen Ersatz für den Verlust geschaffen werden.

Ähnliches gilt für den Grünspecht, der aber leichter in die Umgebung ausweichen und eine Höhle in einem Baum in der näheren Umgebung anlegen kann. Ansonsten sind überwiegend weit verbreitete und häufige Arten betroffen. Bei diesen ist auf Grund der relativen Häufigkeit und Verbreitung eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen durch das Projekt nicht zu erwarten.

In jedem Frühjahr werden mehrere europäisch geschützte Vogelarten auf der Fläche ihre Nester bauen. Ab diesem Zeitpunkt sind Eingriffe in den dortigen Baum- und Gebüschbestand auf Grund der Vorgaben des BNatSchG § 44 nicht mehr zulässig. Folglich kann die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit vom 1. Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres durchgeführt werden, womit i.d.R. Verbote nach § 44 BNatSchG weitgehend vermieden werden. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, die erfassten Höhlenbäume unmittelbar vor Rodung auf einen möglichen Artenbesatz hin zu überprüfen, um eine Schädigung von ggf. zwischenzeitlich sich angesiedelten und artenschutzrechtlich relevanten Arten ausschließen zu können.

Für die einheimische Fauna ist es in jedem Falle förderlich, wenn bei der Begrünung der Freiflächen zumindest zu einem nennenswerten Anteil einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden, da sie vielen Arten Lebensraum und Nahrungsangebot bieten.

Für die spätere Beleuchtung des Grundstücks sollte ein Konzept erstellt werden, das die Anwesenheit von Fledermäusen und anderen nachtaktiven Tieren berücksichtigt. Die Lichtquellen dürfen nicht zu einer Lockfalle z. B. für Käfer und Schmetterlinge (insektenfreundliche Beleuchtung) werden. Dazu gehört unter anderem, dass z. B. eine Abstrahlung nach oben verhindert wird (siehe HELD et al 2013, SCHMID et al. 2012). Ebenso sollte auf Vorhabenebene bei der Verglasung der neuen Gebäude berücksichtigt werden, dass diese nicht zur Vogelfalle wird. Entsprechende Hinweise sind SCHMID et al. (2012) zu entnehmen.

5 Quellen- und Literaturverzeichnis

ARBEITSGRUPPE MOLLUSKEN BW (2008): ROTE LISTE UND ARTENVERZEICHNIS DER SCHNECKEN UND MUSCHELN BADEN-WÜRTTEMBERGS. NATURSCHUTZ-PRAXIS, ARTENSCHUTZ 12.

BARATAUD, M. (2015): ACOUSTIC ECOLOGY OF EUROPEAN BATS, SPECIES IDENTIFICATION, STUDY OF THEIR HABITATS AND FORAGING BEHAVIOR.. BIOTOPE, MÈZE; MUSÉUM NATIONAL D'HISTOIRE NATURELLE, PARIS, 352 S.

BAUER, H.-G. & P. BERTHOLD (1996): DIE BRUTVÖGEL MITTELEUROPAS. BESTAND UND GEFÄHRDUNG. – AULA-VERLAG, WIESBADEN, 715 S.

Anlage 3 – Baumerfassung



Bebauungsplanverfahren „Nachnutzung GRN-Betreuungszentrum“ Stadt Weinheim

Erfassung und Bewertung erhaltenswerter Bestandsbäume



**Frankfurt am Main
Dezember 2015**

Nr.	Baumart	Durchmesser [m]		Bemerkung	Stufe
		Stamm	Krone		
1.050	Japanische Zierkirsche (<i>Prunus serr.</i> 'Kanzan')	0,30	6	Stammbusch, Teil einer Rasterpflanzung, nur im Verbund erhaltenswert	2
1.051	Japanische Zierkirsche (<i>Prunus serr.</i> 'Kanzan')	0,35	7	Stammbusch, Teil einer Rasterpflanzung, nur im Verbund erhaltenswert	2
1.053	Japanische Zierkirsche (<i>Prunus serr.</i> 'Kanzan')	0,30	6	Stammbusch, Teil einer Rasterpflanzung, nur im Verbund erhaltenswert	2
1.054	Japanische Zierkirsche (<i>Prunus serr.</i> 'Kanzan')	0,25	6	Stammbusch, Teil einer Rasterpflanzung, nur im Verbund erhaltenswert	2
1.055	Japanische Zierkirsche (<i>Prunus serr.</i> 'Kanzan')	0,35	6	Stammbusch, Teil einer Rasterpflanzung, nur im Verbund erhaltenswert	2
1.057	Japanische Zierkirsche (<i>Prunus serr.</i> 'Kanzan')	0,40	11	Stammbusch, Teil einer Rasterpflanzung, nur im Verbund erhaltenswert	2
1.058	Japanische Zierkirsche (<i>Prunus serr.</i> 'Kanzan')	0,30	5	Stammbusch, Teil einer Rasterpflanzung, nur im Verbund erhaltenswert	2
1.059	Japanische Zierkirsche (<i>Prunus serr.</i> 'Kanzan')	0,30	6	Stammbusch, Teil einer Rasterpflanzung, nur im Verbund erhaltenswert	2

(Quelle: Anmerkungen zum Baumbestand, Stadt Weinheim)

Entsprechend der visuellen Betrachtung wurden 92 der rund 300 Bäume im Geltungsbereich als erhaltenswert eingestuft. Dies entspricht einem Anteil von 30 %. Es wird empfohlen, mindestens 40 Stück im Bebauungsplan festzusetzen (Stufe 1). Des Weiteren könnten unter Berücksichtigung des bzw. in Abhängigkeit zum städtebaulichen Konzept bis zu weiteren 42 Bäume (Stufe 2) zeichnerisch festgesetzt werden. Die restlichen 10 Bäume sind mit deutlich sichtbaren Stammschäden versehen, so dass ein langfristiger Erhalt dieser Bäume voraussichtlich nicht möglich sein wird und daher auf eine Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan verzichtet werden sollte.

3 Schlussbemerkung

Der Baumbestand auf dem GRN-Gelände ist von prägendem Charakter für das Grundstück und stellt insofern einen besonderen Wert dar. Ein Schutzstatus ergibt sich hieraus aber nicht, zumal die Stadt Weinheim keine Baumschutzsatzung besitzt. Somit unterliegt der Baumbestand der Eingriffsregelung nach BauGB und ist damit der Abwägung zugänglich. Einzige Ausnahme können Höhlenbäume bilden, die für besondere Tierarten eine Lebensstätte bieten können und insofern einer artenschutzrechtlichen Betrachtung bedürfen (vgl. Artenschutzbeitrag).

Anlage 4 – Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 1/02-16



**Bebauungsplan Nr. 1/02-16
„Viernheimer Straße / Fichtestraße“**

Stadt Weinheim

Artenschutzrechtliche Prüfung



**Frankfurt am Main
April 2020**

5.1 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfungen

Auf Grundlage der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfungen wird davon ausgegangen, dass es im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung insgesamt zu keinem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommen wird bzw. dies durch Beachtung bestimmter Vorgaben und Maßnahmen vermieden werden kann.

Zusammengefasst kann aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die beiden Fledermausarten **Zwergfledermaus** und **Rauhautfledermaus** festgestellt werden, dass im Zuge der Planumsetzung erhebliche Eingriffe, welche mit Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötung), Nr. 2 (Störung) und Nr. 3 (Schädigung von Lebensstätten) BNatSchG unter Berücksichtigung von vorlaufend durchgeführten CEF-Maßnahmen sowie bestimmten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten sind. Für den Tatbestand der Schädigung von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) wird für die Zwerg- und die Rauhautfledermaus aufgrund der Durchführung vorlaufender CEF-Maßnahmen (Aufhängen von Ersatzquartieren an Bestandsgebäuden) eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang ausgeschlossen.

Nach Durchführung der artbezogenen Einzelprüfungen (saP) kann festgestellt werden, dass auch bezüglich der besonders relevanten Vogelarten **Gartenrotschwanz**, **Grünspecht**, **Hausperling** und **Mauersegler** durch die Planumsetzung kein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 (Zugriffsverbote) BNatSchG verbunden sein wird, da unter Berücksichtigung der vorgesehenen vorlaufenden CEF-Maßnahmen sowie Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Förderung der jeweiligen Arten

- a) ein signifikant erhöhtes Tötungs- oder Verletzungsrisiko nicht eintritt,
- b) ein Nachstellen und Fangen wild lebender Tiere sowie die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nicht stattfindet
- c) und die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

(vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Detaillierte Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung sind den Prüfbögen zu den o.g. Arten (Kapitel 5.4) sowie der tabellarischen Prüfung für verbreitete Vogelarten (Kapitel 5.5) zu entnehmen.

5.2 Artenschutzmaßnahmen

5.2.1 Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Förderung der Arten

Fledermäuse

Maßnahmen zur Vermeidung eines Auslösens von Verbotstatbeständen und zur Förderung der beiden Fledermausarten:

- Vor Beginn der Durchführung von Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sind Gebäude (insbesondere bei den Gebäuden der Viernheimer Straße 27 - GRN-Betreuungszentrum) auf mögliche Quartiere von Fledermäusen durch eine qualifizierte Fachkraft zu kontrollieren.
- Grundsätzlich dürfen Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Vor Beginn von Baumfällarbeiten sind Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren unabhängig von der Jahreszeit auf ein Vorkommen von Zwerg- oder Rauhautfledermäusen hin zu untersuchen (z.B. durch Einsatz einer Höhlenkamera). Dies gilt auch im Falle ggf. notwendiger Rodungsarbeiten während der übrigen Monate.

Anlage 7.1

**Kontrolle eines Gartenteichs
und gutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz
Blücherstraße 24, Weinheim, Rhein-Neckar-Kreis**



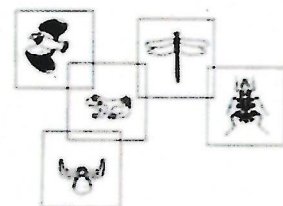
Abb. 1: Gartenteich in der Blücherstraße 24.

Fachbüro Faunistik und Ökologie

Dipl.-Biol. Andreas Malten
Kirchweg 6
63303 Dreieich
fauna@malten.de
0175 3305677



FACHBÜRO
FAUNISTIK
UND
ÖKOLOGIE



August 2020

Kontrolle eines Gartenteichs und gutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz
Blücherstraße 24, Weinheim, Rhein-Neckar-Kreis

Es ist geplant, zwischen der Blücherstraße und dem GRN-Areal eine Wegeverbindung herzustellen.

Auf dem Grundstück des Hauses Blücherstraße 24 befindet sich ein kleiner Folienteich von etwa 7 m² großer Folienteich, der etwa zur Hälfte mit Seggen und Seerosen zugewachsen ist. Nach Angaben des Besitzers war der Bewuchs noch wesentlich stärker, so dass kaum noch eine freie Wasserfläche vorhanden war. Diese wurde kürzlich durch Entnahme von Pflanzenmaterial wieder erweitert.

Am 3. August wurde der Teich auf seine Tierwelt und dabei insbesondere auf besonders geschützte Arten überprüft. Die Überprüfung erfolgte mit einem Käscher, der durch das Wasser gezogen wurde und dabei vor allem entlang der Unterwasservegetation geführt wurde.

Als Ergebnis wurden, neben einzelnen Fischen, zwei Larven des Feuersalamanders (*Salamandra salamandra*) (siehe Abb. 2) und mehrere Larven von Kleinlibellen (Coenagrionidae) aus dem Wasser geholt.

Nach Angaben der Bewohner und der Nachbarschaft sind regelmäßig auch Molche (vermtl. Teichmolch *Lissotriton vulgaris*), und Teichfrösche (*Pelophylax esculentus*) zu sehen bzw. zu hören. Alle Amphibienarten und alle Libellenarten sind durch das BNatSchG besonders geschützt.



Abb. 2: Larve eines Feuersalamanders.

Kontrolle eines Gartenteichs und gutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz
Blücherstraße 24, Weinheim, Rhein-Neckar-Kreis

Durch die Kontrolle wurde belegt, dass tatsächlich besonders geschützte Arten in dem Teich Gartenteich leben. Die Angaben zu Teichfrosch und Teichmolch sind glaubhaft, zumal z.B. der Teichfrosch in dem großen Teich auf dem benachbarten Gelände der GRN vorkommt.

Bei einer Realisierung der Wegeverbindung sind zumindest ein Abfangen und die Bergung der Tiere zwingend. Vor einer Beseitigung des Gartenteichs ist dafür bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Genehmigung zu beantragen. Die Tiere können dann in ein geeignetes Gewässer in der weiteren Umgebung gesetzt werden oder in ein in der Nähe liegendes Gewässer umgesiedelt werden. Die Eignung eines potenziellen Umsiedlungsgewässers ist vorher zu überprüfen.

Der Gartenteich sollte für eine Umsiedlung im Herbst abgelassen werden und die Tiere dabei herausgefangen werden. Unmittelbar nach dem Abfangen werden die Tiere dann in das Ersatzgewässer gebracht. Nach einem vollständigen Abfang muss der Teich umgehend verfüllt werden.

Vor den eigentlichen Arbeiten im projektierten Wegbereich sind alle Strukturen mit der Hand zu entfernen und auf Verstecke von geschützten Arten zu untersuchen. Gegebenenfalls dabei gefundene Tiere sollten ebenfalls mit umgesiedelt werden.



Abb. 3: Blick zum Teich vom Nachbargrundstück Blücherstraße 26.

Anlage 7.m

Weinheim

BEBAUUNGSPLAN „VIERNHEIMER STRAÙE / FICHTESTRAÙE“



SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF

Projekt 855-38 / Stand: 03. März 2020

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Aufgabenstellung.....	8
2 Grundlagen.....	9
3 Verkehrslärm im Plangebiet.....	10
3.1 Vorgehensweise.....	10
3.2 Beurteilungsgrundlagen.....	11
3.3 Ermittlung der Geräuschemission der maßgeblichen Verkehrswege.....	14
3.3.1 Straßenverkehr.....	14
3.3.2 Eisenbahnstrecken 3601 und 4104, Straßenbahn-Linie 5.....	15
3.4 Erarbeitung eines digitalen Simulationsmodells.....	16
3.5 Durchführung von Ausbreitungsrechnungen.....	17
3.6 Darstellung der Berechnungsergebnisse.....	18
3.7 Beurteilung der Berechnungsergebnisse.....	18
3.8 Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes.....	19
4 Zunahme der Verkehrsräusche an bestehenden Verkehrswegen.....	24
4.1 Beurteilungsgrundlagen.....	25
4.2 Erarbeitung eines digitalen Simulationsmodells.....	26
4.3 Durchführung von Ausbreitungsrechnungen.....	26
4.4 Darstellung der Berechnungsergebnisse.....	26
4.5 Beurteilung der Berechnungsergebnisse.....	27
5 Neubau einer öffentlichen Straße.....	27
5.1 Beurteilungsgrundlagen.....	27
5.2 Erarbeitung eines digitalen Simulationsmodells.....	29
5.3 Durchführung von Ausbreitungsrechnungen.....	29

5.4	Darstellung der Berechnungsergebnisse.....	29
5.5	Beurteilung der Berechnungsergebnisse	29
6	Gewerbelärm im Plangebiet.....	30
6.1	Vorgehensweise	30
6.2	Beurteilungsgrundlagen.....	30
6.3	Betriebsbeschreibungen	32
6.3.1	nora® systems GmbH	33
6.3.2	Parkplätze P02 und P09.....	34
6.3.3	Übrige Flächen im Industriepark Freudenberg	34
6.3.4	Baubetriebshof der Stadt Weinheim.....	35
6.4	Berechnung der Schallemission.....	36
6.5	Erarbeitung der digitalen Simulationsmodelle	37
6.6	Durchführung von Ausbreitungsrechnungen	38
6.7	Darstellung der Berechnungsergebnisse.....	39
6.8	Beurteilung der Berechnungsergebnisse	40
6.9	Erarbeitung eines Schallschutzkonzepts	41
7	Zusammenfassung	42

Tabellen

Tabelle 1	Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 zur Beurteilung von Verkehrslärm.....	11
Tabelle 2	Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.....	28
Tabelle 3	Immissionsrichtwerte der TA Lärm.....	31

7 Zusammenfassung

Das bestehende GRN-Betreuungszentrum südlich der Viernheimer Straße in Weinheim wird an einen anderen Standort umziehen. Somit wird die ca. 4,7 ha große Fläche am Altstandort für eine Umnutzung frei. Auf dem Areal soll ein neues Quartier in Innenstadtnähe entstehen. Für die Fläche wurde ein nichtöffentliches Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Darauf aufbauend wird der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet.

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Schallquellen ein:

- der Straßenverkehr der umliegenden Straßen
- die Bahnstrecken 3601 und 4104 mit dem Hauptbahnhof Weinheim in ca. 300 m Entfernung in östlicher Richtung, die Straßenbahn-Linie 5,
- der Industriepark Freudenberg und
- der Bauhof der Stadt Weinheim in der Viernheimer Straße.

Bei Realisierung der Planung wird es auf den bestehenden Straßen zu einer Änderung des Verkehrs kommen, deren schalltechnische Auswirkungen auf die vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen zu untersuchen sind.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Fichtestraße. Diese ist heute im nördlichen Abschnitt nicht für den motorisierten Verkehr freigegeben. Um die Änderung der verkehrlichen Funktion der Fichtestraße umfassend beurteilen zu können, wird die zukünftige Nutzung der Fichtestraße wie der Neubau einer Straße betrachtet.

In dem schalltechnischen Gutachten sind folgende Aufgabenstellungen untersuchungsrelevant:

- **Verkehrslärm im Plangebiet:** Die Geräuscheinwirkungen aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrswege (Straße und Schiene) sind zu untersuchen und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ vom Mai 1987 zu bewerten. Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte am Tag oder in der Nacht ist ein Schallschutzkonzept zur Umsetzung im Bebauungsplan zu erarbeiten.
- **Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen:** Bei Realisierung der Planung wird es auf den bestehenden Straßen zu einer Änderung des Verkehrs kommen, deren schalltechnische Auswirkungen auf die vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen zu untersuchen sind. Die Beurteilungsgrundlage ist rechtlich nicht fixiert. Hilfsweise werden zur Beurteilung das 3 dB-Kriterium der Verkehrslärmschutzverordnung und ggf. die Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht zur Beschreibung der Schwelle der Gesundheitsgefährdung sowie aktuelle Rechtsprechung herangezogen. Die Betrachtung wird für alle Straßenabschnitte erforderlich, die eine Erschließungsfunktion für das Plangebiet übernehmen.

- **Neubau einer Straße:** Im Sinne einer konservativen Betrachtung für die vorhandenen Wohngebäude entlang der Fichtestraße wird die Änderung der verkehrlichen Funktion der Fichtestraße zur Erschließung des Plangebiets als ein Neubau einer öffentlichen Straße eingestuft und anhand der Vorgaben der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (*Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV*) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist, bewertet.
- **Gewerbelärm im Plangebiet aufgrund des vorhandenen Industrieparks Freudenberg:** Die Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden ermittelt und in Verbindung mit dem Beiblatt 1 der DIN 18005 sowie der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz („*Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm*“) vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017 beurteilt.
- **Gewerbelärm im Plangebiet aufgrund des vorhandenen Baubetriebshofs der Stadt Weinheim:** Die Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Bauhofs werden ermittelt und in Verbindung mit dem Beiblatt 1 der DIN 18005 sowie der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz („*Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm*“) vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017 beurteilt.

Das schalltechnische Gutachten kommt zum derzeitigen Planungsstand zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm im Plangebiet

Im Plangebiet ist die Ausweisung urbaner Gebiete (MU) und eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Für das allgemeine Wohngebiet sind folgende Orientierungswerte (OW) des Beiblatts 1 der DIN 18.005 Teil 1 „*Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung*“ vom Mai 1987 zur Beurteilung heranzuziehen:

- tags (06:00-22:00 Uhr) 55 dB(A)
- nachts (22:00-06:00 Uhr) 45 dB(A)

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden keine Orientierungswerte für urbane Gebiete genannt. Die schalltechnischen Beurteilungsvorschriften⁷, die urbane Gebiete berücksichtigen, stufen die Schutzwürdigkeit der ur-

⁷ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz („*Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm*“) vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

banen Gebiete am Tag zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet und in der Nacht vergleichbar einem Mischgebiet ein. Ob eine entsprechende Einstufung auch hinsichtlich des Verkehrslärms möglich ist, ist derzeit nicht abschließend geklärt. Daher wurde eine Einstufung der Schutzwürdigkeit der urbanen Gebiete erforderlich. Die DIN 18005 nennt für Kerngebiete, in denen sonstige Wohnungen nach Maßgabe des Bebauungsplans zulässig sind und es auch Teile des Kerngebiets geben kann, die nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen, Orientierungswerte von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht, die Schutzwürdigkeit wird vergleichbar einem Gewerbegebiet eingestuft. Da ein urbanes Gebiet dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören, erscheint es sinnvoll den urbanen Gebieten einen höheren Schutzstandard zuzuordnen als dies in der DIN 18005 für Kerngebiete erfolgt. Gleichzeitig weisen die vom Gesetzgeber erlassenen Verordnungen und Verwaltungsvorschriften darauf hin, dass einem urbanen Gebiet am Tag höhere Geräuscheinwirkungen zuzumuten sind als einem Mischgebiet.

Die „Städtebauliche Lärmfibel, Hinweise für die Bauleitplanung“, herausgegeben vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (Baden-Württemberg)⁸ empfiehlt, analog zu den Beurteilungsvorschriften, die bereits urbane Gebiete berücksichtigen (TA Lärm, 18. BImSchV), die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) am Tag um 3 dB(A) zu erhöhen und im Nachtzeitraum die Orientierungswerte für ein MI zu belassen. Diese Einschätzung wird für das vorliegende schalltechnische Gutachten übernommen. Damit werden zur Beurteilung des einwirkenden Verkehrslärms in den urbanen Gebieten die folgenden Orientierungswerte herangezogen.

- tags (06:00-22:00 Uhr) 63 dB(A)
- nachts (22:00-06:00 Uhr) 50 dB(A)

Die Verkehrslärmschutzverordnung⁹, die für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gilt, nennt für Kerngebiete und Mischgebiete die folgenden Immissionsgrenzwerte: 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte können aus schalltechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht als Obergrenze der vom Ordnungsgeber als ohne Schallschutzmaßnahmen noch zumutbar eingestufteten Belastung durch Verkehrslärm (in dem jeweiligen Gebietstypus) angesehen werden. Da die o.g. Orientierungswerte tags und nachts unter diesen Werten liegen, kann davon ausgegangen wer-

Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (*Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV*) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 1. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468) geändert worden ist.

⁸ „Städtebauliche Lärmfibel, Hinweise für die Bauleitplanung“, herausgegeben vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, völlig überarbeitete Neuauflage, November 2018.

⁹ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (*Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV*) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist.

den, dass bei Einhaltung der herangezogenen Orientierungswerte schädliche Umwelteinwirkungen in den urbanen Gebieten vermieden werden.

Am **Tag (06:00-22:00 Uhr)** werden bei freier Schallausbreitung im Plangebiet in dem allgemeinen Wohngebiet Beurteilungspegel zwischen 54 dB(A) und 57 dB(A) ermittelt. Der maßgebliche Orientierungswert von 55 dB(A) wird um bis zu 2 dB überschritten. Hauptlärmquellen stellen die Viernheimer Straße und die Weststraße dar. Auf einer Höhe von 2 m über Gelände wird der Orientierungswert im Allgemeinen Wohngebiet eingehalten bzw. geringfügig entlang der Planstraße überschritten. Bei Berücksichtigung einer beispielhaften Bebauung wird im gesamten allgemeinen Wohngebiet der maßgebliche Orientierungswert am Tag eingehalten. In den urbanen Gebieten wird der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert von 63 dB(A) eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Lediglich im MU4, in dem sich unter anderem die Musikschule Badische Bergstraße sowie das Stadtarchiv befinden wird der Orientierungswert am Tag um bis zu 2 dB überschritten. Bei Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird auch hier der Orientierungswert eingehalten.

In der **Nacht (22:00-06:00 Uhr)** stellt sich die schalltechnische Situation deutlich kritischer dar. Der Schienenverkehrslärm wird pegelbestimmend. Bei freier Schallausbreitung werden die für die verschiedenen Gebietsarten maßgeblichen Orientierungswerte in weiten Teilen des Plangebiets überschritten. Lediglich auf einer Berechnungshöhe von 2 m kann teilweise in den Urbanen Gebieten der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert von 50 dB(A) eingehalten werden. In dem allgemeinen Wohngebiet treten Beurteilungspegel zwischen 50 dB(A) und 53 dB(A) auf. In den urbanen Gebieten liegen die Beurteilungspegel zwischen 50 dB(A) und 60 dB(A) nächstgelegenen zu den Schienenstrecken. Bei Berücksichtigung einer beispielhaften Bebauung kann im westlichen Teil des Plangebiets in den urbanen Gebieten weitgehend der Orientierungswert von 50 dB(A) eingehalten werden. Im allgemeinen Wohngebiet wird der maßgebliche Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 6 dB überschritten. An den kritischen Fassaden in den urbanen Gebieten werden Beurteilungspegel von bis 57 dB(A) erreicht. Der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert von 50 dB(A) wird um bis zu 7 dB überschritten.

Am Tag ist im Plangebiet eine mit den vorgesehenen Gebietsausweisungen verträgliche schalltechnische Situation gegeben. Die teilweise festgestellten Überschreitungen von bis zu 2 dB sind als geringfügig einzuordnen. Bei einer Entwicklung des Plangebiets ist eine Einhaltung der Orientierungswerte zu erwarten. Daher wird es nicht erforderlich für schutzwürdige Nutzungen am Tag ein Schallschutzkonzept zu erarbeiten. Aufgrund der deutlich kritischeren Situation in der Nacht und der festgestellten Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte wird hinsichtlich des in der Nacht einwirkenden Verkehrslärms ein Schallschutzkonzept erforderlich.

Im schalltechnischen Gutachten wurden verschiedene Schallschutzmaßnahmen überprüft und bewertet:

- Maßnahmen an der Quelle
- Einhalten von Mindestabständen (Trennung der Nutzungen)
- Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)

- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände)
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen (Grundrissorientierung, 2. Fassade, geschlossene Laubengänge, Winterloggien o.ä., passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern))

Im Ergebnis stellt sich das Schallschutzkonzept wie folgt dar:

Da Maßnahmen an der Schallquelle nicht im Zuge der Bauleitplanung durchsetzbar sind, fanden sie bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzepts auf Ebene des Bebauungsplans keine Berücksichtigung. Das Einhalten eines Mindestabstandes stellt in der vorliegenden Planungssituation kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung dar, da in der nahezu Nacht im gesamten Plangebiet die maßgeblichen Orientierungswerte überschritten werden und somit die vorhandene Fläche nicht ausreichend ist, eine Einhaltung der Orientierungswerte zu erreichen. In der Planung ist bereits eine Nutzungsgliederung berücksichtigt, indem nächstgelegenen zu den Verkehrswegen weniger schutzbedürftige urbane Gebiete und nur im zukünftig abgeschirmten Bereich ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Am Tag wird auch in den urbanen Gebieten, insbesondere südlich der Viernheimer Straße, eine schalltechnische Situation erreicht, die der eines allgemeinen Wohngebiets entspricht. Somit wird im gesamten Plangebiet eine gute schalltechnische Situation erreicht. Die Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen ist aus schalltechnischer Sicht als gut zu bezeichnen. Eine Ausnahme hierzu stellen lediglich die unmittelbar an die Verkehrswege grenzenden Flächen dar.

In der Nacht stellen die in einem gewissen Abstand zum Plangebiet vorhandenen Schienenstrecken die maßgeblichen Schallquellen dar. Aufgrund ihres Abstands zum Plangebiet ist es nicht möglich, einen sinnvollen aktiven Schallschutz durch Lärmschutzwände o.ä. zu dimensionieren. Ein Abweichen von den Orientierungswerten der DIN 18005 ist zulässig, sofern dies unter Beachtung sämtlicher relevanter Belange gerechtfertigt ist. Dies ist hier der Fall. Am Tag werden die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte eingehalten. Auf den Außenwohnbereichen wird eine ausreichende bis gute schalltechnische Qualität erreicht. Deshalb wird in der vorliegenden Planungsaufgabe ein Schallschutzkonzept entwickelt, das auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet und stattdessen Maßnahmen an den geplanten Gebäuden vorsieht. Eine Grundrissorientierung ist in der vorliegenden Situation nicht geeignet, einen ausreichenden Schallschutz zu erreichen, da die Überschreitungen an mehreren Gebäudeseiten auftreten.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden empfohlen. Da die relevanten Überschreitungen der Orientierungswerte nur in der Nacht auftreten, ist es ausreichend die Maßnahmen für schutzbedürftige Räume mit Nachtschlaf, z.B. Schlaf- und Kinderzimmern sowie Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, festzusetzen. Die Festsetzungsvorschläge zum Verkehrslärmschutz umfassen die Vorgabe von Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden sowie den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in diesen Räumen. Die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt auf Basis der DIN 4109-1: „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018 und DIN 4109-2: „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ vom Januar 2018. Die dazu maßgeblichen Außenlärmpegel werden im Bebauungsplan dargestellt.

Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht werden.

Zunahme des Verkehrslärms

Die Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Wohnnutzungen wurde für repräsentative Immissionsorte an den Straßenabschnitten untersucht, an denen entsprechend den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung eine schalltechnisch relevante Zunahme zu erwarten ist. Es werden Zunahmen zwischen 0,1 und 0,6 dB ermittelt. Somit sind keine erheblichen Zunahmen zu erwarten. Die Abschnitte der Fichtestraße, die eine Erschließungsfunktion für das Plangebiet übernehmen, wurden im Zusammenhang mit der Aufgabenstellung „Neubau einer Straße“ detailliert untersucht und beurteilt. Die Zunahme des Verkehrslärms aufgrund der Entwicklung des Plangebiets ist als mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen verträglich zu beurteilen.

Neubau der öffentlichen Straßen im Plangebiet

Die Überprüfung der Fichtestraße als Neubau einer Straße zeigt, dass an den kritischen Immissionsorten die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung sicher eingehalten werden. Es werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Gewerbelärm im Plangebiet

Auf das Plangebiet wirken neben dem Verkehrslärm auch industrielle und gewerbliche Nutzungen in der Umgebung ein. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um den Industriepark Freudenberg, der nördlich der „Alten Weschnitz“ teilweise unmittelbar an das Plangebiet angrenzt und den Baubetriebshof der Stadt Weinheim in der Viernheimer Straße 47.

Zur Beurteilung des Gewerbelärms wurde die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“) vom 28. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503) zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017 herangezogen.

Für das Allgemeine Wohngebiet sind die folgenden Immissionsrichtwerte maßgeblich:

- tags (06:00-22:00 Uhr) 55 dB(A)
- nachts (22:00-06:00 Uhr, lauteste Nachtstunde) 40 dB(A)

Für die Urbanen Gebiete gelten die folgenden Immissionsrichtwerte:

- tags (06:00-22:00 Uhr) 63 dB(A)
- nachts (22:00-06:00 Uhr, lauteste Nachtstunde) 45 dB(A)

Gemäß der TA Lärm dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten („Spitzenpegelkriterium“).

An der Schnittstelle zum Plangebiet bzw. zu vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen entlang der Viernheimer Straße liegen im Industriepark Freudenberg die nora® systems GmbH sowie ein von verschiedenen Firmen genutztes Büro- und Verwaltungsgebäude mit Stellplätzen. Außerhalb des Industrieparks grenzen an das Plangebiet Parkplätze, die von verschiedenen Firmen im Industriepark Freudenberg genutzt werden. Die Ortsbesichtigung zeigte, dass die Immissionen im Plangebiet durch die Betriebstätigkeiten der nora® systems GmbH sowie der angrenzenden Stellplätze bestimmt werden. Die übrigen vorhandenen Nutzungen an der Schnittstelle zum Plangebiet sind aus schalltechnischer Sicht von untergeordneter Bedeutung und konnten mit pauschalen, flächenbezogenen Emissionsansätzen, die auch für die übrigen Flächen des Industrieparks in Ansatz gebracht werden, berücksichtigt werden. Diese Werte beschreiben die üblicherweise von einem Industriegebiet zu erwartende Schallabstrahlung und berücksichtigen in diesem Rahmen auch mögliche Erweiterungen. Für zukünftige Entwicklungen und Erweiterungen ist (auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans „Viernheimer Straße / Fichtestraße“) an den jeweils nächstgelegenen, relevanten schutzwürdigen Nutzungen die schalltechnische Verträglichkeit zu untersuchen. Dort, wo durch Aufstellung des Bebauungsplans „Viernheimer Straße / Fichtestraße“ nächstgelegene zum Industriepark schutzwürdige Nutzungen heranrücken, wird eine detaillierte Untersuchung unter Berücksichtigung möglicher Erweiterungsabsichten durchgeführt.

Aufgrund der Nähe zum Plangebiet wurde es erforderlich, die Betriebstätigkeiten der nora® systems GmbH detailliert zu erfassen und zu untersuchen. Dazu konnte auf ein Emissionskataster der nora® systems GmbH zurückgegriffen werden. In dem Emissionskataster sind entsprechend den Angaben der nora® systems GmbH bereits Entwicklungsspielräume für zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Die nora® systems GmbH führt die darin genannten, im Hinblick auf die bestehenden Nutzungen entlang der Viernheimer Straße notwendig werdenden Schallschutzmaßnahmen durch, so dass dieses Betriebsszenario dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan „Viernheimer Straße / Fichtestraße“ zugrunde gelegt werden konnte.

Daneben wirkt von Westen der Baubetriebshof der Stadt Weinheim auf das Plangebiet ein. Zur Erfassung der Betriebstätigkeit fand eine Abstimmung mit dem Betriebsleiter des Baubetriebshofes statt.

Am **Tag (06:00-22:00 Uhr)** wird in den Urbanen Gebieten der maßgebliche Immissionsrichtwert von 63 dB(A) eingehalten. Überwiegend wird sogar der deutlich niedrigere Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten. Die höchsten Geräuscheinwirkungen treten nächstgelegenen zum Baubetriebshof auf. Hier werden Pegel von bis 60 dB(A) bzw. 62 dB(A) nächstgelegenen zu dem angenommenen offenen Tor ermittelt. Die Unterschiede zwischen den Szenarien „Normalbetrieb“ und „Winterdienst“ sind sehr geringfügig und haben für die Beurteilung keine Bedeutung. Die Ergebnisse unter Berücksichti-

gung der beispielhaften Bebauung zeigen an den Gebietsrändern vergleichbare Ergebnisse, im Gebietsinneren stellt sich die schalltechnische Situation aufgrund der Abschirmung der Gebäude noch günstiger dar.

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird der Immissionsrichtwert am Tag (06:00-22:00 Uhr) aufgrund der Betriebsvorgänge des Baubetriebshofs ausgeschöpft. Am Gebietsrand außerhalb der bebaubaren Fläche treten geringfügige Überschreitungen unter 0,5 dB auf, die für die Beurteilung nicht relevant sind.

Das Spitzenpegelkriterium wird sicher eingehalten. Die höchsten Spitzenpegel im Plangebiet liegen deutlich, mindestens 15 dB unter den zulässigen Werten.

In der **Nacht (22:00-06:00 Uhr, lauteste Nachtstunde)** stellt sich die schalltechnische Situation in den Urbanen Gebieten deutlich ungünstiger dar als am Tag. An den nördlichen Plangebietsgrenzen wird der maßgebliche Immissionsrichtwert von 45 dB(A) ausgeschöpft bzw. nächstgelegen zu der nora® systems GmbH um bis zu 3 dB überschritten. Auch nächstgelegen zum Parkplatz des Baubetriebshofs ergeben sich geringfügige Überschreitungen von unter 0,5 dB, die im Rahmen der durchgeführten Gesamtbetrachtung als zumutbar einzustufen sind, auch, da sie nur während des Winterdienstes auftreten. Mit zunehmendem Abstand wird der Immissionsrichtwert eingehalten. Die Ergebnisse unter Berücksichtigung der beispielhaften Bebauung zeigen an den Gebietsrändern vergleichbare Ergebnisse, im Gebietsinneren stellt sich die schalltechnische Situation aufgrund der Abschirmung der Gebäude noch günstiger dar.

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird der Immissionsrichtwert in der Nacht (22:00-06:00 Uhr, lauteste Nachtstunde) um mindestens 2 dB unterschritten.

Das Spitzenpegelkriterium wird sicher eingehalten. Die höchsten Spitzenpegel im Plangebiet treten in den Urbanen Gebieten nächstgelegen zum Baubetriebshof auf und liegen mit knapp 63 dB(A) noch 2 dB unter den zulässigen Werten.

In den Urbanen Gebieten nördlich der Viernheimer Straße sind auf den Flächen mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts in der Nacht Wohnnutzungen auszuschließen bzw. sind die bebaubaren Flächen so zu reduzieren, dass eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts vermieden wird.

Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Gewerbelärm verträgliche Entwicklung ermöglicht werden.

Müller-BBM GmbH
Niederlassung Karlsruhe
Nördliche Hildapromenade 6
76133 Karlsruhe

Telefon +49(721)504379 0
Telefax +49(721)504379 11

www.MuellerBBM.de

M. Sc. Katharina Braunmiller
Telefon +49(721)504379 13
Katharina.Braunmiller@mbbm.com

16. April 2019
M134968/02 BRA/BRA

**Bebauungsplan Nr. 1/02-16
„Viernheimer Straße/Fichtestraße“
der Stadt Weinheim**

Anlage 7.n

Staubprognose

Bericht Nr. M134968/02

Auftraggeber:

Stadt Weinheim
Amt für Stadtentwicklung
Obertorstraße 9
69469 Weinheim

Bearbeitet von:

M. Sc. Katharina Braunmiller

Berichtsumfang:

Insgesamt 36 Seiten, davon
32 Seiten Textteil,
4 Seiten Anhang

Müller-BBM GmbH
Niederlassung Karlsruhe
HRB München 86143
USt-IdNr. DE812167190

Geschäftsführer:
Joachim Bittner, Walter Grotz,
Dr. Carl-Christian Hantschk, Dr. Alexander Ropertz,
Stefan Schierer, Elmar Schröder

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1 Situation und Aufgabenstellung	4
2 Grundlagen des Gutachtens	5
3 Beurteilungsgrundlagen	7
4 Beschreibung der örtlichen Verhältnisse	9
5 Staub	12
5.1 Allgemein	12
5.2 Nora Systems	12
5.3 Kraftwerk Freudenberg	13
5.4 Vibracoustic	14
5.5 Naturin Viscofan	14
6 Weitere Eingangsgrößen	16
6.1 Emissionsquellen	16
6.2 Beurteilungsgebiet und Beurteilungsflächen	17
6.3 Rauigkeitslänge	18
6.4 Berücksichtigung der statistischen Unsicherheit	19
6.5 Meteorologische Daten	20
6.6 Berücksichtigung von Bebauung und Gelände	23
6.7 Verwendetes Ausbreitungsmodell	27
6.8 Überhöhung	27
7 Darstellung der Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung	28
7.1 Beurteilungsrelevante Bereiche	28
7.2 Immissions-Zusatzbelastung	28
7.3 Vor- und Gesamtbelastung	30

Zusammenfassung

Die Stadt Weinheim plant in der Ortslage von Weinheim die Umnutzung des GRN-Areals. Derzeit werden diese Flächen durch das GRN Pflege- und Betreuungszentrum genutzt, welches jedoch an einen anderen Standort verlagert wird, sodass die Flächen zur Nachnutzung frei werden. Als Nachnutzung ist ein neues urbanes Quartier geplant. Dabei werden im östlichen Bereich des Areals einzelne Gebäude des Betreuungszentrums (gründerzeitlicher Teil des Bettenhauses, denkmalgeschütztes Verwaltungsgebäude) ganz oder teilweise erhalten und zu Wohnzwecken umgenutzt. In den weiteren Bereichen des Areals sind neue Wohnbauten bzw. gemischt genutzte Gebäude vorgesehen. Im Osten des Gebietes soll eine öffentliche Grünanlage entstehen, die sich nach Norden über die Viernheimer Straße hinaus bis zum Fluss Weschnitz erstreckt. Das GRN-Areal liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Westlich Hauptbahnhof“. Innerhalb des Sanierungsgebietes sollen neben dem GRN-Areal zudem noch weitere Bereiche als neues Wohngebiet entwickelt werden. Daneben schließen sich entlang der Viernheimer Straße bis zur Weschnitz die bestehenden Wohngebäude an. Nördlich der Bestandsgebäude und der Weschnitz befindet sich der Industriepark Freudenberg.

In Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Müller-BBM GmbH mit der Erstellung einer Staubprognose nach TA Luft beauftragt.

Das Ergebnis der Untersuchung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Die diffusen Staubemissionen überschreiten nur bei der Anlage der Nora Systems GmbH den Bagatellmassenstrom der TA Luft nach 4.1 Buchstabe a) i. V. mit 4.6.1.1 Buchstabe b) der TA Luft. Deshalb wurde für diese die zu erwartende Zusatzbelastung durch den geänderten Betrieb ermittelt.
- Die zu erwartenden Zusatzbelastungen durch *Schwebstaub* liegen im Untersuchungsbereich mit bis zu maximal $1,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ teilweise über der Irrelevanzschwelle der TA Luft.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungssituation wird bzgl. Schwebstaub eine Unterschreitung der jeweiligen Immissionswerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit prognostiziert.

- Die zu erwartenden Zusatzbelastungen durch *Staubniederschlag* liegen im Untersuchungsbereich unterhalb der Irrelevanzschwelle der TA Luft. Eine Bestimmung weiterer Immissionskenngrößen ist daher nicht erforderlich.



M. Sc. Katharina Braunmiller

Dieser Bericht darf nur in seiner Gesamtheit, einschließlich aller Anlagen, vervielfältigt, gezeigt oder veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung von Auszügen bedarf der schriftlichen Genehmigung durch Müller-BBM. Die Ergebnisse in diesem Gutachten beziehen sich auf die für diese Untersuchung zur Verfügung gestellten Angaben und Planunterlagen. Im Bericht abgebildete Pläne, Karten und Fotografien/Bilder unterliegen möglicherweise dem Urheberrecht. Dies ist bei Veröffentlichung und Vervielfältigung zu berücksichtigen.

Müller-BBM GmbH
Niederlassung Frankfurt
Kleinbahnweg 4
63589 Linsengericht

Telefon +49(6051)6183 0
Telefax +49(6051)6183 11

www.MuellerBBM.de

Dr.-Ing. Andreas Adam
Telefon +49(6051)6183 20
Andreas.Adam@mbbm.com

16. April 2019
M134968/04 ADA/BRA

**Bericht über die Durchführung
einer Rastermessung zur
Beurteilung der
Geruchsimmissionen**

Anlage 7.o

**Bebauungsplan Nr. 1/02-16 „Viernheimer
Straße/Fichtestraße“ der Stadt Weinheim**

Bericht Nr. M134968/04

Auftraggeber:	Stadt Weinheim Amt für Stadtentwicklung Obertorstraße 9 69469 Weinheim
Auftragsdatum:	07.08.2017, Verlängerung 24.05.2018
Art der Messung:	Rastermessung
Messaufgabe:	Bauleitplanverfahren
Messkomponenten:	Geruch
Messort/Messgebiet:	Stadt Weinheim, Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“
Messzeitraum:	Januar – Dezember 2018
Bearbeitet von:	M. Sc. Katharina Braunmiller
Berichtsumfang:	Insgesamt 94 Seiten, davon 52 Seiten Textteil und 42 Seiten Anhang

Müller-BBM GmbH
Niederlassung Frankfurt
HRB München 86143
USt-IdNr. DE812167190

Geschäftsführer:
Joachim Bittner, Walter Grotz,
Dr. Carl-Christian Hantschk, Dr. Alexander Ropertz,
Stefan Schierer, Elmar Schröder

Zusammenfassung

Die Stadt Weinheim plant in der Ortslage von Weinheim die Umnutzung des GRN-Areals. Derzeit werden diese Flächen durch das GRN Pflege- und Betreuungszentrum genutzt, welches jedoch an einen anderen Standort verlagert wird, sodass die Flächen zur Nachnutzung frei werden. Als Nachnutzung ist ein neues urbanes Quartier geplant. Dabei werden im östlichen Bereich des Areals einzelne Gebäude des Betreuungszentrums (gründerzeitlicher Teil des Bettenhauses, denkmalgeschütztes Verwaltungsgebäude) ganz oder teilweise erhalten und zu Wohnzwecken umgenutzt. In den weiteren Bereichen des Areals sind neue Wohnbauten bzw. gemischt genutzte Gebäude vorgesehen. Im Osten des Gebietes soll eine öffentliche Grünanlage entstehen, die sich nach Norden über die Viernheimer Straße hinaus bis zum Fluss Weschnitz erstreckt. Das GRN-Areal liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Westlich Hauptbahnhof“. Innerhalb des Sanierungsgebietes sollen neben dem GRN-Areal zudem noch weitere Bereiche als neues Wohngebiet entwickelt werden. Daneben schließen sich entlang der Viernheimer Straße bis zur Weschnitz die bestehenden Wohngebäude an. Nördlich der Bestandsgebäude und der Weschnitz befindet sich der Industriepark Freudenberg.

Zur Beurteilung des Schutzes vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen durch Gerüche kann auf die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zurückgegriffen werden [2]. Diese ist in Baden-Württemberg entsprechend dem Erlass vom 25.11.1994 [3] anzuwenden.

Die Ergebnisse der Begehung können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die ermittelten Immissionswerte IW liegen zwischen 0,07 (Rasterfläche VIII) und 0,26 (Rasterfläche I). Entsprechend wird der Immissionswert von 0,10 auf fast allen Flächen überschritten.
- Die ermittelten Immissionswerte IW liegen auf den maßgeblichen Rasterflächen (I bis III) zwischen 0,19 und 0,26. Entsprechend wird ein im Übergangsbereich zum Industriepark Freudenberg ggf. zulässiger Immissionswert von bis zu 0,15 auf diesen Flächen überschritten.
- Die Ergebnisse der Messungen können im Hinblick auf die meteorologischen Bedingungen im Messzeitraum als nicht repräsentativ angesehen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch in einem repräsentativen Jahr die zulässigen Immissionswerte von 0,10 und ggf. bis zu 0,15 zumindest auf einem Teil der maßgeblichen Rasterflächen (I bis III) überschritten werden.
- Die Betriebsauslastung des Hauptemittenten (Nora Systems GmbH) und des weiteren maßgeblichen Emittenten (Naturin Viscofan GmbH) lag bei ca. 70 % bzw. ca. 90 %. Aufgrund der Auslastungsreserven im Messzeitraum von 30 % bzw. 10 % können in einem Jahr mit maximaler Auslastung der Betriebe – insbesondere in Bezug auf die Geruchsart 1 – höhere Geruchsstundenhäufigkeiten möglich sein.
- In Hinblick auf die Bauleitplanung sind die Ergebnisse aufgrund des Wegfalls von zwei oder drei Emittenten, die einen geringen Einfluss auf die Gesamtbelastung haben, als konservativ anzusehen.

- Diese zuvor beschriebene Immissionswertüberschreitung betrifft u. a. die schon vorhandene Wohnbebauung entlang der Viernheimer Straße. Ein Handlungsbedarf wird somit nicht erst durch die vorgesehene Bauleitplanung erzeugt.
- Inwieweit die Nr. 5 der GIRL [2] mit ihren Hinweisen zu einer möglichen Beurteilung des Einzelfalls unter den Aspekten Ortsüblichkeit bei den festgestellten Immissionswertüberschreitungen greift, ist im Rahmen des Abwägungsprozesses durch die verantwortliche Behörde festzulegen. Der Wortlaut der GIRL [2] stellt auf die Betrachtung des Einzelfalls ab.
- Die abschließende Festlegung der im Einzelfall zulässigen Immissionswerte sowie Bewertung der Gesamtsituation mit all ihren Teilaspekten obliegt der zuständigen Immissionsschutzbehörde.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	2
1 Veranlassung und Aufgabenstellung	6
1.1 Auftraggeber	6
1.2 Anlass der Messung	6
1.3 Aufgabenstellung	6
1.4 Beurteilungsgebiet	6
1.5 Messplanabstimmung	8
1.6 Zeitraum der Messung	9
1.7 An der Rastermessung beteiligte Personen	9
1.8 Beteiligung weiterer Institute	9
1.9 Fachlich Verantwortlicher	9
2 Beschreibung der geruchsemittierenden Anlage(n) und der zu berücksichtigenden Geruchsarten	10
2.1 Geruchsemittent 1	10
2.1.1 Betreiber, Standort und Art der Anlage	10
2.1.2 Beschreibung der Anlage(n)	10
2.1.3 Betriebszeiten	13
2.2 Geruchsemittent 2	13
2.2.1 Betreiber, Standort und Art der Anlage	13
2.2.2 Beschreibung der Anlage(n)	13
2.2.3 Betriebszeiten	13
2.3 Weitere potentielle Geruchsemittenten	13
3 Vorbereitung und Durchführung der Rastermessung	15
3.1 Messverfahren	15
3.2 Messplanung	16
3.2.1 Ortsbesichtigungen im Rahmen der Messplanung	16
3.2.2 Festlegung der Beurteilungsflächen und der Messpunkte	16
3.2.3 Erhebungszeitraum und –umfang	20
3.2.4 Begehungstermine	20
3.2.5 Datenaufnahmebogen und Geruchsarten	22
3.2.6 Auswahl und Einteilung der Prüfer	22
3.2.7 Weitere Unterlagen	23

3.2.8	Meteorologie	23
4	Auswertung, Darstellung und Diskussion der Ergebnisse	28
4.1	Auswertung der Messergebnisse	28
4.1.1	Auswerteverfahren	28
4.1.2	Messunsicherheit	29
4.1.3	Messergebnisse	29
4.2	Plausibilitätsprüfung	39
4.3	Repräsentativitätsprüfung	40
4.4	Betriebszustände der Anlage(n) während der Rastermessung	43
4.5	Diskussion der Ergebnisse	43
5	Qualitätssicherung	47
5.1	Prüfereignung	47
5.2	Prüfereinweisung vor Ort	49
5.3	Kontrolle der Rastermessungen vor Ort	49
5.4	Sichtung der Begehungsprotokolle	50
5.5	Qualitätsmanagement, Akkreditierungen	50
6	Grundlagen und Literatur	51
	Anhang A	53
	Anhang B	55
	Anhang C	56
	Anhang D	57
	Anhang E	58
	Anhang F	74
	Anhang G	87

Beschlussvorlage

Federführung:

Wirtschaftsförderung

Geschäftszeichen:

I 04 - JST

Drucksache-Nr.

130/20

Beteiligte Ämter:

Amt für Immobilienwirtschaft

Amt für Stadtentwicklung

Datum:

20.10.2020

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	04.11.2020

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Betreff:

Geändertes Vergabeverfahren für das Gewerbegebiet „Nord - Bergstraße/Langmaasweg,“

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung empfiehlt dem Gemeinderat dem geänderten Vergabeverfahren in der dargestellten Form zuzustimmen.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x Dezernat II
1 x Amt 61
1 x Amt 65
1 x Wifö z.d.A.

Bisherige Vorgänge:

u.a.:
GR/060/20
GuWA/040/20
GR/135/19
GR/100/16
GR/160/15

Beratungsgegenstand:

Der Gemeinderat hat am 27.05.2020 die in Anlage 1 aufgeführten fünf Vergabekriterien und deren Gewichtung, sowie den Ablauf des Bewerberauswahlverfahrens bei der Grundstücksvergabe beschlossen. Darüber hinaus wurde festgelegt, dass die Vorstellung der Grundstücksinteressenten anonym in Form eines Steckbriefs in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates erfolgt. Damit ist sichergestellt, dass keine Zuordnung zu einem konkreten Unternehmen erfolgen kann und die Namen der Bewerber nicht öffentlich gemacht werden.

Im Zeitraum Dezember 2019 – September 2020 sind bei der Wirtschaftsförderung rund 40 Bewerbungsbögen eingegangen. Die Wirtschaftsförderung hat alle eingegangenen Bewerbungen auf Vollständigkeit und im Hinblick auf die gebietsspezifischen Anforderungen und die definierten Zielgruppen (Handwerk, Produzierendes Gewerbe, Dienstleistungsunternehmen) geprüft. Anhand des Bewerbungsbogens hatten die Interessenten die Möglichkeit sich auf ein bestimmtes priorisiertes Grundstück zu bewerben und bei Bedarf Alternativgrundstücke anzugeben.

Ursprünglich war von Seiten der Verwaltung geplant, im Rahmen einer Sondersitzung des Gemeinderats Anfang Oktober 2020 in die erste Runde der Grundstücksvergabe einzusteigen.

In der Bewerbungsphase hat jedoch ein Bewerber eine Rüge gegen das Verfahren erhoben. Diese betrifft die Vergabekriterien, und zwar das mit einer Gewichtung von zehn Prozent in die Auswahlentscheidung einfließende Vergabekriterium Nr. 5 „Standortbezug (Betriebsmittelpunkt bzw. Hauptniederlassung in Weinheim, Beschäftigte aus Weinheim)“. Das Kriterium war auch aufgrund von Forderungen aus den Reihen des Gemeinderats aufgenommen worden, um die örtliche Wirtschaft zu fördern. Der nicht aus Weinheim stammende Bewerber sieht sich durch dieses Kriterium benachteiligt. Er hat für den Fall, dass er kein Grundstück erhalten sollte, rechtliche Schritte gegen die Stadt angekündigt.

Die Verwaltung hat die Rüge durch die Rechtsanwaltskanzlei W2K Wurster Weiß Kupfer (Freiburg) prüfen lassen. Die Prüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass das Vergabekriterium Nr. 5 rechtswidrig ist. W2K empfiehlt, das Vergabeverfahren auf den Zeitpunkt vor dem Eintritt des Fehlers zurückzusetzen und ab diesem Zeitpunkt unter Anwendung rechtmäßiger Vergabekriterien zu wiederholen. Die Gründe dafür lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Das Vergabekriterium Nr. 5 verletzt die europäische Niederlassungsfreiheit nach Art. 49 Abs. 1 und 54 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (im Folgenden: AEUV). Danach sind Benachteiligungen EU-ausländischer Unternehmen verboten. Die Anknüpfung an den Standortbezug zu Weinheim stellt eine (zumindest mittelbare) Diskriminierung EU-ausländischer Bewerber bei der Gewerbeansiedlung (Niederlassung) in Weinheim dar. Denn diese können das Vergabekriterium in aller Regel nicht erfüllen und erzielen dadurch weniger Zuschlagspunkte im Rahmen der Grundstücksvergabe als konkurrierende Bewerber aus Weinheim. Da dies der Schaffung eines grenzüberschreitenden Binnenmarkts als Grundidee der Europäischen Union zuwiderläuft, vermag das Ziel, die örtliche Wirtschaft zu fördern, die beschriebene Diskriminierung auch nicht zu rechtfertigen. Nicht ausgeschlossen erscheint es zudem, dass dieses Vergabekriterium gegen zwei weitere Grundfreiheiten des AEUV, die Dienstleistungsfreiheit (Art. 56 Abs. 1 AEUV) sowie die Kapitalverkehrsfreiheit (Art. 63 AEUV), verstößt.

Obwohl die Anwendung der Grundfreiheiten einen grenzüberschreitenden Bezug voraussetzt, spricht Vieles dafür, dass auch inländische Unternehmen, die ihren Sitz nicht in Weinheim haben, den Rechtsverstoß geltend machen können. Denn der grenzüberschreitende Zusammenhang wird weit interpretiert. Im speziellen Kontext eines Vergabeverfahrens ist zu beachten, dass die Vergabekriterien gegenüber allen (potenziellen) Bewerbern nur einheitlich angewendet werden können. Es ist nicht möglich, das Kriterium Nr. 5 nur bei Bewerbern mit Bezug zum EU-Ausland außer Anwendung zu lassen, bei reinen Inlands-Bewerbern aber zur Anwendung zu bringen. Hinsichtlich der Vergabekriterien besteht daher ein Anspruch auf Gleichbehandlung nach dem allgemeinen Gleichbehandlungsgebot (Art. 3 Abs. 1 GG). Ungeachtet dessen ist darauf hinzuweisen, dass die Europarechtswidrigkeit des Vergabekriteriums Nr. 5 von weiteren Bewerbern (mit EU-Auslandsbezug) gerügt werden könnte, und zwar jedenfalls bis zu dem Zeitpunkt, zu dem alle Grundstücke rechtswirksam übereignet sind.

Vor diesem Hintergrund ist die Verwaltung der Ansicht, dass der Fehler behoben werden muss. Das ist nur dadurch möglich, dass das Vergabeverfahren auf den Zeitpunkt vor dem Eintritt des Fehlers zurückversetzt und ab diesem Zeitpunkt unter Anwendung rechtmäßiger Vergabekriterien wiederholt wird. Demnach bedürfen die Vergabekriterien und die zugehörige Bewertungsmethode der Überarbeitung. Die neuen Verfahrensgrundlagen sind nach ihrem Beschluss durch den Gemeinderat den bisherigen Bewerbern mitzuteilen und ihnen ist Gelegenheit zur Anpassung ihrer Bewerbungen innerhalb einer von der Stadt zu bestimmenden angemessenen Frist zu geben. Auf der Grundlage der überarbeiteten bzw. ohne Überarbeitung im Verfahren belassenen Bewerbungen kann die Stadt sodann die Vergabeentscheidung treffen.

Mit diesem Vorgehen kann das Verfahren der Grundstücksvergabe rechtlich abgesichert werden.

Vergabekriterien und Vergabeverfahren

Der Vorschlag der Verwaltung zu den Vergabekriterien und dem Vergabeverfahren sieht vor, dass das bisherige Vergabekriterium Nr. 5 „Standortbezug Weinheim“ ersatzlos entfällt. Hinsichtlich der verbleibenden vier Vergabekriterien wird ein qualitativer Bewertungsansatz vorgeschlagen. Der bislang von der Verwaltung angedachte quantitativ-mathematische Bewertungsansatz hat sich vor allem hinsichtlich der Überprüfbarkeit der Bewerberangaben als problematisch erwiesen. Bei einer qualitativen Bewertung müssen die Bewerber – neben den erforderlichen Basisdaten – ein kurzes Nutzungskonzept vorlegen und ggfs. in einem Bewerbungsgespräch erläutern.

Um insbesondere kleinere Unternehmen und Betriebe nicht zu überfordern, soll der qualitative Ansatz durch leicht zu erfüllende Anforderungen an die Konzepterstellung bewusst niedrigschwellig ausgestaltet werden. Unterstützend sieht die Stadt bei Bedarf zudem die Möglichkeit eines Informationsgesprächs mit den Bewerbern vor der Abgabe ihrer Konzeptbewerbungen vor.

Herr Dr. Holger Weiß (Kanzlei W2K) wird an der ATUS Sitzung teilnehmen und seine rechtliche Stellungnahme, sowie die Handlungsempfehlungen zum geänderten Vergabeverfahren und Bewertungsansatz vortragen.

Weiteres Vorgehen:

Nach Empfehlung des Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung wird die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Rechtsanwaltskanzlei W2K einen Vorschlag für die neue Gewichtung der vier Vergabekriterien, sowie einen qualitativen Bewertungsansatz inkl. Bewerbungsbogen (Konzeptvorstellung) erarbeiten. Der Gemeinderat kann somit zeitnah in einer der nächsten öffentlichen Sitzungen über das geänderte Vergabeverfahren abstimmen und beschließen. Die erste Runde der Grundstücksvergabe könnte dementsprechend im ersten Quartal 2021 stattfinden.

Der Zeitplan der Gesamtmaßnahme ist dadurch nicht gefährdet, die Erschließungsarbeiten sollen plangemäß im Sommer 2021 abgeschlossen sein. Danach können die Grundstücke bebaut werden.

Alternativen:

Der Ausschuss folgt nicht den Empfehlungen der Verwaltung und/oder beschließt einen geänderten Ablauf bzw. ein geändertes Vergabeverfahren.

Finanzielle Auswirkung:

Keine

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Vergabekriterien für das Gewerbegebiet „Nord – Bergstraße/Langmaasweg“
2	
3	
4	
5	

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung empfiehlt dem Gemeinderat dem geänderten Vergabeverfahren in der dargestellten Form zuzustimmen.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister



Anlage 1

Vergabekriterien für das Gewerbegebiet „Nord – Bergstraße/Langmaasweg“

Stand: 28.05.20

Kriterien	Gewichtung
1. Anzahl der Arbeits- und Ausbildungsplätze & Qualifikationsniveau der Beschäftigten (in Relation zum Flächenbedarf)	25 %
2. Wertschöpfung & Branchenstruktur (Entwicklung Geschäftsumsatz & Geschäftsgewinn, Branchenstruktur, geplante betriebliche Nutzungen)	25 %
3. Innovationsfähigkeit & Nachhaltigkeit (Innovationsfähigkeit z.B. technologische Entwicklungen, wirtschaftliche Verflechtungen & Synergien)	20 %
4. Betriebliche Emissionen (Verkehrsaufkommen, Lärm, Geruch, Gefahrenstoffe, CO ² -Emissionen, Bauweise)	20 %
5. Standortbezug (Betriebsmittelpunkt bzw. Hauptniederlassung in Weinheim, Beschäftigte aus Weinheim)	10 %
Gesamt	100 %

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung

Drucksache-Nr.

128/20

Geschäftszeichen:

60/LKU

Beteiligte Ämter:

**Amt für Immobilienwirtschaft
Rechnungsprüfungsamt
Stadtkämmerei**

Datum:

20.10.2020

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	04.11.2020

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Betreff:

Sanierung Mehrfamilienhaus Mannheimer Straße 14 bis 20 in Weinheim
Ausschreibungen im zweiten Vergabepaket

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von Innenputzarbeiten zur Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Mannheimer Straße 14 bis 20 in Weinheim an die Firma Haring GmbH, Boschstr. 10, 69469 Weinheim für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 251.994,08 €.
2. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von Bodenbelagsarbeiten zur Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Mannheimer Straße 14 bis 20 in Weinheim an die Firma Eugen Weinberger GmbH & Co. KG, Gutenbergstr. 41-43, 68167 Mannheim für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 152.466,37 €.

3. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von Trockenbauarbeiten zur Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Mannheimer Straße 14 bis 20 in Weinheim an die Firma Hermann Glab Montagebau GmbH, Lagerfeldstr. 4, 64653 Lorsch für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 199.113,31 €.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x Dezernat 02
1 x Amt 14
1 x Amt 20
1 x Amt 65
1 x Vergabestelle

Bisherige Vorgänge:

GR/002/20 GR Sitzung vom 29.01.2020
ATUS/103/20 ATU Sitzung vom 16.09.2020

Beratungsgegenstand:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 16.09.2020 das erste Vergabepaket mit acht Gewerken zur Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Mannheimer Straße 14 bis 20 in Weinheim beschlossen. Die Aufträge der einzelnen Gewerke wurden bereits vergeben.

Anfang September 2020 wurden im zweiten Vergabepaket bereits weitere drei Gewerke, Innenputz-, Bodenbelags- und Trockenbauarbeiten ausgeschrieben.

Der Gemeindetag Baden-Württemberg hat die kreisangehörigen Städte und Gemeinden mit Schreiben vom 19.11.2018 darüber informiert, dass der Vorstand des Deutschen Vergabe- und Vertragsausschusses für Bauleistungen (DVA), die Anhebung der Wertgrenzen von Bauvergaben bei Wohnungsbau beschlossen hat. Damit kann für Bauleistungen zu Wohnzwecken bis zum 31.12.2021 eine Beschränkte Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb für jedes Gewerk bis zu einem Auftragswert von 1 Mio. € ohne Umsatzsteuer und eine Freihändige Vergabe bis zu einem Auftragswert von 100.000 € ohne Umsatzsteuer erfolgen.

Das Bauvorhaben Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Mannheimer Straße 14 bis 20 kann unter diese befristete Ausnahmeregelung für Bauleistungen zu Wohnzwecken subsumiert werden. Dementsprechend wurden die Gewerke im zweiten Vergabepaket gem. § 3b Abs. 2 VOB/A beschränkt ausgeschrieben.

Die drei ausgeschriebenen Gewerke werden im Folgenden mit den jeweiligen Ergebnissen nach Prüfung und Wertung zur Beschlussfassung aufgeführt.

Die Angebotsaufforderungen erfolgten am 01.09.2020. Die ausgewählten Bieter haben die Vergabeunterlagen mit dem Leistungsverzeichnis über die Vergabeplattform Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar in elektronischer Form erhalten und konnten damit die Ausschreibungsunterlagen herunterladen. Die Bieter hatten die Möglichkeit ihr Angebot in elektronische Form oder Papierform abzugeben. Die Submissionen fanden am 29.09.2020 bei der Vergabestelle statt.

Das Architekturbüro Weber & Partner mbB aus Weinheim wurde mit der Planung des Bauvorhabens Sanierung Mehrfamilienhaus Mannheimer Straße 14 bis 20 beauftragt. Dazu gehörte insbesondere die Erstellung einer Kostenberechnung der einzelnen Gewerke sowie die Bearbeitung der entsprechenden Leistungsverzeichnisse.

Das Architekturbüro Weber & Partner mbB nahm ebenso jeweils die Prüfung und Wertung der eingegangenen Angebote der drei ausgeschriebenen Gewerke in erster Instanz vor und gab die geprüften Angebote zusammen mit jeweils einem schriftlich formulierten Vergabevermerk als Ergebnis der Angebotsprüfungen beim Rechnungsprüfungsamt der Stadt Weinheim ab.

Die Angebote wurden sodann nochmals durch das Rechnungsprüfungsamt gem. § 16c VOB/A geprüft und gem. § 16d VOB/A gewertet. Nach Prüfung und Wertung stimmte das Rechnungsprüfungsamt den Vergabeprüfungen aller Gewerke des Architekturbüros Weber & Partner mbB zu.

Innenputzarbeiten

Im Rahmen der Beschränkten Ausschreibung wurden acht Firmen aufgefordert innerhalb einer Angebotsfrist von 28 Kalendertagen ein Angebot abzugeben. Nach Ablauf der Angebotsfrist gaben vier Firmen rechtzeitig ein Angebot für die Innenputzarbeiten ab. Dabei gingen zwei Angebote in elektronischer Form und zwei Angebote in Papierform ein. Für die Innenputzarbeiten ist ein Ausführungszeitraum vom 05.04.2021 bis 17.09.2021 geplant.

Die Kostenberechnung belief sich auf einen Betrag in Höhe von netto 328.468,68 € bzw. brutto 390.877,74 €.

Nach Abschluss der Angebotsprüfung ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

Nr.	Bieter	Angebotssumme (brutto) in EUR
1	Fa. Haring GmbH, Weinheim	251.994,08
2	Bieter 3	314.272,24
3	Bieter 1	338.926,32
4	Bieter 4	345.531,61

Die Firma Haring GmbH gewährt einen Nachlass in Höhe von 4 % und Bieter 2 gewährt einen Nachlass in Höhe von 2 %. Diese sind in den oben genannten Angebotssummen bereits mit einberechnet.

Nach abgeschlossener Angebotsprüfung durch das Architekturbüro Weber & Partner mbB und das Rechnungsprüfungsamt hat die Firma Haring GmbH aus Weinheim für die Innenputzarbeiten mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 251.994,08 € ein wirtschaftliches Angebot abgegeben.

Bodenbelagsarbeiten

Im Rahmen der Beschränkten Ausschreibung wurden sechs Firmen aufgefordert innerhalb einer Angebotsfrist von 28 Kalendertagen ein Angebot abzugeben. Nach Ablauf der Angebotsfrist gab lediglich die **Firma Eugen Weinberger GmbH & Co. KG** als einziger Bieter rechtzeitig ein Angebot in elektronischer Form mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto **152.466,37 €** ab. Für die Bodenbelagsarbeiten ist ein Ausführungszeitraum vom 28.06.2021 bis 03.12.2021 geplant.

Die Kostenberechnung belief sich auf einen Betrag in Höhe von netto 116.532 € bzw. brutto 138.673,08 €.

Nach abgeschlossener Angebotsprüfung durch das Architekturbüro Weber & Partner mbB und das Rechnungsprüfungsamt hat die Firma Eugen Weinberger GmbH & Co. KG aus Mannheim für die Bodenbelagsarbeiten mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 152.466,37 € ein wirtschaftliches Angebot abgegeben.

Trockenbauarbeiten

Im Rahmen der Beschränkten Ausschreibung wurden sieben Firmen aufgefordert innerhalb einer Angebotsfrist von 28 Kalendertagen ein Angebot abzugeben. Nach Ablauf der Angebotsfrist gaben drei Firmen rechtzeitig ein Angebot für die Trockenbauarbeiten ab. Die Angebote gingen alle in elektronischer Form ein. Für die Bodenbelagsarbeiten ist ein Ausführungszeitraum vom 25.01.2021 bis 15.10.2021 geplant.

Die Kostenberechnung belief sich auf einen Betrag in Höhe von netto 183.660,74 € bzw. brutto 218.556,29 €.

Nach Abschluss der Angebotsprüfung ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

Nr.	Bieter	Angebotssumme (brutto) in EUR
1	Fa. Hermann Glab Montagebau GmbH, Lorsch	199.113,31
2	Bieter 2	250.697,77
3	Bieter 3	289.173,57

Bieter 2 gewährt einen Nachlass in Höhe von 4 %. Dieser ist in der oben genannten Angebotssumme bereits mit einberechnet.

Nach abgeschlossener Angebotsprüfung durch das Architekturbüro Weber & Partner mbB und das Rechnungsprüfungsamt hat die Firma Hermann Glab Montagebau GmbH aus Lorsch für die Trockenbauarbeiten mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 199.113,31 € ein wirtschaftliches Angebot abgegeben.

Die Ausführungsplanung für das dritte Vergabepaket wurde weitestgehend abgeschlossen. Die weiteren Bauleistungen der Gewerke Natursteinarbeiten, Metallbau- und Beschlagsarbeiten, Außenputz-, Estrich-, Fliesen-, Betonwerkstein-, Tischler- sowie Maler-, Tapezier- und Lackierarbeiten werden in den kommenden Wochen ausgeschrieben.

Alternativen:

Keine

Finanzielle Auswirkung:

Für die Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Mannheimer Straße 14 bis 20 sind im Haushaltsplan 2020 für das Haushaltsjahr 2020 im Teilfinanzhaushalt 1, Produktgruppe 1124 unter dem Investitionsauftrag I11240101260 Mittel in Höhe von 1.146.458 € eingeplant. Hiervon sind 450.000 € mit einem Sperrvermerk versehen.

Weiterhin steht im Haushaltsjahr 2020 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 4.603.832 € zur Verfügung. Für die Vergaben der oben genannten Aufträge sind ausreichend Mittel vorhanden.

Anlagen:

Keine

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von Innenputzarbeiten zur Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Mannheimer Straße 14 bis 20 in Weinheim an die Firma Haring GmbH, Boschstr. 10, 69469 Weinheim für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 251.994,08 €.
2. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von Bodenbelagsarbeiten zur Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Mannheimer Straße 14 bis 20 in Weinheim an die Firma Eugen Weinberger GmbH & Co. KG, Gutenbergstr. 41-43, 68167 Mannheim für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 152.466,37 €.
3. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von Trockenbauarbeiten zur Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Mannheimer Straße 14 bis 20 in Weinheim an die Firma Hermann Glab Montagebau GmbH, Lagerfeldstr. 4, 64653 Lorsch für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 199.113,31 €.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister