

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/05-13
und Örtliche Bauvorschriften
für den Bereich „Schollstraße / Goerdelerweg“

B E G R Ü N D U N G
(§9 Abs. 8 BauGB)

Stand: 29.01.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Anlass der Planung	4
1.2. Ziele des Bebauungsplans	4
1.2.1. Städtebauliches Konzept.....	5
1.2.2. Grundzüge der Planung	6
1.3. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs	6
1.4. Bestandsbeschreibung.....	8
1.4.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	8
1.4.2. Heutige Nutzungen und Baustruktur des Plangebiets und der Umgebung.....	9
1.4.3. Erschließung	13
2. Verfahren	13
3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen	15
3.1. Landesentwicklungsplan	15
3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein - Neckar (2014).....	15
3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)	16
3.4. Bebauungsplan Nr. 65 für den Bereich „Mult“	17
4. Schutzgebietsausweisungen	18
5. Auswirkungen der Planung	19
5.1. Immissionsschutz.....	19
5.1.1. Verkehrslärm im Plangebiet	19
5.1.2. Zunahme des Verkehrslärms durch die Vorhabenplanung	20
5.2. Umwelt-, Natur- und Artenschutz	20
5.2.1. Flora	21
5.2.2. Fauna.....	21
5.3. Verkehr.....	22
6. Alternativen	23
6.1. Standortalternativen	23
6.2. Konzeptalternativen.....	23
7. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	24
7.1. Verbal-argumentative Einordnung.....	24
7.2. Ausgleich.....	24
8. Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften	25
8.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	25
8.1.1. Art der baulichen Nutzung.....	25
8.1.2. Maß der baulichen Nutzung	26
8.1.3. Überbaubare Grundstücksflächen.....	31

8.1.4.	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Einfahrten	33
8.1.5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	34
8.1.6.	Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	34
8.1.7.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	35
8.1.8.	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	35
8.1.9.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	36
8.1.10.	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen.....	36
8.1.11.	Bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB	37
8.2.	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO BW).....	37
8.2.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	37
8.2.2.	Einfriedungen	37
8.2.3.	Stellplätze.....	38
9.	Rechtsgrundlagen	38
10.	Verzeichnis der Gutachten	39

1. Allgemeines

1.1. Anlass der Planung

Aufgrund der demografischen Entwicklung und der Umstrukturierung im Zuge der Haushaltssicherung in der evangelischen Kirchengemeinde Weinheim fusionierten die ehemalige Lukas- und Markuskirche Ende 2013 zur Evangelischen Gemeinde in der Weststadt, deren Sitz nunmehr die ehemalige Markuskirche ist.

Das Gemeindezentrum an der Schollstraße wurde aufgegeben und Mitte Oktober 2013 entwidmet. Für die nunmehr leerstehenden Gebäude und das Grundstück der ehemaligen Lukaskirche stellte sich die Frage der Nachnutzung.

Mit dem Ziel einer auch längerfristigen Haushaltsstabilisierung wurden von Seiten der Kirche Erbbaurechtsverträge mit dem Vorhabenträger evohaus GmbH geschlossen.

Der Vorhabenträger plant auf dem Grundstück der ehemaligen Lukaskirche in der Schollstraße die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt rund 30 Eigentumswohnungen.

Ein Planerfordernis ergibt sich daraus, dass für diesen Bereich der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 65 „Mult“ anzuwenden ist, der dort eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche / Kindertagesstätte / Kindergarten festsetzt. Die Errichtung von Wohnhäusern ist planungsrechtlich somit nicht zulässig.

1.2. Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/05-13 verfolgt die Stadt Weinheim das Ziel, die planungsrechtliche Zulässigkeit der vom Vorhabenträger geplanten Wohnbebauung herbeizuführen, die konkrete vorhabenbezogene bauliche Ausgestaltung festzulegen und die Einbindung des Vorhabens in die städtebauliche Umgebung zu gewährleisten.

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 65 umfasst nicht nur die Grundstücke der Vorhabenplanung, sondern auch die östlich angrenzenden Grundstücke zum Goerdelerweg hin, sowie einen Teil des südlich angrenzenden Grundstücks. Diese Grundstücke wurden bereits einer Wohnbebauung, bzw. der Nutzung Trafostation zugeführt. Die Bebauung der Grundstücke zum Goerdelerweg hin erfolgte auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 99, der 1991 Rechtskraft erlangte, jedoch gemäß Gerichtsentscheidung des VGH Baden—Württemberg von 1992 als unwirksam anzusehen ist. Der noch heute gültige Bebauungsplan Nr. 65 aus dem Jahr 1974 findet seitdem wieder Anwendung. Die tatsächlich bestehende Bebauungsstruktur wird somit nicht, bzw. nur unzureichend wiedergegeben.

Die benannten Grundstücke östlich und südlich der Vorhabenplanung wurden in den Geltungsbereich zur Herstellung der Rechtsklarheit und planungsrechtlichen Sicherung miteinbezogen.

In seinem Geltungsbereich soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan den bisher rechtsgültigen Bebauungsplan außer Kraft setzen.

1.2.1. Städtebauliches Konzept

Das Areal des Plangeltungsbereichs, welches sich östlich und südlich an die Vorhabenplanung anschließt bleibt konzeptionell unangetastet. Ziel ist die rechtliche Sicherung der Bestandssituation.

Auf dem Grundstück der ehemaligen Lukaskirche plant die evohaus GmbH die Errichtung einer Wohnbebauung in Form von vier Mehrfamilienhäusern mit rund 30 Wohneinheiten, die sich um einen rückwärtigen geschützten Freibereich gruppieren. Der Geschosswohnungsbau soll überwiegend barrierefreies Wohnen mit Aufzugsanlage und direktem Zugang zur Tiefgarage ermöglichen. Die drei der Schollstraße zugewandten geplanten Baukörper weisen Höhen von drei Vollgeschossen mit Staffelgeschoss auf, der rückwärtige östlich positionierte Baukörper soll als Antwort auf die anschließende zweigeschossige Bebauung am Goerdelerweg mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss ausgeführt werden. Im Kontext der Gesamtmaßnahme ist Mehrfamilienwohnen mit Tiefgarage auch im zweigeschossigen Baukörper realisierbar.

Die Dachgeschosse sollen als Staffelgeschosse (und nicht als Vollgeschosse) ausgeführt werden, d.h. das Dachgeschoss ist auf maximal 75 % der darunterliegenden Flächen reduziert und wird mit Flachdach ausgebildet.

Die geplanten Gebäude nehmen mit ihren Höhen die Abwärtsbewegung der umgebenden Bebauung von West nach Ost auf und vermitteln zwischen den drei- und vier- bis siebengeschossigen Gebäuden Richtung Multring, der süd-östlich anschließenden zwei- und dreigeschossigen Bebauung sowie den kleinteiligen städtebaulichen Strukturen im Norden. Eine Höhenabstufung nach Osten zu den Baukörpern am Goerdelerweg hin, erfolgt über die Rücknahme eines Vollgeschosses bei Gebäude 4 der Vorhabenplanung. Anders als bei den drei an der Schollstraße positionierten Gebäuden Nr. 1-3, die mit drei Vollgeschossen, plus Staffelgeschoss ausgeführt werden sollen, ist bei dem rückwärtigen Wohnhaus lediglich eine zweigeschossige Ausführung, plus Staffelgeschoss geplant. Die Höhenstaffelung entspricht grundsätzlich der städtebaulichen Idee des für diesen Bereich rechtsgültigen Bebauungsplans "Mult" aus dem Jahr 1974.

Ein Höhenübergang nach Norden wird über das Zurücksetzen des Staffelgeschosses des nördlichsten Baukörpers (Gebäude Nr. 1 der Vorhabenplanung) herbeigeführt. Grundsätzlich werden die Staffelgeschosse der Wohnhäuser 1-3 jeweils von den Gebäudeseiten, die der Grundstücksgrenze zugewandt sind, eingerückt, um zu gewährleisten, dass die Gebäude optisch als dreigeschossig wahrgenommen werden können. Das Staffelgeschoss des zweistöckigen Wohnhauses Nr. 4 wird von der Seite, die der Bebauung am Goerdelerweg Nr. 24/26/28 zugewandt ist um mindestens 2,50 m abgerückt, so dass die Zweigeschossigkeit optisch von den Nachbargrundstücken wahrnehmbar sein wird.

Die Baukörper mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss stehen als Antwort auf die umliegende städtebauliche Struktur teilweise mit ihrer Längsseite, teilweise eingedreht zur Schollstraße. Die Gebäudelängen bleiben zum Teil weit hinter den Gebäudelängen der bestehenden gegenüberliegenden, also westlich und südlich gelegenen Geschosswohnungsbauten zurück. Die Baukörper vermitteln somit auch in Hinsicht auf ihre Ausdehnung zwischen den benachbarten unterschiedlichen baulichen Strukturen, die im Westen und Süden entsprechend größer und nach Norden und Osten hin kleinteiliger werden.

Bei der Dimensionierung des Abstands der geplanten Gebäude zur Schollstraße hin wurde auf die Eignung der Freifläche zur Bepflanzung mit Sträuchern oder kleinkronigen Bäumen geachtet.



Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplanung (ohne Maßstab)

1.2.2. Grundzüge der Planung

Grundzüge der Planung sind die Art der baulichen Nutzung (Wohnen), die festgesetzte Höhenentwicklung der Baukörper und die weitgehende Unterbringung des ruhenden Verkehrs bei Neubauten in einer Tiefgarage.

1.3. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich in der Weststadt Weinheims (Abbildung 2) und umfasst die Flurstücke mit den Nummern 13252, 13252/1, 13252/2, 13252/3, 13252/4, 13252/5, 13253/1 und 13253/2 sowie teilweise die Flurstücke mit den Nummern 13247, 13251 und 13256 in der Gemarkung Weinheim. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 8170 m² und ist im beigefügten Lageplan (Abbildung 3) grau umrandet dargestellt.

Die Vorhaben- und Erschließungsplanung (VEP) betrifft die beiden Grundstücke Nr. 13252 und 13252/5 im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.

1/05-13 für den Bereich "Schollstraße / Goerdelerweg". Sein Geltungsbereich muss gemäß § 12 Absatz 4 BauGB nicht identisch mit dem des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sein. Die von der Vorhabenplanung betroffenen Grundstücke haben insgesamt eine Größe von 3.474 m².

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird von der Schollstraße (Flurstücke Nr. 13247, Nr. 13253/3 und Nr. 13251) und dem Goerdelerweg (Flurstück Nr. 13256) begrenzt.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (ohne Maßstab)



Abbildung 3: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des VEPs (ohne Maßstab)

1.4. Bestandsbeschreibung

1.4.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, d. h. das Grundstück der ehemaligen Lukaskirche und das nördlich daran angrenzende Flurstück Nr. 13252/5, auf dem die Zufahrt zum Garagenhof in zweiter Reihe liegt, befinden sich im Eigentum der evangelischen Kirche Weinheim. Es wurden Erbbaurechtsverträge mit dem Vorhabenträger geschlossen. Über eine eingetragene Grunddienstbarkeit (Übergangs- und Überfahrtsrecht) wird die Erschließung des rückwärtigen Garagenhofs über das Flurstück Nr. 13252/5 gesichert.

Das nördlich daran angrenzende Flurstück Nr. 13252/4 mit dem, den drei Flurstücken am Goerdelerweg zugeordneten Garagenhof befindet sich im Gemeinschaftseigen-

tum der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau sowie der privaten Eigentümer der Grundstücke Goerdelerweg 24, 26 und 28.

Die Stadt Weinheim ist Eigentümerin des Flurstück Nr. 13253/2 im Süden des Geltungsbereichs, das mit einem dreigeschossige Mehrfamilienwohnhaus bebaut ist.

1.4.2. Heutige Nutzungen und Baustruktur des Plangebiets und der Umgebung

Die Gebäude der ehemaligen Lukaskirche, bestehend aus Kirchen- / Gemeindehaus, Garage und rückwärtigem Wohnhaus unterliegen seit der Aufgabe im Jahr 2013 keiner Nutzung mehr. Die Bestandsbebauung Kirche und Wohnhaus rücken bis auf 5 m an die östliche Grundstücksgrenze heran und weisen Gebäudelängen von mehr als 35 m auf. Auf den Freiflächen befinden sich Stellplätze sowie eine Grünanlage mit Bäumen, Sträuchern, Staudenbeeten und Rasenflächen, die zunehmend verwilderte.

Zum Goerdelerweg hin befinden sich drei freistehende Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldächern auf gärtnerisch angelegten Grundstücken, deren Stellplätze auf dem nördlich angrenzenden gemeinsamen Garagenhof nachgewiesen werden, der von der Schollstraße aus über die Parzelle Nr. 13252/5 angefahren wird.

Südlich des Grundstücks der ehemaligen Lukaskirche befindet sich ein dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit Satteldach. Die zugeordnete nicht überdachte Stellplatzanlage und die Zufahrt von der Schollstraße aus orientieren sich nach Norden hin.

Die umgebende Bebauungsstruktur stellt sich wie folgt dar:

Westlich der Schollstraße befinden sich vier- bis siebenstöckige Geschosswohnungsbauten, die mit Flachdächern und teilweise Staffelgeschossen ausgeführt sind. Zum Multring hin entwickelt sich sukzessive eine ansteigende Höhenstaffelung. Die Gebäude werden umgeben von großzügigen, zum Teil durch Tiefgaragen unterbauten Freibereichen.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, die drei Vollgeschosse zum Teil mit Satteldach, zum Teil mit Staffelgeschoss und flach geneigtem Dach aufweist.

Die Bebauung nördlich des Geltungsbereichs besteht aus mehreren zweigeschossigen Reihenhausszeilen, die überwiegend als Gartenhofhäuser ausgebildet sind.

Die Bebauung östlich des Kirchengrundstücks im Bereich des Goerdelerwegs ist von einer Bebauung mit in der Regel ebenfalls zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit mittlerer Dichte geprägt.



Abbildung 4: Bebauung westlich der Schollstraße



Abbildung 5: Bebauung westlich der Schollstraße



Abbildung 6: Angrenzende Bebauung im Bereich Goerdelerweg



Abbildung 7: Angrenzende Bebauung Schollstraße, nördlich des Plangeltungsbereichs



Abbildung 8: Bebauung Goerdelerweg im östlichen Plangeltungsbereichs



Abbildung 9: Bebauung Schollstraße im südlichen Plangeltungsbereichs

1.4.3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Mehrfamilienhausbebauung im Bestand Schollstraße Nr. 41, 43 und 45 erfolgt nach wie vor über die Schollstraße.

Die im Geltungsbereich befindliche Bestandsbebauung zum Goerdelerweg hin wird in Anlehnung an das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 65 fußläufig über den Goerdelerweg erschlossen. Stellplätze werden auf dem als Gemeinschaftsanlage festgesetzten Flurstück Nr. 13252/4 nachgewiesen. Die Zufahrt zu diesem Flurstück erfolgt über die Parzelle Nr. 13252/5. Ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die verkehrliche Erschließung der Mehrfamilienhausbebauung des Vorhabenträgers kann über die Schollstraße erfolgen.

Die notwendigen Stellplätze werden fast ausschließlich über eine Tiefgarage, die von der Schollstraße angefahren wird und einen direkten Zugang zu den Wohnungen hat, nachgewiesen. Aufgrund der Verkehrssituation und der Stellung der als erhaltenswert eingestuften Bäume auf dem Grundstück wurde die Zufahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze positioniert.

Die Anzahl der geplanten Stellplätze entspricht den regelmäßig angewandten Vorgaben der Stadt Weinheim, die über die Forderungen der Landesbauordnung hinausgehen. Gefordert werden je Wohneinheit bis 80 m² Wohnfläche ein Stellplatz und je Wohneinheit über 80 m² Wohnfläche zwei Stellplätze.

Die zur Schollstraße gehörende Fußwegverbindung zwischen Schollstraße und Goerdelerweg (nicht Teil des Geltungsbereichs) soll ebenso unangetastet bleiben, wie die Zufahrt auf dem Flurstück Nr. 13252/5 zu dem Garagenhof der östlichen Nachbarn auf dem Flurstück Nr. 13252/4, mit dem Grünstreifen, der diese beiden Verkehrsflächen trennt.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), d. h. OEG und Buslinien sind fußläufig erreichbar.

Die Ver- und Entsorgung des Plangeltungsbereichs ist über die bestehenden Strukturen gewährleistet.

2. Verfahren

Da es sich bei der geplanten Neuerrichtung von Wohngebäuden um ein klar definiertes Vorhaben handelt und mit der evohaus GmbH ein Vorhabenträger vorhanden ist, der sich nachweislich die Verfügungsrechte an dem Grundstück gesichert hat, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB möglich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan i.S.d. § 12 BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Voraussetzung für eine Aufstellung bzw. Änderung 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.

Da für den Geltungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 65 besteht, für den die Nutzung geändert werden soll und das Plangebiet allseits von Baugebieten umgeben ist, handelt es sich zweifelsfrei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplans, dessen Geltungsbereich rund 8170 m² 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.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern gemäß der vorgelegten Vorhabenplanung sowie die im Bestand bereits realisierte Wohnbebauung zu. Es erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA). UVP-pflichtige Vorhaben sind damit ausgeschlossen.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich mit dem FFH-Gebiet "Weschnitz, Bergstraße und Odenwald" Nr. 6417-341 in ca. 1,3 km (Teilfläche Weschnitz) bzw. 2,4 km (Teilfläche Steinbruch) Entfernung zum Plangebiet. Nördlich befindet sich die Teilfläche „Weschnitz“ und nordöstlich die Teilfläche „Steinbruch“. Weitgehend überlagert wird die Teilfläche „Steinbruch“ des FFH-Gebietes durch das Vogelschutzgebiet „Wachenberg bei Weinheim“. Es hat eine Größe von 23,3 ha und die Gebietsnummer 6418-401.

Das Plangebiet ist vollständig von Bestandsgebäuden umgeben. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebietes oder des Vogelschutzgebietes beeinträchtigt werden.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen somit vor. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. 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 erlaubt grundsätzlich, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB zu verzichten und stattdessen die Öffentlichkeit frühzeitig über die Planung zu unterrichten.

Um Stellungnahmen Privater frühzeitig vor der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Planung berücksichtigen zu können, wurde 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

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

3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein - Neckar (2014)

Der seit 2014 rechtsgültige einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar bildet den Planungsbereich nachrichtlich als Siedlungsfläche Wohnen Bestand ab.

Weinheim wird nachrichtlich als Mittelzentrum im hochverdichteten Kernraum an der großräumigen Entwicklungsachse Darmstadt - Karlsruhe (Ziel der Raumordnung) dargestellt.

Zudem wird die Weinheimer Kernstadt als "Siedlungsbereich Wohnen, Gemeinde oder Gemeindeteil" gelistet, in dem sich "die Ausweisung zusätzlicher, über die Eigenentwicklung hinausgehender Wohnbauflächen (...) im Einklang mit den übrigen Zielen der Regional- und Landesplanung (...) konzentrieren (soll). Damit soll insbesondere der Wohnbauflächenbedarf aus Wanderungsgewinnen gedeckt werden." (Verband Region Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Mannheim, 2014)

Die planungsrechtliche Vorbereitung einer Wohnnutzung der ehemaligen Fläche für Gemeinbedarf entspricht somit den übergeordneten Zielen der Regionalplanung.

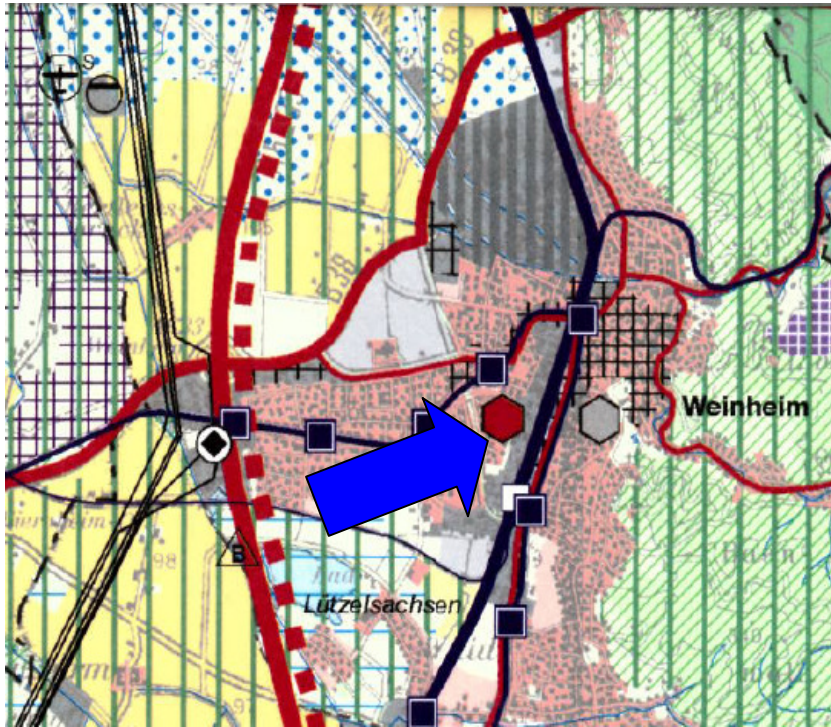


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (2014), ohne Maßstab

3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim stellt den Bereich des Plangebiets im Bestand als "Fläche für den Gemeinbedarf" und "kirchlichen Zwecken dienende Einrichtung / Anlage" dar. Eine parzellenscharfe Abgrenzung ist aufgrund des Maßstabs der Darstellung nicht möglich. Allseits angrenzend befindet sich Wohnbaufläche.

Aufgrund der o.g. Darstellung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Anpassung des Flächennutzungsplans

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf allerdings nicht durch die Planung beeinträchtigt werden.

Durch die genannte Umnutzung des Areals des Gemeindezentrums ergeben sich keine Konflikte mit der umgebenden Wohnnutzung, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegen liegen. Daher ist die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Planung nicht beeinträchtigt und der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Hierzu wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren die Darstellung "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "kirchlichen Zwecken dienende Einrichtung / Anlage" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Darstellung als "Wohnbaufläche" ersetzt (13. Anpassung des Flächennutzungsplans).

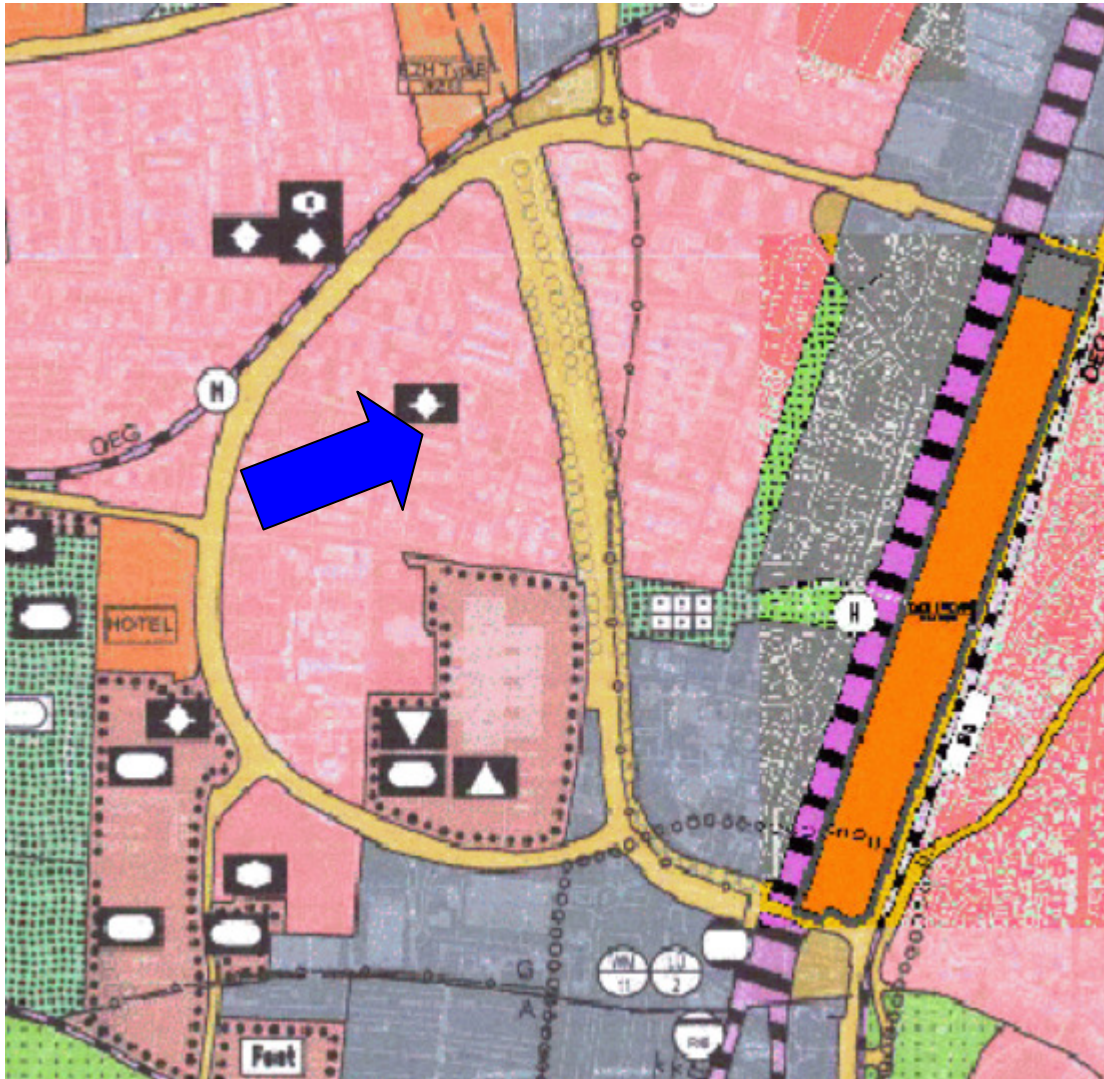


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.4. Bebauungsplan Nr. 65 für den Bereich „Mult“

Für den Geltungsbereich und darüber hinaus gilt der Bebauungsplan Nr. 65 „Mult“ aus dem Jahr 1974. Dieser setzt für das Plangebiet eine "Fläche für Gemeinbedarf" mit den Zweckbestimmungen "Kirche und Kindertagesstätte / Kindergarten", bzw. im südlichen Teil ein "reines Wohngebiet" (WR) fest.

Die "Fläche für Gemeinbedarf" ist mit einem großen Baufenster versehen, innerhalb dessen der Bebauungsplan Nr. 65 eine Bebauung mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,9 in 1- bis 3-geschossiger offener Bauweise erlaubt. Auf der südlich angrenzenden als "reines Wohngebiet" festgesetzten Fläche ist eine dreigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 maximal zulässig.

Umgeben wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/05-13 von "reinem Wohngebiet."

Der Bebauungsplan "Mult" wird durch den vorhabenebezogenen Bebauungsplan innerhalb dessen Geltungsbereichs ersetzt. Die Fläche für Gemeinbedarf, bzw. die Festsetzung als reines Wohngebiet wird zu Gunsten eines durchgehenden allgemeinen Wohngebiets aufgegeben.

Da ein Rückfallen in den vormaligen Zustand planerisch zum einen durch die bereits errichteten Wohngebäude, zum anderen durch das Wegfallen des Bedarfs einer kirchlichen Nutzung im Geltungsbereich wenig sinnvoll ist, wird die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt, der den rechtskräftigen Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich vollständig ersetzt, nicht lediglich eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 65 "Mult" im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Schollstraße / Goerdelerweg" außer Kraft gesetzt.



Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 65 (Darstellung rot umrandet: Geltungsbereich der Vorhaben- und Erschließungsplanung / strichliert: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/05-13), ohne Maßstab

4. Schutzgebietsausweisungen

Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht, Naturschutzrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht liegen im Plangebiet und in planungsrelevanter Umgebung nicht vor.

5. Auswirkungen der Planung

Beim vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB werden die Bedingungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 BauGB erfüllt (siehe Kapitel 2 Verfahren).

Es wird im vorliegenden Fall gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie den Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet.

5.1. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirkt Lärm von verschiedenen Verkehrswegen (Straßen und Schienen) ein. Als relevante Straßen im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sind die Schollstraße, der Multring, die Breslauer Straße sowie die Westtangente zu nennen. Großräumig wirken die Bundesstraße B 3, die Autobahn A5 und A 659 sowie die Landesstraße L 3408 ein. Außerdem sind die Schienenstrecke 3601 sowie die Straßenbahnlinie 5 im Bereich des Multrings / Stahlbadstraße zu berücksichtigen.

Aufgrund der in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Schallquellen wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, in dem zudem die zu erwartende Zunahme der Verkehrsgeräusche an den bestehenden schutzwürdigen Nutzungen untersucht und beurteilt wurde.

5.1.1. Verkehrslärm im Plangebiet

Das vorliegende Gutachten (3) stellt dar, dass im gesamten Plangebiet am Tag eine gute schalltechnische Qualität erreicht wird. An nahezu allen Fassaden der geplanten und vorhandenen Bebauung im Plangebiet wird der maßgebliche Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten. Lediglich an den unmittelbar der Schollstraße zugewandten Fassaden tritt eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswerts von bis zu 0,5 dB und damit weit unterhalb der Wahrnehmungsschwelle auf. Am Tag werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Weiterhin wird festgestellt, dass in der Nacht im Vergleich zu dem maßgeblichen Orientierungswert von 45 dB(A) aufgrund des einwirkenden Schienenverkehrslärms der Strecke 3601 deutliche Überschreitungen festzustellen sind. An allen Fassaden der geplanten und vorhandenen Bebauung wird der Orientierungswert überschritten. Die Überschreitungen liegen zwischen 3 und 10 dB. Für alle Aufenthaltsräume, die in der Nacht zum Schlafen genutzt werden, sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Zunahme der Geräuschsituation an Bestandsgebäuden durch eventuell auftretende Mehrfachreflexionen wurde ebenfalls geprüft.

Grundsätzlich wird festgestellt, dass die Beurteilung der Zunahme der Geräuschsituation an Bestandsgebäuden durch eventuell auftretende Mehrfachreflexionen nicht rechtlich fixiert ist. Es gibt hierfür keine zwingend anzuwendende Vorschrift. Eine rechnerische Simulation der Auswirkungen der Neubebauung ist jedoch technisch möglich und wurde durchgeführt.

Bei der vorliegenden Reflexionsberechnung wurden alle vier geplanten Baukörper der Vorhabenplanung berücksichtigt. Tatsächlich entwickelt nach dem Rechenmodell jedoch nur der im südöstlichen Grundstücksteil gelegene Baukörper schalltechnisch eine Relevanz für die umliegende vorhandene Bebauung. Aufgrund der Ausrichtung des Baukörpers und der Nähe zu der östlich und südöstlich gelegenen vorhandenen

Wohnbebauung kann es rechnerisch zu einer schalltechnischen Mehrbelastung kommen, die allerdings unterhalb der menschlichen Wahrnehmungsschwelle (3 dB(A)) liegt.

Im Zuge der Erarbeitung des Schallschutzkonzepts wurden folgende grundsätzlichen Möglichkeiten, ihre Realisierbarkeit, die schalltechnische Wirksamkeit und die Verhältnismäßigkeit geprüft:

- Maßnahmen an der Quelle
- Einhalten von Mindestabständen (Trennung der Nutzungen)
- Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)
- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände)
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen

Das schalltechnische Gutachten schlägt als Schallschutzmaßnahme an den schutzwürdigen Nutzungen die Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) vor. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen.

5.1.2. Zunahme des Verkehrslärms durch die Vorhabenplanung

Aufgrund der Zulassung zusätzlicher Wohnungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird sich das Verkehrsaufkommen im Vergleich zur Nullvariante ohne Entwicklung des Gebiets erhöhen. Die Auswirkungen einer Verkehrszunahme auf der Schollstraße wurden ebenfalls schalltechnisch untersucht.

Auf der Schollstraße ist maximal von einer Zunahme um 1,1 dB auszugehen. Eine solche, rechnerisch nachweisbare Erhöhung ist für das menschliche Gehör allgemein nicht wahrnehmbar. Somit ist auf der Schollstraße keine erhebliche Zunahme der Verkehrsgeräusche zu erwarten. Die Zunahme der Verkehrsgeräusche ist als mit vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen verträglich und zumutbar einzustufen.

5.2. Umwelt-, Natur- und Artenschutz

Teilbereich Vorhabenplanung WA 1a/b

Mit der vorgelegten Planung werden die schon heute für das Grundstück rechtsgültigen Maßfestsetzungen des Bebauungsplan "Mult" weitgehend übernommen. Durch die Änderung der zulässigen Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet statt Gemeinbedarfsfläche) werden ebenfalls keine erheblichen Veränderungen in der potentiellen Störwirkung hervorgerufen. Es ist eher davon auszugehen, dass die bei einer Gemeinbedarfsnutzung zu erwartenden Verkehrsspitzen ausbleiben.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung gegenüber der derzeitigen Situation mit dem rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 65 nicht verändert. Das gilt für sämtliche Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Hinsichtlich des Artenschutzes wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Bestandsüberprüfung zu Flora und Fauna für die Fläche der Vorhabenplanung durchgeführt. Erfasst wurden sämtliche im Geltungsbereich vorgefundene Pflanzenarten sowie Fledermäuse, Vögel und Reptilien. Zu den weiteren Tierarten wurde eine Potentialabschätzung vorgenommen. Aus den Untersuchungsergebnissen ergeben sich keine unüberwindbaren Konflikte der beabsichtigten Bebauung mit dem Artenschutz.

Die aus dem Gutachten hervorgehenden Hinweise für die weitere Planung betreffen die Vorhabenrealisierung und sind im Zuge von dem Bebauungsplan nachfolgenden Planungs- und ggf. Genehmigungsverfahren beachtlich.

Die folgenden Erläuterungen zu Flora und Fauna sind der artenschutzrechtlichen Bestandserfassung zu Flora und Fauna, Götte GmbH Landschaftsarchitekten, Frankfurt am Main, 25.08.2015 (1) entnommen.

Teilbereich WA 2

Die Maßfestsetzungen werden gegenüber der für die Grundstücke rechtsgültigen Maßfestsetzungen eingehalten bzw. zurückgenommen, was die zulässige Zahl der Vollgeschosse angeht. Der Teilbereich ist bereits bebaut, die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen der planungsrechtlichen Sicherung der Bestands. Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind daher nicht gegeben.

Teilbereich WA 3

Die rechtsgültigen Maßfestsetzungen für die Grundstücke werden übernommen. Der Teilbereich ist bereits mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind daher nicht gegeben.

5.2.1. Flora

Das untersuchte Gebiet (der Vorhabenplanung) ist seiner innerstädtischen Lage und der bisherigen Nutzung zufolge sehr stark anthropogen überprägt. Neben einem Gebäude und Verkehrsflächen finden sich hier Scherrasen, angelegte Staudenbeete und gepflanzte Gehölzbestände. Nach Aufgabe der gärtnerischen Pflege bestehen in den Rasenflächen, Staudenbeeten und im Saum der Gehölzbestände vielfältige Ansiedlungsmöglichkeiten für wildlebende Pflanzenarten. Ein besonderes Potential für das Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter bzw. seltener oder gefährdeter Pflanzenarten besteht derzeit nicht. Insbesondere kann ein Vorkommen von in Anhang IV der FFH-RL gelisteten Farn- und Blütenpflanzen ausgeschlossen werden.

5.2.2. Fauna

Fledermäuse

Im Rahmen der Detektorerfassungen wurde lediglich die Zwergfledermaus im Untersuchungsgebiet registriert. Quartiere von Fledermausarten wurden nicht nachgewiesen. Diese sind im angrenzenden Siedlungsbereich zu erwarten. Beeinträchtigungen dieser Art sind durch das Projekt deshalb grundsätzlich nicht zu erwarten.

Die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bestandserfassung nachfolgend geforderte Überprüfung des Bestandsgebäudes vor Abriss auf Vorhabenebene wurde im

September 2015 durchgeführt und im Kurzbericht zur fledermauskundlichen Nachuntersuchung (2) dokumentiert.

Vögel

Das Plangebiet (der Vorhabenplanung) liegt im geschlossenen Siedlungsbereich, dort kann sich überwiegend nur eine relativ störungsunempfindliche Avifauna ansiedeln. Von den streng geschützten Arten wurde lediglich der weit verbreitete und nach den Roten Listen ungefährdete Grünspecht festgestellt, der im Untersuchungsgebiet nicht brütet. Auch der in der Vorwarnliste aufgeführte Mauersegler trat nur als Gastvogel bzw. Überflieger auf. Eine erhebliche Auswirkung bei der Verwirklichung der Neubebauung ist für diese beiden Arten und auch für die gesamte Avifauna nicht zu erwarten. Die dort ansässigen Brutvögel können in benachbarte Bereiche ausweichen, bzw. das Areal nach der Bebauung wieder besiedeln.

Reptilien

Reptilien wurden auf der Fläche nicht festgestellt, waren aber auf Grund der Vegetationsstruktur und der Lage mitten im Siedlungsbereich auch nicht zu erwarten.

Weitere Artengruppen

Die Suche nach weiteren streng geschützten Arten (auf dem Areal der Vorhabenplanung) blieb ergebnislos. Es mangelt weitgehend an geeigneten Habitaten. (...) Es wurden Höhlungen in einer Silber-Pappel festgestellt. Ein Hinweis auf weitere streng geschützte Arten ergab sich aber nicht. An der Silberpappel wurden im September 2015 auf Vorhabenebene Nachuntersuchungen angestellt (Ausflugbeobachtungen), die ohne Befund blieben.

5.3. Verkehr

Bei dem Plangebiet handelt es sich bereits um Baugrundstücke, auf denen sich bislang das aufgegebene Gemeindezentrum der Lukasgemeinde und im östlichen und südlichen Anschluss Wohnbebauung befindet. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/05-13 wird für das Grundstück der ehemaligen Lukaskirche eine allgemeine Wohnnutzung überwiegend in Form von Mehrfamilienhäusern zugelassen.

Durch die Umnutzung ist eine Veränderung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, zum einen eine Zunahme von Verkehrsbewegungen, zum anderen eine zeitliche Verschiebung.

Zur Prüfung der Aufnahmefähigkeit der Schollstraße wurden in der Woche vom 08.12.2014 bis 12.12.2014 Verkehrsdaten durch die Stadt Weinheim erhoben. Die Zählung ergab eine Verkehrsbelastung von 715 Kfz/24h und eine Stundenbelastung von deutlich unter 100 Kfz/h (max. 76/ Kfz/h). Die Schollstraße ist sowohl im Hinblick auf ihre Funktion als auch vom Ausbau her als Sammelstraße einzuordnen. Nach RaSt06 kann eine solche Straße Verkehre von 400-800 Kfz/h aufnehmen. Im Ergebnis weist die Schollstraße die nötige Kapazität zur Aufnahme von weiteren Verkehren durch die Neubebauung auf.

Der Bestand an Wohnbebauung Richtung Goerdelerweg und nach Süden hin wird lediglich planungsrechtlich gesichert. Eine Veränderung der Auswirkungen dieser Nutzung, z.B. hinsichtlich Verkehrsaufkommen oder schädlichen Umwelteinwirkungen ist somit nicht zu erwarten.

6. Alternativen

6.1. Standortalternativen

Auslöser des Planverfahrens war die Aufgabe der Nutzung des ehemaligen Gemeindezentrums durch die evangelische Kirche Weinheim, welche die Frage der Nachnutzung dieses Standorts mit sich brachte, in Verbindung mit der Anfrage des Vorhabenträgers zur Bebauung des Areals mit Mehrfamilienhäusern als Geschosswohnungsbau.

6.2. Konzeptalternativen

Im Vorfeld des Planverfahrens wurden für den Geltungsbereich der Vorhaben- und Erschließungsplanung verschiedene Bauungsvarianten entwickelt, die jedoch alle grundsätzlich von der weitgehenden Übernahme der schon heute für das Grundstück rechtsgültigen Maßfestsetzungen des Bebauungsplan "Mult" ausgingen und mit dem Ziel der Stärkung der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden und der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme einen Geschosswohnungsbau vorsahen.

Eine generelle Unterschreitung bzw. Rücknahme dieses Maßes der baulichen Nutzung widerspräche dem bundesweiten und insbesondere in Baden-Württemberg nachdrücklich verfolgten Ziel der Stärkung der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden und der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Würde die Geschossigkeit generell von drei Geschossen plus Dach reduziert, läge aus wirtschaftlichen Erwägungen der Übergang zu einer Reihenhaustypologie nahe, womit die Vorteile des Geschosswohnungsbaus verloren gingen. Dazu gehören unter anderem die Möglichkeit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage, die Realisierung von Fahrstühlen, die die Wohnungen barrierefrei erschließen und die Möglichkeit, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zudem kann im Geschosswohnungsbau ein größerer Anteil des Grundstücks freigehalten und gärtnerisch angelegt werden, als im klassischen Reihenhaus-/Doppelhausbau. Die Abkehr vom Geschosswohnungsbau wäre für Weinheim auf dem seit Jahrzehnten für eine solche Typologie bauleitplanerisch vorgesehenen und zudem dafür geeigneten Grundstück nicht zuletzt der Verlust eines qualitätvollen Innenentwicklungspotentials. Insbesondere, da die demografische Entwicklung einen stetig zunehmenden Bedarf an barrierefreien bzw. –armen Wohnungen mit sich bringen wird, die im klassischen, mehrgeschossigen Einfamilienhausbau nicht entstehen können.

Alternativen zur vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanung wurden im Rahmen zahlreicher Gespräche und zweier Öffentlichkeitsveranstaltungen vorgestellt und diskutiert.

Im Ergebnis wurde die Stellung und Länge sowie die Lage der Baukörper verändert und die Position der Staffelgeschosse angepasst. Der Schwerpunkt des Gebäude-Ensembles wurde entlang der Schollstraße positioniert. Die Bebauung wurde aufgelockert, auf die Anregungen wurde weiterhin durch die Schaffung von Sichtbeziehungen und das Abrücken der Staffelgeschosse eingegangen. Eine weitere Veränderung der Stellung der Gebäude, wie beispielsweise ein Drehen aller Baukörper von der Schollstraße weg, wäre aus energetischer Sicht ungünstig und führte zum Verlust der privaten rückwärtigen Freibereiche der Vorhabenplanung und der Grundstücke Nr. 24/26/28 am Goerdelerweg, was städtebaulich nicht sinnvoll ist. Insbesondere die rückwärtigen privaten Freiflächen der Grundstücke am Goerdelerweg Nr 24/26/28, die derzeit durch die bestehende Bebauung vor Einblicken aus der Schollstraße ge-

schützt sind, lägen bei Ost-West-Ausrichtung aller geplanten Baukörper in direkter Sichtachse der Schollstraße. Zudem ist städtebaulich davon abzusehen, die Bebauung stärker in Richtung der im Osten des Grundstücks niedrigeren angrenzenden Bebauung zu positionieren, nur um sie weiter von der Schollstraße und der dahinter liegenden höheren Bebauung abzurücken.

Sämtliche untersuchten Varianten sind hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen vergleichbar, da relevante Parameter wie Versiegelungsgrad, Grünflächenanteil, Höhenentwicklung und nutzungsbedingte Auswirkungen nahezu identisch sind.

Unter Berücksichtigung der bisher geführten Gespräche und Öffentlichkeitsveranstaltungen wurde die vorliegende Bebauungsvariante entwickelt, die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verfahren zu Grunde lag.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

7.1. Verbal-argumentative Einordnung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/05-13 „Schollstraße / Goerdelerweg“ soll der Bau von Wohnhäusern ermöglicht werden.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung einer Vorbelastung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Vegetation und Fauna sowie Landschafts- und Stadtbild. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten.

Die Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen werden im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen
- Erdüberdeckung der Tiefgarage
- Erhalt, bzw. Ersatz prägender Grünstrukturen (Bäume)

7.2. Ausgleich

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Dessen ungeachtet wurden die Umweltbelange in der Planung ermittelt und berücksichtigt. Aussagen über die Umweltwirkungen der Planung wurden getroffen (siehe Kapitel 5.2).

8. Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

8.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für den Bereich der Vorhabenplanung und die östlichen und südlich in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes miteinbezogenen Bereiche werden bezüglich der Art der Nutzung die gleichen Festsetzungen getroffen.

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet berücksichtigt die Schutzwürdigkeit der umliegenden reinen Wohnnutzung, gleichzeitig jedoch wird ein gewisser Entwicklungsspielraum offen gelassen, sodass das Wohnen ergänzende Nutzungen wie z.B. Läden zulässig sind. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und nicht eines reinen Wohngebietes ist begründet durch die zentrale Lage des Areals im Wohnquartier.

Um Nutzungen, die dem Gebietscharakter nicht entsprechen bzw. die Gebietsentwicklung negativ beeinflussen könnten, auszuschließen, wird die Möglichkeit der Feinsteuerung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO genutzt.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, weiterhin Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden, die Verträglichkeit einer der vorgenannten Nutzungen ist somit im Einzelfall zu überprüfen und bedarf einer Ausnahmegenehmigung.

Die im Nutzungskatalog eines allgemeinen Wohngebietes sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als nicht zulässig festgesetzt, da diese Festsetzungen mit der Plankonzeption, d. h. der angestrebten Nutzung und der umgebenden Nutzung nicht in Einklang gebracht werden können. Dem Bebauungsplan liegt das Ziel zu Grunde ein Wohngebiet zu entwickeln, das aufgrund seiner Innenstadtnähe und dem sehr guten ÖPNV-Anschluss einen Beitrag zur Verwirklichung des Leitbilds von der kompakten Stadt liefert. Das Plangebiet bietet dazu sehr günstige Voraussetzungen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes könnten zwar von der Nähe zur Innenstadt und der guten ÖPNV-Anbindung profitieren, die durch den Betrieb eines solchen Gewerbes regelmäßig auftretenden Emissionen sind jedoch mit der umgebenden besonders schutzwürdigen reinen Wohnbebauung nicht vereinbar. Dazu gehören Emissionen durch den Zu- und Anlieferverkehr, der häufig in den frühen Morgenstunden erfolgt, oder durch Abendveranstaltungen.

Ein Gartenbaubetrieb erfordert in der Regel eine große Betriebsfläche und kann von dem hohen infrastrukturellen Ausstattungsgrad und der Nähe zur Innenstadt und zu zentralen Versorgungsbereichen nicht bzw. nur bedingt profitieren. Zudem können in dem verdichteten Umfeld Störungen durch einen Gartenbaubetrieb, z.B. in Form von Maschinengeräuschen oder dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, nicht ausgeschlossen werden. Damit der Standort der städtebaulichen Zielstellung entsprechend als urbanes Quartier entwickelt werden kann, werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Diese Voraussetzung ist im Plangebiet nicht gegeben.

Zudem gehen von Tankstellen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Neben erheblichen Lärmemissionen, z.B. durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeuch). Zudem wird ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt. Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden. Eine solche Ausnahmesituation liegt hier nicht vor. Das WA ist vollständig umgeben von einem reinen Wohngebiet, innerhalb dessen die Wohnnutzung eine besondere Schutzwürdigkeit genießt. Es handelt sich also um ein gegenüber Immissionen stöempfindliches Umfeld, das durch einen Tankstellenbetrieb beeinträchtigt würde. Zudem erfolgt der Anschluss des Wohngebiets über untergeordnete Straßen, die durch Wohngebiet verlaufen. Auch entlang dieser Straßen käme es zu Lärmbelastungen sowie sonstigen Beeinträchtigungen in Folge eines deutlich größeren Verkehrsaufkommens. Um solche räumlich weitreichenden Beeinträchtigungen auszuschließen werden Tankstellen ausgeschlossen.

8.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) / Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)

In den Gebieten WA1 a/b, WA2 und WA 3 werden unterschiedliche Festsetzungen zur zulässigen GRZ durch Einschrieb in die Planzeichnung (Nutzungsschablone) getroffen. Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche erfolgt auf diese Weise und nicht über die Festsetzung eines absoluten Grundflächenwertes, da aufgrund der Festsetzung von Verhältniswerten eine erleichterte Einschätzung erfolgen kann, wie groß der Teil des Grundstückes ist, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Zudem ist sichergestellt, dass im Falle einer Grundstücksteilung stets eine eindeutige Bestimmung des zulässigen Maßes möglich ist,

WA 1 a/b

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 65 aus dem Jahr 1974. Bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans ist das Areal bebaut und entsprechend der heutigen Nutzung als Gemeindezentrum versiegelt. Die GRZ von 0,3 wird jedoch nicht erreicht. Die Freibereiche sind gärtnerisch angelegt.

Um auch zukünftig eine aufgelockerte Bebauung des Areals zu gewährleisten, wird die gemäß BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet maximal zulässige GRZ von 0,4 nicht ausgeschöpft und lediglich eine Bebauung des Grundstücks bis zu einer GRZ von 0,3 zugelassen.

Die Festsetzung einer zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundfläche von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 ist begründet in der Erforderlichkeit des Nachweises von notwendigen Stellplätzen für die geplanten rund 30 Wohneinheiten. Da eine oberirdische Anordnung zur Einschränkung der Nutzbarkeit der nicht durch die Hauptbaukörper überplanten Grundstücksflächen führen würde sowie städtebaulich nicht verträglich mit den umliegenden Strukturen wäre, soll die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs ermöglicht werden. Die Einhaltung der sich aus § 19 Abs. 4 Satz 2 ergebenden Grenzen bis zu 50 von 100 ließe die Ausführung einer solchen Tiefgarage nicht zu. Die zulässige Grundfläche darf deshalb durch die Grundflächen für Tiefgaragen bis zu der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO definierten Grenze von 0,8 überschritten werden.

Es ist somit gewährleistet, dass 20 % des Grundstücks unversiegelt bleiben. Weiterhin ist sichergestellt, dass nur auf 30 % der Grundstücksfläche Gebäude oberhalb der Geländeoberfläche errichtet werden können, hinzu kommen weitere bis zu 15 % an Flächen für Wege, Nebenanlagen etc.

Bewusst wird bei der Zulässigkeit von Überschreitungen der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO differenziert zwischen der zulässigen Überschreitung durch die Grundflächen von Tiefgaragen, also einer baulichen Anlage unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, und den Grundflächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Für Grundflächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist lediglich die sich aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ergebende Überschreitung bis zu 50 von 100, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig.

Um die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren und das Erscheinungsbild einer baulich nicht genutzten Fläche zu erhalten, wird die Überdeckung der Tiefgarage mit einer Erdschicht von mindestens 50 cm festgesetzt. Außerdem ist die wasserdurchlässige Ausführung von befestigten, nicht überdachten Flächen vorgeschrieben.

WA 2

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 65 aus dem Jahr 1974 und wird der bestehenden Bebauung der Grundstücke mit Ein- bis Zweifamilienhäusern gerecht. Da die Unterbringung der notwendigen Stellplätze nicht auf den Grundstücken sondern auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen erfolgt, wird die GRZ nicht auf die im allgemeinen Wohngebiet zulässige Obergrenze von 0,4 erhöht.

Nach § 21a Abs. 2 kann die Gemeinde im Bebauungsplan festsetzen, dass Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks gelegenen Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs 1 Nr. 22 BauGB (hier: die Fläche für die Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen, der die Grundstücke zugeordnet sind) der maßgebenden Grundstücksfläche im Sinne des § 9 Abs. 3 BauGB hinzuzurechnen sind.

Von dieser Festsetzungsmöglichkeit wird kein Gebrauch gemacht. Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung des baulichen Bestandes auf den Grundstücken am Goerdelerweg. Die festgesetzte GRZ von 0,3 wird von der Bestandsbebauung nicht überschritten. Eine rechnerische Vergrößerung der Grundstücksfläche, die zur Erhöhung des Anteils, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf führen würde, ist nicht erforderlich und wird nicht angestrebt.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Es ist somit gewährleistet, dass mindestens 55 % der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben.

WA 3

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt und entspricht somit der gemäß § 17 BauNVO definierten Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet. Diese Festsetzung orientiert sich an der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 65 und findet sich in den Festsetzungen für die östlich, südlich und westlich angrenzende reine Wohnbebauung wieder.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Es ist somit gewährleistet, dass mindestens 40 % der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben.

Um den Bereich auch langfristig für den heute bereits bestehenden Geschosswohnungsbau zu sichern und Spielraum für Entwicklung zu geben, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie z. B. die Grundflächen für Tiefgaragen bis zu der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO definierten Grenze von 0,8 zugelassen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird bewusst verzichtet. Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO lediglich die Festsetzung von GRZ bzw. GR sowie der Höhe baulicher Anlagen bzw. Vollgeschosszahl obligatorisch. Allerdings sind grundsätzlich die Obergrenzen des § 17 BauNVO auch für die GFZ einzuhalten. Abweichungen sind aus städtebaulichen Gründen zulässig.

Das gemäß § 17 BauNVO zulässige Höchstmaß der GFZ von 1,2 für ein allgemeines Wohngebiet wird weder im Bestand noch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans überschritten.

Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 und 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt als Eintrag in der Planzeichnung.

WA 1 a

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf III beschränkt. Sie entspricht somit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 65 "Mult" und passt sich der gegenüberliegenden Bebauung westlich der Schollstraße sowie der direkt südlich angrenzenden Bebauung an, die aus dreistöckigen Mehrfamilienhäusern, teilweise mit Staffelgeschoss besteht.

Die geplanten Gebäude nehmen mit ihren Höhen die Abwärtsbewegung der umgebenden Bebauung von West nach Ost auf und vermitteln im städtebaulichen Kontext zwischen den drei- und vier- bis siebengeschossigen Gebäuden Richtung Multring und der süd-östlich anschließenden zwei- und dreigeschossigen Bebauung. Dies entspricht der städtebaulichen Idee sowie den Festsetzungen des für diesen Bereich rechtsgültigen Bebauungsplans. Ein Höhenübergang nach Norden wird über das Zurücksetzen des Staffelgeschosses des nördlichsten Baukörpers herbeigeführt.

Zudem wird über die örtlichen Bauvorschriften ein Zurücksetzen des Staffelgeschosses zur Schollstraße festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass das Staffelgeschoss vom öffentlichen Straßenraum aus nicht massiver wahrgenommen wird als beispielsweise ein gleich hohes Gebäude mit geneigtem Dach.

WA 1 b

Im Gebiet WA1 b wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt. Die Festsetzung entspricht der Festsetzung für den östlich angrenzenden Bereich WA 2. Das geplante Mehrfamilienhaus soll zwischen der Bebauung an der Schollstraße mit drei Vollgeschossen und der Bebauung zum Goerdelerweg hin vermitteln.

Zudem wird über die örtlichen Bauvorschriften ein Zurücksetzen des Staffelgeschosses zu den Grundstücken am Goerdelerweg hin festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass das Staffelgeschoss von diesen Nachbargrundstücken aus nicht massiver wahrgenommen wird als beispielsweise ein gleich hohes Gebäude mit geneigtem Dach.

WA 2

Die bestehende Bebauung der Grundstücke mit drei Einzelhäusern am Goerdelerweg ist von der Gebäudetypologie her, der Erschließung und Orientierung zum Goerdelerweg hin, dem Quartier östlich des Bebauungsplans zuzuordnen. Die Gebäude vervollständigen die angrenzende Bebauung, die überwiegend zwei Vollgeschosse aufweist. Entsprechend wird für den Bereich WA 2 die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt.

WA 3

Die Bestandsbebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus wurde mit drei Vollgeschossen ausgeführt, was dem festgesetzten Höchstwert des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 65 entspricht. Die südlich angrenzende Bebauung weist ebenfalls drei Vollgeschosse auf, östlich geht die Höhenentwicklung der Baukörper auf zwei Voll-

geschosse zurück, westlich befinden sich drei- bis vierstöckige Baukörper. Die Bebauung des Grundstücks vermittelt zwischen den unterschiedlichen Baustrukturen.

Für den Bereich WA 3 werden entsprechend der bestehenden Bebauung drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist, werden weiterhin Festsetzungen zur Wand (WH)- und zur Gebäudehöhe (GH) getroffen. Diese Festsetzungen werden getroffen, um sicherzustellen, dass sich die Baukörper harmonisch in die Umgebung einfügen. Dies ist vor allem im Hinblick auf die verschiedenen baulichen Strukturen im Umfeld von Bedeutung.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen erfolgt als Wert in m ü. NN, sodass keine zusätzliche Definition von Bezugspunkten erforderlich wird und die Festsetzung von Änderungen des Geländeverlaufs unabhängig bleibt.

Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt gemäß textlicher Festsetzung im Bebauungsplan die Höhe des höchsten Punktes der Dachhaut. Bei flach geneigten Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der Attika.

Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Wandhöhe gilt die Höhe des Punktes, der an der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite liegt. Da die Ausführung der Gebäude mit flachem oder flach geneigtem Dach zumeist mit der Ausbildung einer Attika einhergeht, die über den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut hinausgeht, wird eine Überschreitung der Wandhöhe bei flacher oder flach geneigter Dachausführung durch die Attika zugelassen.

Die Ausbildung eines Staffelgeschosses bei Einhaltung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist zulässig.

Die Höhenfestsetzungen für die Teilbereiche WA 2 und WA 3 orientieren sich an der Bestandsbebauung in diesem Bereich. Um Spielraum für bauliche Änderungen zu geben (z.B. Dämmung), wurde der jeweils aufgenommene Wert (Gebäudehöhe) des höchsten Gebäudes im Bereich aufgerundet.

Die Höhenfestsetzung für den Bereich WA 1a orientiert sich an den Höhenfestsetzungen für den südlich anschließenden dreigeschossigen Baukörper im Bereich WA 3 und an den Bestandshöhen der gegenüberliegenden Bebauung westlich der Schollstraße, die durch ihre dreigeschossige Ausführung, z. T. mit Staffelgeschoss mit der Vorhabenplanung vergleichbar ist. Eine Höhenabweichung nach oben ergibt sich zum einen aus den heutigen Vorgaben zur energetischen Ausführung der Gebäude, die sich seit der Errichtung der Bestandsbebauung an der Schollstraße verschärft haben und den Einsatz deutlich stärkerer Dämmschichten erfordern (Dämmzuschlag), zum anderen aus dem Höhenanstieg der Schollstraße (Geländeanstieg) nach Norden hin um rund 90 cm, der Berücksichtigung findet. Im Bebauungsplan festgesetzt wird der größte erforderliche Wert. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, dessen Einhaltung durch den Durchführungsvertrag sichergestellt ist, sieht je-

doch eine abnehmende Höhenstaffelung der Gebäude entlang der Schollstraße, dem Höhengefälle des Straßenverlaufs folgend vor.

Höhenentwicklung der Schollstraße in m ü. NN (Geländeanstieg)

Messpunkt Schnittkante Verkehrsfläche / senkrecht vor der Mitte des Baukörpers	Höhenlage Schollstraße
Messpunkt Schollstraße 12	102,06 m ü. NN
Messpunkt Schollstraße 41-45	101,19 m ü. NN
Differenz (Geländeanstieg)	87 cm

Höhenfestsetzung Vorhabenplanung im Vergleich (Dämmzuschlag)

Gebäude	Gebäudehöhe
Gebäude Schollstraße 12	114,57 m ü. NN
Planung / Festsetzung Vorhabenplanung WA 1 a	115,10 m ü. NN
Differenz (Dämmzuschlag)	53 cm

Höhenentwicklung Baukörper / Festsetzungen östlich der Schollstraße

Messpunkt	Höhe
Gebäudehöhe Schollstraße 41-45	113,49 m ü. NN
Festsetzung Gebäude Schollstraße 41-45 (WA 3)	114,00 m ü. NN
geplante Gebäudehöhe Gebäude 3 (Vorhaben)	114,60 m ü. NN
geplante Gebäudehöhe Gebäude 1 (Vorhaben)	115,10 m ü. NN
Festsetzung Vorhabenplanung (WA 1 a)	115,10 m ü. NN

> Übersichtsplan siehe Abbildung 3

Die Höhenfestsetzung im Teilgebiet WA 1b orientiert sich an den Höhenfestsetzungen der östlich anschließenden Bebauung am Goerdelerweg (WA 2). Aufgrund der aktuellen rechtlichen energetischen Vorgaben zur Errichtung des Neubaus im Teilgebiet WA 1b wird ein Zuschlag von 60 cm zur vergleichbaren zulässigen Gebäudehöhe im Teilgebiet WA 2 gewährt.

Um zu gewährleisten, dass der Baukörper von den östlich angrenzenden Nachbargrundstücken zum Goerdelerweg hin zweigeschossig wahrgenommen wird und nicht durch die Ausführung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss optisch eine Dreigeschossigkeit entsteht, wird ein Zurücksetzen des Staffelgeschosses um mindestens 2,50 m festgesetzt.

8.1.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

Grundsätzlich wird das im rechtsgültigen Bebauungsplan "Mult" festgesetzte große Baufenster, das flurstücksübergreifend über den Teilgebieten WA 1 a/b und WA 2 liegt durch mehrere kleinere Einzelbaufenster ersetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich dabei im Bereich der Vorhabenplanung am städtebaulich abgestimmten Planungskonzept des Vorhabenträgers, verzichten jedoch zu Gunsten einer aus städtebaulicher Sicht allgemein begründbaren, klaren Struktur darauf, den kleinteiligen Gebäudestrukturen im Detail zu folgen.

Festgesetzt werden im Teilgebiet WA 1 a zur Schollstraße hin drei Einzelbaufenster, wodurch die Gebäudelängen begrenzt werden. Sichtbeziehungen und Durchblicke bleiben unabhängig von der Ausführung der Baukörper erhalten. Die realisierbaren Gebäudelängen bleiben zum Teil weit hinter den Gebäudelängen der bestehenden Geschosswohnungsbauten in der Nachbarschaft zurück. Es wird somit gewährleistet, dass die zulässigen Baukörper in Hinsicht auf ihre Ausdehnung zwischen den benachbarten unterschiedlichen baulichen Strukturen vermitteln, die im Westen und Süden großräumiger und nach Norden und Osten hin kleinteiliger werden.

Die westlichen Baugrenzen rücken einheitlich mit einem Abstand von 3 m von der Schollstraßenparzelle ab, obgleich die geplanten Baukörper einen Abstand von rund 3,50 m bis 6,00 m einhalten. Damit wird die planungsrechtliche Zulässigkeit der Lichtschächte des Tiefgaragengeschosses, die sich vor der Außenwand der Tiefgarage befinden gewährleistet. Kleinteiligen Versprünge der Gebäude sowie dem Versatz der Baukörper untereinander wird nicht gefolgt.

Die nördliche Baugrenze wird mit einem Abstand von 6 m von der Flurstücksgrenze abgerückt, so dass die Abfahrt zur Tiefgarage an dieser Stelle freigehalten wird (Festsetzung der angrenzenden Fläche als Fläche für TG).

Die Baufenster haben einheitlich eine Tiefe von 18 m und halten einen Abstand von 4 m, bzw. 6 m untereinander ein.

Da die Baukörper als Antwort auf die umliegende städtebauliche Struktur teilweise mit ihrer Längsseite, teilweise eingedreht zur Schollstraße positioniert werden sollen, wurden die Baufenster entsprechend ausgerichtet.

Im Teilgebiet WA 1b folgt die Positionierung des Baufensters dem städtebaulichen Konzept der Vorhabenplanung, wurde jedoch ebenso wie die überbaubaren Flächen im Teilgebiet WA 1a aufgrund der darunterliegenden Tiefgarage mit ihren Lichtschächten etwas größer dimensioniert. Die aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan hervorgehende überbaubare Fläche reicht bis an die Flurstücksgrenzen der Grundstücke am Goerdelerweg heran. Das Baufenster im vorgelegten Bebauungsplan wurde von den Flurstücksgrenzen abgerückt.

Die vor den Hauptbaukörpern liegenden Terrassen wurden von den Hauptbaukörpern entkoppelt und abgerückt und sind als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den angrenzenden Teilgebieten WA 2 und WA 3 erfolgt eine Orientierung der Positionierung der überbaubaren Flächen am Bestand. Auf eine allzu kleinteilige Festsetzung wurde jedoch zu Gunsten der Ausweisung etwas großzügigerer zusammenhängender Baufenster verzichtet, um einen Spielraum für zukünftige Entwicklungen zu bieten.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen ist in geringfügigem Ausmaß im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen grundsätzlich zulässig.

8.1.4. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im Plangebiet wird eingeschränkt, um die Freihaltung der Grundstücksfreiflächen von diesen Anlagen zu gewährleisten. Weiterhin wird durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen die städtebauliche Gestalt des Gebietes gesteuert.

WA 1 a/b

Tiefgaragen mit ihren Einfahrten sind im Teilbereich WA 1 a/b zulässig, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der als Flächen für Tiefgaragen (TG) festgesetzten Flächen.

Durch die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage können die verbleibenden Freiflächen begrünt werden.

Der Hauptnutzung zugeordnete Kellerräume sind innerhalb der Tiefgarage zulässig, so soll gewährleistet werden, dass z.B. Müllsammelplätze oder Fahrradabstellplätze unterirdisch angeordnet werden können.

WA 2

Die im östlichen Teil des Geltungsbereichs befindliche Bebauung der Grundstücke mit drei Einzelhäusern zum Goerdelerweg hin, ist von der Gebäudetypologie her, der Erschließung und Orientierung zum Goerdelerweg hin, dem Quartier östlich des Bebauungsplans zuzuordnen. Die Gebäude vervollständigen die angrenzende Bebauung. Gemäß des städtebaulichen Konzepts der Entstehungszeit des Quartiers ist nur eine fußläufige Erschließung der Grundstücke über den nicht als befahrbare Straße ausgelegten Goerdelerweg erwünscht. Die notwendigen Stellplätze zu den Gebäuden sind über ein gemeinsames Grundstück, welches sich direkt nördlich im Anschluss an die Parzellen befindet und von der Schollstraße her angefahren wird, nachzuweisen. Die Festsetzung einer Gemeinschaftsanlage, deren Zufahrt über das Flurstück Nr. 13252/5 durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich vorbereitet wird entspricht der heute bereits bestehenden Situation.

Im Teilgebiet WA 2 wird deshalb zur Deckung des Stellplatzbedarfs eine Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarage, Gemeinschaftsstellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt, die den drei Privatgrundstücken am Goerdelerweg zugeordnet ist und von der Schollstraße aus angefahren werden kann. Die Festsetzung geht einher mit dem Ausschluss der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf den, der Gemeinschaftsanlage zugeordneten Grundstücken.

WA 3

Es werden Flächen für Stellplätze festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Stellplätze mit ihren Einfahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der als Fläche für Stellplätze gekennzeichneten Flächen zulässig mit dem Ziel, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen freizuhalten und die bereits bestehende Orientierung der Stellplätze nach Norden hin zu sichern. Die Festsetzung bildet die heutige Organisation des Grundstücks im Bestand ab. Um eine optische Zergliederung der Freiflächen zu verhindern, werden Garagen und überdachte Stellplätze auf dem Grundstück nicht zugelassen.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der als Flächen für Tiefgaragen festgesetzten Bereiche zulässig, um den Bereich auch langfristig für den heute bereits bestehenden Geschosswohnungsbau zu sichern und Spielraum für Entwicklung zu geben.

8.1.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Teilgebiet WA 2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei beschränkt. Dies entspricht der städtebaulichen Struktur des Quartiers am Goerdelerweg, dem das Teilgebiet WA 2 zuzuordnen ist.

Das Quartier am Goerdelerweg wird durch die Bebauung des Teilgebiets WA 2 vervollständigt. Aufgrund dessen ist die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern auf diesen Grundstücken nicht gewünscht. Durch die Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude in Kombination mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern nicht möglich.

8.1.6. Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein ein Meter breiter Streifen der Parzelle Schollstraße wurde genauso wie ein ebenso breiter Streifen des Verbindungswegs zwischen Schollstraße und Goerdelerweg und ein Teil des Goerdelerwegs als öffentliche Verkehrsfläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.

Grundsätzlich erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan somit durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und den örtlichen Verkehrsflächen die Kriterien eines qualifizierten Bebauungsplans i. S. v. § 30 BauGB.

Im Teilgebiet WA 2 erfolgt die Deckung des Stellplatzbedarfs über eine Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarage, Gemeinschaftsstellplätze, die den drei Privatgrundstücken am Goerdelerweg zugeordnet ist und von der Schollstraße aus angefahren wird. Eine Erschließung über den Goerdelerweg, der im Sinne des dem Quartier zugrunde liegenden Konzepts nur eine fußläufige Erschlie-

Bung darstellt, ist nicht erwünscht. Aus diesem Grund wird der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche Goerdelerweg / Schollstraße als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, die Einfahrt zur Verkehrsfläche Schollstraße hin, wird als Einfahrtbereich festgesetzt.

Die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Schollstraße, nordwestlich der Vorhabenplanung (Teilgebiet WA 1a und WA 1b) resultiert aus der Konzeption der Vorhabenplanung. Die Ein- und Ausfahrt soll gesteuert an möglichst wenigen Stellen erfolgen. Vorgesehen ist ein Einfahrtbereich zur Tiefgarage im Anschluss an die bereits im Bestand etablierte Zufahrt zur rückwärtigen Gemeinschaftsanlage und an einer zweiten Stelle im südwestlichen Grundstücksbereich, an der im Rahmen der Vorhabenplanung drei oberirdische Stellplätze vorgesehen sind.

8.1.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Planzeichnung werden zwei Bereiche mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht belegt.

Bei der mit „GFL“ gekennzeichneten Fläche handelt es sich um eine Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer oder Nutzungsberechtigten des Richtung Goerdelerweg hin orientierten Flurstücks Nr. 13252/4 belegt wird. Gemäß des städtebaulichen Konzepts der Entstehungszeit des Quartiers um den Goerdelerweg, dem auch das Teilgebiet WA 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans städtebaulich zuzuordnen ist, soll nur eine fußläufige Erschließung der Grundstücke über den nicht als befahrbare Straße ausgelegten Goerdelerweg ermöglicht werden. Die notwendigen Stellplätze zu den Gebäuden sind über ein gemeinsames Grundstück, welches sich direkt nördlich im Anschluss an die Parzellen befindet und von der Schollstraße her angefahren wird, nachzuweisen. Mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird sichergestellt, dass diese Parzelle von der Schollstraße her zugänglich und anfahrbar bleibt.

Bei der mit "L" gekennzeichneten Fläche handelt es sich um eine bestehende 20-kV-Leitungstrasse. Diese wird mit dem zugehörigen beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 1,00 m Breite durch die Festsetzung des Leitungsrechtes zu Gunsten des örtlichen Versorgungsträgers gesichert.

8.1.8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärm wird aufgrund der im Kapitel 5. „Immissionsschutz“ beschriebenen Rahmenbedingungen getroffen.

8.1.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Oberflächenbefestigung

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Durch die Festsetzung wird dem Aufheizen der Flächen im Sommer, der Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und dem schnellen Abfluss des Niederschlagswassers entgegengewirkt. Daher sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke und private Stellplätze, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, versickerungsfähig auszuführen. Es wird ein maximaler Abflussbeiwert von 0,4 festgesetzt, was zum Beispiel einem begrünten Belag aus Pflastersteinen mit aufgeweiteten Fugen oder einem versickerungsfähigen Platten- oder Pflasterbelag mit aufgeweiteten splittverfüllten Fugen entspricht.

Erdüberdeckung von Tiefgaragen

Es wird eine Mindestüberdeckung der Tiefgaragen von 50 cm festgesetzt. Die Erdüberdeckung dient als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie Filter und Puffer für Schadstoffe. Weiterhin ist die Erdüberdeckung die Voraussetzung für eine intensive Begrünung auch mit Gehölzen und gärtnerische Anlage der Freiflächen, die dem Stadtbild und Stadtklima zuträglich ist.

8.1.10. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Im Teilgebiet WA 1 a/b des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, auf dem Grundstück der ehemaligen Lukaskirche befindet sich ein etwa 40 Jahre alter Baumbestand. Durch das Grünflächen- und Umweltamt der Stadt Weinheim wurde im Mai 2013 die Lage der raumprägenden Bäume auf dem Grundstück dokumentiert. Von den insgesamt elf benannten Bäumen befinden sich vier in relativ zentraler Lage, sieben Bäume haben ihren Standort entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Aufgrund seines Alters und seiner raumprägenden und stadtklimatischen Wirkung wurde der Baumbestand des Grundstücks im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bestandserfassung, die im Mai 2014 durchgeführt wurde allgemein als größtenteils erhaltenswert eingestuft.

Mit der vorliegenden Vorhabenplanung wird der Erhalt von sechs der elf Bäume ermöglicht. Durch die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt nördlich der Bebauung und ein Abrücken der Baukörper wird die südliche Grundstücksgrenze freigehalten, in der Planzeichnung werden diese Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Ein Erhalt aller Bäume hätte die Realisierung einer Tiefgarage unter dem Grundstück, die den ruhenden Verkehr aufnimmt ausgeschlossen.

Für die fünf abgängigen Bäume wird im Bereich der Vorhabenplanung jeweils die Anpflanzung eines neuen standortheimischen Baums festgesetzt. Insgesamt werden somit im Planteil fünf Bäume zur Anpflanzung festgesetzt.

Durch diese Festsetzung wird unabhängig von den künftigen Eigentumsverhältnissen sichergestellt, dass ein Teil der bestehenden prägenden Grünstrukturen erhalten bleibt, bzw. ersetzt wird.

8.1.11. Bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB

Diese bedingte Festsetzung wird getroffen, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine allgemeine Festsetzung nach BauNVO zur Art der baulichen Nutzung trifft. Zulässig sind nur diejenigen der allgemein festgesetzten Nutzungen, die dem jeweils aktuellen Inhalt des Durchführungsvertrages entsprechen.

8.2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO BW)

8.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW)

Dachgestaltung

Im Geltungsbereich werden als Dachform ausschließlich Sattel- und Pultdächer sowie flache bzw. flach geneigte Dächer zugelassen. Diese Dachformen finden sich bei der benachbarten Bebauung wieder.

Ausbildung von Staffelgeschossen

Im Teilgebiet WA 1 a muss das Staffelgeschoss bei den direkt an der Schollstraße gelegenen Baukörpern zur Verkehrsfläche und zur nördlichen Grundstücksgrenze hin zurückgesetzt werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass das Staffelgeschoss vom öffentlichen Straßenraum aus nicht massiver wahrgenommen wird als beispielsweise ein gleich hohes Gebäude mit geneigtem Dach.

Ein Zurückweichen von der nördlichen Grundstücksgrenze gewährleistet den optischen Übergang zur angrenzenden zweigeschossigen Bebauung.

Desgleichen wird ein Zurückweichen des Staffelgeschosses des Baukörpers im Teilgebiet Wa 1 b von den Nachbargrundstücken am Goerdelerweg festgesetzt. Auch hier ist das Ziel die optische Wahrnehmbarkeit der Zweigeschossigkeit.

8.2.2. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

Zulässig sind in den Teilbereichen WA 1a und WA 1b (Bereich der Vorhabenplanung) nur optisch durchlässige Einfriedungen (frei wachsende Hecken und Schnitthecken aus Laubgehölzen oder als in Ranken oder Hecken integrierte Metall- oder Holzzäune) bis zu einer Höhe von 1,20 m. Damit wird zwar den privaten Eigentümern die Möglichkeit zur Begrenzung der privaten Bereiche gegeben, gleichzeitig jedoch eine optische Abschottung verhindert, die nicht dem Charakter des Quartiers entspreche. Die Entstehung von abgeschotteten „Angsträumen“ zum Beispiel entlang der öffentlichen Verkehrsflächen oder entlang des fußläufigen Verbindungswegs zwischen Schollstraße und Goerdelerweg soll mit dieser Festsetzung verhindert werden. Die in der Nachbarschaft befindlichen Grundstücke mit Mehrfamilienhausbebauung weisen überwiegend keine Einfriedungen auf.

8.2.3. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW)

Je Wohneinheit bis 80 m² Wohnfläche wird ein Stellplatz gefordert, bei Wohneinheiten, die mehr als 80 m² Wohnfläche haben sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Mit diesen Vorgaben, die über die Forderungen der Landesbauordnung hinausgehen, wird gewährleistet, dass ausreichend Stellplätze zur Unterbringung der Fahrzeuge der Anwohner auf dem Grundstück bereitgestellt werden. Dem Abstellen der Fahrzeuge entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird vorgebeugt. Da tendenziell anzunehmen ist, dass in Wohnungen, die mehr als 80 m² Wohnfläche und damit mehr als zwei Zimmer aufweisen mehr Personen leben als in kleineren Wohnungen und entsprechend die Wahrscheinlichkeit höher ist, dass mehr als ein Pkw zum Haushalt gehört, werden entsprechend zwei Stellplätze gefordert.

Ohne Ansatz bleiben bei der Berechnung die Fläche von Balkonen und Terrassen, da diese für die zunehmende Personenzahl nicht von Ausschlag ist.

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) mit Wirkung vom 24.10.2015

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung vom 20.09.2013

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) mit Wirkung vom 01.03.2015

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) mit Wirkung vom 15.01.2016

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) mit Wirkung vom 08.09.2015

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) mit Wirkung vom 08.09.2015

Umweltverwaltungsgesetz (UVwG) i. d. F. vom 25. November 2014 (GBl. Nr. 21, S. 592) in Kraft getreten am 1. Januar 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 13. August 2015 (GBl. S. 785, 793)

10. Verzeichnis der Gutachten

- (1) Artenschutzrechtliche Bestandserfassung zu Flora und Fauna, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt am Main, 25.08.2015
- (2) Fledermauskundliche Nachuntersuchung - Kurzbericht, Institut für Faunistik, Heiligkreuzsteinach, Oktober 2015
- (3) Schalltechnisches Gutachten, WSW & Partner, Kaiserslautern, 12.03.2015, inklusive Veränderung der Pegel an den Bestandsgebäuden, WSW & Partner, Kaiserslautern, 14.10.2015