

**Bebauungsplan Nr. 2/11-72a
für den Bereich „Kurpfalzstraße-Ost“**

-

1. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 211

Begründung

Inhalt:

1.	Allgemeines	3
1.1.	Anlass der Planung	3
1.2.	Ziel der Planung	3
1.3.	Planerfordernis	3
1.4.	Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)	4
1.5.	Lage, Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse und bisherige Nutzung	5
1.6.	Vorhandene Planungen.....	5
1.6.1.	Flächennutzungsplan	5
1.6.2.	Bebauungsplan Nr. 211	6
2.	Alternativenprüfung	6
2.1.	Standortalternativen im Ortsteil	6
2.2.	Planungsalternativen im Plangebiet:	6
3.	Auswirkungen der Planung	7
3.1.	Verkehr	7
3.2.	Städtebauliche Daten	7
3.3.	Umweltauswirkungen	7
4.	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	8
4.1.	Art der Nutzung	8
4.2.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
4.3.	Garagen und Stellplätze	9
4.4.	Öffentliche Verkehrsflächen	9
5.	Umsetzung der Planung	9
5.1.	Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen.....	9
5.2.	Bodenordnung.....	9

1. Allgemeines

1.1. Anlass der Planung

Seit einigen Jahren besteht in der Kurpfalzstraße Nr. 51 die Kinderkrippe „Wichtelstübchen“ in der Trägerschaft des Vereins Naturspielhaus e.V. Diese Nutzung war bislang nicht baurechtlich genehmigt. Der Verein beabsichtigt nun eine Erweiterung der Kindertageseinrichtung „Wichtelstübchen“ am derzeitigen Standort. Durch Umbauten soll die Betreuung von weiteren 11 Kindern ermöglicht werden, insgesamt würde damit die Kapazität der Einrichtung auf 20 Kinder vergrößert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 211 setzt für den betroffenen Bereich ein Reines Wohngebiet (WR) fest, in dem ausschließlich Wohngebäude zulässig sind. Die Erweiterung der Kindertagesstätte ist daher nicht genehmigungsfähig.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat deshalb in seiner Sitzung am 12.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2/11-72a für den Bereich „Kurpfalzstraße-Ost“ beschlossen.

1.2. Ziel der Planung

Die Stadt Weinheim verfolgt das Ziel, das Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend auszubauen. Dabei wird bewusst eine dezentrale Verteilung dieser Einrichtungen angestrebt, um möglichst weitgehend eine wohnortnahe Versorgung sicherzustellen. Dadurch wird innerstädtischer Verkehr vermindert und die Lebensqualität allgemein gesteigert. Die beantragte Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte in der Kurpfalzstraße entspricht diesen Zielstellungen.

Ziel des Planverfahrens ist daher die 1. Ergänzung und Änderung des bestehenden, seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 211, sodass neben Wohngebäuden ausnahmsweise auch Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind. Damit soll die planungsrechtliche Möglichkeit eröffnet werden, z. B. eine Kindertagesstätte in der geplanten Form zu genehmigen. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. Es bestehen offensichtliche Unterschiede zwischen den tatsächlich vorhandenen Gebäuden und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 211, die im Wege dieses Planverfahrens nicht übergangen werden können. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 211 insbesondere hinsichtlich der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse werden durch diese Änderung nicht berührt und bleiben weiterhin gültig.

1.3. Planerfordernis

Die Gemeinden haben Bauleitpläne zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans für den Bereich „Kurpfalzstraße-Ost“ ist erforderlich, um eine den städtebaulichen Zielen für dieses Gebiet entsprechende Entwicklung zu gewährleisten.

Mit der beantragten Erweiterung der Kindertagesstätte liegt eine konkrete Planung vor, die den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Weinheim entspricht aber nicht mit den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 211 konform ist. Es liegt somit ein Handlungserfordernis vor. Die Stadt Weinheim hat sich daher entschieden, zur Umsetzung ihrer Zielstellungen für diesen Bereich die bauleitplanerische Grundlage zu schaffen. Dazu ist die Ergänzung bzw. Änderung des Bebauungsplans Nr. 211 erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte Erweiterung dieser Kindertagesstätte zu schaffen.

1.4. Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt. Voraussetzung ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB),
- 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.

Mit der Planung soll die Art der baulichen Nutzung für das bereits beplante und bebaute Gebiet verändert (Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke) sowie die bestehende Bebauung planungsrechtlich gesichert werden. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rund 3.865 m² groß. Es werden keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Die mögliche zulässige Grundfläche bleibt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch die Planung nicht begründet. Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche für städtebauliche Vorhaben wird unterschritten (Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG).

Das nächste europäische Schutzgebiet, ein Teilbereich des großräumigen FFH-Gebiets Nr. 6417-341 „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“ befindet sich ca. 3,0 km nördlich des Plangebiets. Dieser Teilbereich ist nahezu deckungsgleich mit dem Vogelschutzgebiet Nr. 6418-401 „Wachenberg bei Weinheim“. Das Plangebiet ist vollständig von bereits bebauten Flächen umgeben. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebietes oder des Vogelschutzgebietes beeinträchtigt werden.

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

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Des Weiteren ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet.

1.5. Lage, Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse und bisherige Nutzung

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Weinheimer Ortsteils Lützelsachsen zwischen Mühlbach und Wintergasse. Der räumliche Umgriff ist so gewählt, dass neben der bereits bestehenden Kindertagesstätte auch die unmittelbaren Nachbargrundstücke einbezogen sind. Dies ist schon deshalb erforderlich, weil im betroffenen Bereich eine Modifizierung der Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich ist.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten: durch die westliche Grenze des Grundstücks Flurstück Nr. 285
- Im Süden: durch die Kurpfalzstraße und die Wintergasse
- Im Westen: durch den Weg auf dem Flurstück Nr. 3212
- Im Norden: durch den Mühlbach (Flurstücke Nrn. 275/2 und 275/3)

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke mit den Nummern 283/1 und 3213, 3214, 3215, 3217, 3218, 3219, 3220 und sowie teilweise das Flurstück 3193/0 (Kurpfalzstraße, Stichweg Richtung Osten) in der Gemarkung Lützelsachsen. Er hat eine Fläche von rd. 3.865 m².

Der Stichweg (Teilfläche aus Flst-Nr. 3193/0) befindet sich im Eigentum der Stadt Weinheim. Die übrigen Grundstücke im Plangebiet sind mit Wohngebäuden bebaut. Sie befinden sich im Privateigentum.

1.6. Vorhandene Planungen

1.6.1. Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 2/11-72a sieht weiterhin als Art der Nutzung Wohnen vor und ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

1.6.2. Bebauungsplan Nr. 211

Der seit dem 14.06.1972 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 211 setzt in dem betroffenen Bereich ein Reines Wohngebiet (WR) fest, in dem ausschließlich Wohngebäude zulässig sind. Die Erweiterung der Kindertagesstätte ist daher bisher nicht genehmigungsfähig.

Der Bebauungsplan Nr. 211 wird durch den Bebauungsplan Nr. 2/11-72a im Geltungsbereich der Planung u. a. durch eine Änderung der Festsetzungen zur Art der Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen erstmals geändert und ergänzt.

2. Alternativenprüfung

2.1. Standortalternativen im Ortsteil

Es sind keine Standortalternativen in diesem Bereich des Ortsteils Lützelsachsen östlich der Weinheimer Straße vorhanden. Für die Versorgung der unter 3-jährigen Kinder mit Betreuungsangeboten besteht ein Bedarf in diesem Bereich. Das Plangebiet liegt inmitten eines zusammenhängenden Wohngebietes im Ortsteil Lützelsachsen in dem neben einer Kindertagesstätte für über 3-jährige Kinder keine ausreichenden Betreuungsangebote in (öffentlichen) Kinderkrippen vorhanden sind bzw. geschaffen werden können, um die wohnungsnah Versorgung sicherzustellen. Der Geltungsbereich ist als Standort für Anlagen für soziale Zwecke, die auf ein direktes Wohnumfeld angewiesen sind oder davon profitieren, gut geeignet.

Zudem hat der Verein Naturspielhaus e. V. das Gebäude Kurpfalzstraße Nr. 51 für die Kinderkrippe „Wichtelstübchen“ bereits ertüchtigt und nutzt es. Eine Verlagerung innerhalb des Ortsteils Lützelsachsen ist daher für den Verein wirtschaftlich nicht tragfähig, zumal zurzeit keine alternativen Standorte in der näheren Umgebung ersichtlich sind.

2.2. Planungsalternativen im Plangebiet

Kinderkrippen sind in allgemeinen Wohngebieten uneingeschränkt zulässig. Eine Umwidmung des Plangebietes in ein allgemeines Wohngebiet ist geprüft, aber verworfen worden, weil dem Vertrauen in bestehende Festsetzungen ein hohes Gewicht beizumessen ist und bedingt durch den in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungskatalog das Plangebiet unter Umständen zukünftig einen anderen Charakter erhalten könnte. Außerdem würde sich der Schutzanspruch gegenüber den auf das Plangebiet einwirkenden bzw. im Gebiet selbst entstehenden Beeinträchtigungen verringern.

Um dennoch dem städtebaulichen Ziel, nämlich Anlagen für sozialen Zwecken, insbesondere einer Kinderkrippe planungsrechtlich zu ermöglichen, nach zukommen, ist daher nur eine Umstellung auf die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, mit der Möglichkeit im reinen Wohngebiet Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zuzulassen, zielführend.

3. Auswirkungen der Planung

3.1. Verkehr

Die Erschließung des Gebietes einschließlich einer Kindertageseinrichtung der geplanten Art und Größe kann über das vorhandene Straßennetz gewährleistet werden. Auch der zusätzlich entstehende Kinderhol- und Bringverkehr kann über die bestehenden Straßen verträglich abgewickelt werden.

Das Bringen und Abholen der Kinder durch die Eltern mittels Pkw kann trotz ausreichender Kapazitäten im öffentlichen Straßenraum im Umfeld der Kinderkrippe möglicherweise zu Problemen führen (zugeparkte Gehwege, Halten auf der Straße). Diese Verstöße gegen die Straßenverkehrsordnung können auf Ebene des Bebauungsplans durch Festsetzungen jedoch nicht im Vorfeld geregelt und gelöst werden. Die Situation ist daher im Betrieb der Kinderkrippe zu prüfen. Probleme müssen ggf. durch ordnungsrechtliche Instrumente geregelt werden.

3.2. Städtebauliche Daten

Darstellung des FNP	Fläche [m ²]	Anteil [%]
Bestand	3.865	100
Öffentliche Verkehrsflächen	196	5
Private Grundstücksflächen	3.669	95
Planung	3.865	100
Öffentliche Verkehrsflächen	196	5
Private Grundstücksflächen	3.669	95
<i>davon:</i> <i>überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>1.243</i>	<i>34</i>

3.3. Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und bebaut. Durch die geänderte bzw. ergänzte Festsetzung von Baugrenzen, die sich eng am Bestand orientieren, können keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden. Die im Bebauungsplan Nr. 211 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie die Höhenbegrenzungen auf maximal zwei Vollgeschosse gelten weiterhin. Es werden somit keine neuen, zusätzlichen Baurechte geschaffen. Auch durch die teilweise Änderung der Art der Nutzung (Zulässigkeit von sozialen Einrichtungen) sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Durch den Ausnahmeverbehalt der Festsetzung ist sichergestellt, dass nur solche Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden, die nicht zu erheblichen Belastungen (z.B. hinsichtlich Verkehrsaufkommen oder Lärmemissionen) führen.

4. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1. Art der Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Reines Wohngebiets (WR) entsprechend der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 festgesetzt. Neben den allgemein zulässigen Wohngebäuden sind nur Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig. Damit wird im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung nur eine behutsame Öffnung des Nutzungskanons ermöglicht. Es ist sinnfälliger im gesamten Geltungsbereich Anlagen für soziale Zwecke zuzulassen. Bezogen auf den ganzen Straßenzug der Kurpfalzstraße wird so eine gewisse Konzentration sozialer Einrichtungen ermöglicht und eine flächendeckende Durchsetzung des Reinen Wohngebiets mit ergänzenden Nutzungen verhindert. Damit kann der bestehende Gebietscharakter weitgehend erhalten werden.

Andere Nutzungen, die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO als Ausnahmen im WR vorgesehen sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO zum Schutz der vorhandenen ausschließlichen Wohnnutzung vor möglichen Beeinträchtigungen und zum Erhalt des typischen Siedlungscharakters nicht zugelassen. Insofern wird u. a. dem Vertrauen der Bewohner auf eine weitgehende Bewahrung der bestehenden und planungsrechtlich gesicherten Nutzungsstruktur (ausschließlich Wohngebäude) Rechnung getragen. Denn der bestehende Bebauungsplan Nr. 211 setzt auf Grundlage der BauNVO 1968 ein Reines Wohngebiet (WR) fest. Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO (Fassung 1968) wurden seinerzeit nicht zugelassen. Unter dieser Prämisse haben sich die derzeitigen Bewohner im Plangebiet niedergelassen und ihre Immobilien errichtet bzw. erworben. Eine grundlegende Erweiterung der zulässigen Nutzungen ist nicht in städtebaulichen Zielstellungen begründet, sodass hier das Interesse der Bewohner an einer weitgehenden Wahrung des Gebietscharakters überwiegt.

4.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Im Wesentlichen werden die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und die Flächen für Stellplätze bzw. Garagen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 211 übernommen. Es kommt nur zu geringfügigen Veränderungen zur Anpassung an die Bestandsgebäude.

Die im Bebauungsplan Nr. 211 in diesem Bereich entlang der öffentlichen Straßen festgesetzten Baulinien stellen eine unverhältnismäßige und nicht durch städtebauliche Zielstellungen gerechtfertigte Härte für die betroffenen Grundstückseigentümer dar. Es bestehen keine gewichtigen städtebaulichen Gründe für eine solche Festsetzung, von der in der Vergangenheit bereits Abweichungen genehmigt wurden. Daher werden die Baulinien durch Baugrenzen ersetzt. D. h. eine Verpflichtung zum Anbau an die straßenseitige Begrenzung des Baufensters soll künftig entfallen, Gebäude können also auch von der Baugrenze zurückgesetzt errichtet werden. Mit den modifizierten Festsetzungen wird im Weiteren sichergestellt, dass die dem ursprünglichen Planungskonzept entsprechende und heute bestehende Bauungsstruktur nicht grundlegend verändert werden kann.

Für das bereits zum Zeitpunkt der damaligen Planaufstellung bebaute Flurstück Nr. 283/1 setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 211 keine überbaubare Grundstücksfläche fest.

Hier besteht also aktuell kein Baurecht. Diese erhebliche Einschränkung privater Baurechte findet jedoch keine städtebauliche Rechtfertigung. Der Bebauungsplan sieht daher an dieser Stelle ein Baufenster vor, das den aktuellen Bestand wiedergibt. Auch an dieser Stelle soll die Bestandsstruktur im Wesentlichen gewahrt bleiben.

4.3. Garagen und Stellplätze

Grundsätzlich sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten zulässig. Sie können auch sowohl insgesamt durch ihre Anzahl als auch durch ihre Größe und willkürliche Verteilung im Plangebiet städtebaulich deutlich negativ in Erscheinung treten, um dies zu vermeiden werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO im Baugebiet konkrete Flächen für Stellplätze und Garagen entsprechend der tatsächlich vorhandenen Bebauung und ursprünglichen Planung festgesetzt. Es wird außerdem festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb dieser Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die Zielrichtung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 211 zu sichern, nämlich den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken in bestimmten Bereichen zu bündeln. Mit dieser Festsetzung wird verhindert, dass die Garagen und überdachte Stellplätze zu dicht an die öffentlichen Verkehrsflächen herangebaut werden und dass das Erscheinungsbild des Straßenraumes beeinträchtigt wird.

4.4. Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Sicherung des Bestandes wird der bestehende Stichweg von der Kurpfalzstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

5. Umsetzung der Planung

5.1. Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen

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

5.2. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.