



**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 7/01-08
für den Bereich „Brunnengasse“
Hohensachsen**

1. Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Das Plangebiet „Brunnengasse“ liegt im Stadtteil Hohensachsen südlich der Talstraße.

Da es für diese Wohnsiedlung keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, wurden Baugenehmigungen nach § 34 BBauG sowie BauGB erteilt.

Im Sinne einer Klarstellung für künftige Genehmigungsverfahren, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Erschließung sowie zum Schutz des Außenbereichs sollen mit einem einfachen Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen und die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen zum Außenbereich hin definiert werden.

Die Brunnengasse mit ihren 280 m Länge und einer Breite zwischen 2,7 und 6,0 m ist ursprünglich ein Feldweg ohne Wendeanlage gewesen, der teilweise provisorisch ausgebessert wurde, damit notdürftig das Wohngebiet von ca. 2,1 ha erschlossen werden konnte.

Ver- und Entsorgungsfirmen sowie die Feuerwehr beklagen seit Jahren diesen Umstand und fordern eine ordnungsgemäße Erschließungsanlage mit entsprechender Wendeanlage für Müllentsorgung und Feuerwehreinsatz.

Um die rechtlichen Grundlagen für eine Erschließung nach BauGB zu schaffen, beschloss der Ausschuss für Technik und Umwelt des Gemeinderates der Stadt Weinheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Brunnengasse“.

Dabei soll deutlich gemacht werden, dass es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB handelt, da weder Art noch Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden.

1.2 Verfahren

Da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfüllt sind, wird das beschleunigte Verfahren hier angewandt:

- Es handelt sich um eine Planung, die der Innenentwicklung dient. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind fast vollständig baulich genutzt. Bislang wäre der Bereich als ein unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB anzusehen.
- Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen werden nicht explizit festgesetzt. Es wird aber auf andere Weise sichergestellt, dass die eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird: Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 21.000 m². Auf die öffentlichen Verkehrsflächen entfallen ca. 1.500 m², sodass für die Baugrundstücke im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 19.500 m² verbleiben. Eine Überschreitung des Schwellenwerts von 20.000 m² ist damit nicht möglich.
Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu dieser Planung stehen, existieren nicht.
- Dieser Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit für Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die zulässige Art der Nutzung wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich aus § 34 BauGB. Bisher ist der

Geltungsbereich allein durch Wohnnutzungen belegt. UVP-pflichtige Vorhaben sind in diesem Zusammenhang nicht zulässig.

Folge:

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ergeben sich für die Aufstellung des Bebauungsplans geringere Anforderungen gegenüber dem Regelverfahren. Daher wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Auch eine Planüberwachung nach dem In-Kraft-Treten wird nicht durchgeführt. Außerdem gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als ausgeglichen (13a (2) Nr. 4 BauGB). Auf eine Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wird nicht verzichtet.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Um die städtebauliche Ordnung zu sichern, wird mit den festgesetzten Baugrenzen eine klare Abgrenzung zwischen den der Straße zugewandten überbaubaren Grundstücksflächen und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen geschaffen.

Damit werden die überbaubaren Grundstücksflächen abschließend definiert und eine diffuse Siedlungsentwicklung in den Außenbereich hinein verhindert.

Um die Erschließungssituation zu sichern bzw. den verkehrstechnischen Erfordernissen anzupassen, werden entsprechende öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die für die Straßen anfallenden Herstellungskosten sind auf Grundlage des Bebauungsplans gemäß der Erschließungsbeitragssatzung abzurechnen.

1.4 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteils Hohensachsen. Es hat eine Größe von ca. 2,1 ha und umfasst alle von der Brunnengasse erschlossenen Wohnbaugrundstücke (siehe Übersichtsplan).

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs:

64/1, 92, 92/1, 95, 159/1, 159/3 (z.Teil),
159/5, 159/13, 160, 161, 161/2, 161/3,
161/4, 161/5, Weg 164 (z.Teil),
Weg 165 (z.Teil), 298 (z.Teil),
299/1 (z.Teil), 303/1 (z.Teil),
Weg 304 (z.Teil), 307, 308/1, 309 (z.Teil),
310 (z.Teil), 310/1, 311 (z.Teil)



1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, er konkretisiert hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen die Grenze zu den benachbarten Nutzungen des Außenbereichs.

2. Planungskonzept

2.1 Städtebau

Da das Wohngebiet in seiner Baustruktur Bestandscharakter besitzt und auch weiterhin in dieser Struktur beibehalten werden soll, erfolgt lediglich eine eindeutige Klarstellung der Abgrenzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzung einer hinteren Baugrenze für die Anliegergrundstücke. Ziel ist es, eine diffuse Siedlungsentwicklung in den Außenbereich - erste Tendenzen in diese Richtung sind zu beobachten (Gebäude Brunnengasse 26) - zu verhindern. Die konkrete Lage der Baugrenzen ist in Kapitel 4.1 erläutert.

Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung gewährleisten die Regelungen des § 34 BauGB eine geordnete Siedlungsentwicklung, weshalb der Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen enthält.

2.2 Verkehr

Die Brunnengasse ist an der Talstraße mit dem städtischen Verkehrsnetz verbunden und endet im Plangebiet als Sackgasse. Die Belange des Verkehrs sind als öffentlicher Belang im Rahmen der Abwägung zu behandeln. Dabei ergeben sich die bei der Planung, und Verbesserung der Erschließungsanlagen zu beachtenden Erfordernisse aus dem Verkehrsbedürfnis und den allgemein anerkannten Regeln des Straßenbaus¹, wie z.B. der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

Gemäß RAST 06 kann die Brunnengasse als Wohnweg der Kategorie Erschließungsstraße (ES V) eingestuft werden, da sie noch geringere Verkehrsstärken aufweist als 150 Kfz/h. Die Länge der Brunnengasse beträgt ca. 280 m, somit kann die empfohlene Längenbegrenzung von 100 m hier nicht eingehalten werden, aber als Sackgasse passt sie in diese und nicht in die nächst höhere Kategorie. Auf Grundlage eines Straßenentwurfs wurde sichergestellt, dass mit dem festgesetzten Straßenverlauf die verkehrliche Abwicklung auch auf dieser Länge und trotz einiger schmalerer Streckenabschnitte funktioniert. Dem Bebauungsplan liegt damit hinsichtlich der Verkehrsabwicklung ein Konzept zu Grunde, dass stark auf die Gegebenheiten vor Ort reagiert und deutlich hinter dem in der RAST 06 dargestellten Optimum zurückbleibt, z.B. in Bezug auf die durchgängige Straßenbreite.

Die Aufenthaltsfunktion durch das Mischungsprinzip (verkehrsberuhigter Bereich) auf der Brunnengasse wird von der RAST 06 empfohlen und wird als Zielstellung der Stadt Weinheim auch angewandt. Ebenso sollen die Fahrgassenbreiten Begegnungen zwischen Radfahrern bzw. Fußgängern und Pkw ermöglichen. Hauseingangsbereiche müssen vor Befahren gesichert werden. Der Sichtkontakt ist bei Schrittgeschwindigkeit in

¹ vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 13.04.2000 – 5 S 2778/98

den relativ engen Straßenabschnitten gewährleistet. Bei einer Sackgasse muss eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorgesehen werden.

Der Entwurf der Erschließung sieht vor, über eine Strecke von ca. 70 m die Brunnengasse in einer Breite von 4,75 m aufzuweiten um durchgängig die Begegnung von Pkw zu ermöglichen. Am Ende dieses Abschnittes ist eine 12 m lange und 1,25 m breite Ausweichstelle geplant, um dort insgesamt eine Straßenbreite von 6,00 m zu erhalten, so dass auch der seltene Begegnungsfall Lkw/Pkw möglich ist. Hierfür muss über den gesamten Abschnitt der unteren Brunnengasse die vorhandene Stützmauer abgebrochen werden.

Im weiteren Verlauf bis zum Feldwegabzweig wird der Böschungsfuß auf die tatsächliche Grundstücksgrenze zurückgenommen, um gegenüber dem jetzigen Ausbauzustand noch eine geringe Verbesserung der Erschließungsbreite für Müllabfuhr und den Feuerwehreinsatz zu ermöglichen.

Unmittelbar nach dem Feldwegabzweig steht eine ausreichende Gesamtstraßenbreite zwischen 6,00 m und 5,20 m zur Verfügung. Im weiteren Verlauf entlang des Flurstücks Nr. 159/1 bleibt der durch Böschung eingeengte Straßenraum mit Breiten zwischen 4,70 und 3,70 m unverändert bestehen. Im Anschluss danach im Bereich der abknickenden Brunnengasse weitet sich der Straßenraum wieder auf. Hier befindet sich ein einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge.

Nach der Wendeanlage sind Pkw-Begegnungen nicht mehr möglich, dennoch funktionieren die entsprechenden Verkehre über Sichtbeziehungen, so dass entsprechende Verkehrsabläufe durchgeführt werden können.

Die Anfahrbarkeit für die Müllabfuhr endet an der Wendeanlage, bis dort hin müssen die Anwohner der letzten vier Grundstücke ihre Mülltonnen bringen. Für das Abstellen der Abfallbehälter wird seitlich der Wendeanlage ein öffentlicher Platz für Abfallbehälter ausgewiesen.

Über die gesamte Länge der Erschließungsstraße soll künftig eine Mischverkehrsfläche entstehen, d.h. bereits vorhandene Gehwege mit Bordsteinen müssen entfernt werden.

2.3 Planungsalternativen

Als Alternative kann entweder eine Planung mit größerem Erschließungsumfang oder der Verzicht auf eine Planung und Beibehaltung des bisherigen ungeordneten Erschließungszustandes angesehen werden.

Eine umfangreichere Erschließungsplanung als die hier vorliegende Planung ist schon wegen der bestehenden Baustruktur sowie der topographischen Gegebenheiten technisch schwer durchführbar und finanziell für Anwohner und Stadt unverhältnismäßig hoch. Für die Sicherstellung der Erschließung sind die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend und im Sinne einer kostenoptimierten Planung vertretbar.

Ein alternativer Ausbau mit einer Wendeanlage am Ende der Brunnengasse wurde im Rahmen der Bebauungsplanung geprüft. Sie wurde jedoch verworfen, weil diese Alternativen mit einem erheblichen technischen und finanziellen Mehraufwand verbunden wären. Allein durch die planerische Überprüfung mit Schleppkurven für 3-achsige Müllfahrzeuge auf den Zufahrtsflächen Haus-Nrn. 19 und 21 ist festzustellen, dass ein Wenden nicht möglich ist ohne weitere Inanspruchnahme von gegenüberliegenden Weg- und Böschungsflächen. Aufgrund der in diesem Bereich steilen Hanglage erforderte die

Errichtung einer nur flach geneigten Wendeanlage zudem umfangreiche Gründungs- und Stützbauwerke.

Ein Verzicht auf den Ausbau der Brunnengasse wäre schon im Hinblick auf den Brandschutz und die Müllentsorgung unverantwortlich. Die derzeitige Situation stellt keine ordnungsgemäße Erschließung dar.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Schutzgebiete

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets „Bergstraße-Nord“ entspricht der Landschaftsschutzverordnung vom 22.11.2004, in Kraft getreten am 12.12.2004. Die Umgrenzung wurde nachrichtlich übernommen.

Der geplante Wendehammer greift zu einem kleinen Teil in das Landschaftsschutzgebiet ein. Dieser Eingriff wurde aufgrund seiner Geringfügigkeit von der Unteren Naturschutzbehörde akzeptiert (Schreiben vom 23.04.2008).

3.2 Umwelt

Die Aufstellung wird im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Auf eine Umweltprüfung kann hier verzichtet werden.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als ausgeglichen, weil die in § 13a Abs. 1, Satz 2 genannte Obergrenze von 20.000 m² bei der Versiegelung nicht erreicht wird.

Durch den Bebauungsplan wird im Wesentlichen der derzeitige Bestand planungsrechtlich gesichert. Eine Fortentwicklung ist nur untergeordnet, insbesondere nach Maßgabe des § 34 BauGB, möglich.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt, die über das hinausgehen, was sich bereits aufgrund der Bestandssituation eingestellt hat oder davon ausgehend entwickeln könnte, werden durch den Bebauungsplan nicht hervorgerufen. Gegenüber der Null-Variante ergibt sich eher eine günstigere Prognose, weil durch die Festsetzung der Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksbereiche definiert werden und damit Freiflächen gesichert werden.

Für die einzelnen Schutzgüter stellt sich die Prognose über potentielle Auswirkungen wie folgt dar:

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine besonders schützenswerten Bestände bekannt. Durch die Sicherung von Freiflächen (Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen) durch den Bebauungsplan werden potentielle Habitate gesichert. Kleinräumig kann es in Folge der Grundstücksnutzungen zu Störungen von einzelnen Individuen kommen. Diese Eingriffe sind voraussichtlich nicht als erheblich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen von Tieren, Pflanzen und der biologischen Vielfalt sind daher nicht zu erwarten.

Boden:

Das Ausmaß einer über den derzeitigen Bestand hinausgehenden baulichen Nutzung, und damit die Inanspruchnahme von Grund und Boden ergibt sich auch nach dem Inkraft-Treten des Bebauungsplans insbesondere aus den gesetzlichen Vorgaben des § 34

BauGB. Der Bebauungsplan definiert darüber hinaus gehend die überbaubaren Flächen, sodass im Umkehrschluss Freiflächen gesichert werden. Bodenverunreinigungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt und werden durch die Planung auch nicht hervorgerufen.

Wasser:

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich. Beeinträchtigungen des Grundwassers als Resultat der Planung erfolgen lediglich indirekt durch die Überbauung und Versiegelung von Oberflächen. Wie bereits zum Medium Boden ausgeführt wurde ergibt sich die Inanspruchnahme von Grund und Boden auch nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans insbesondere aus den gesetzlichen Vorgaben des § 34 BauGB. Der Bebauungsplan definiert darüber hinaus gehend die überbaubaren Flächen, sodass im Umkehrschluss Freiflächen gesichert werden, die auch für die Grundwasseranreicherung von Bedeutung sind.

Luft:

Auswirkungen auf die Luftqualität ergeben sich vorwiegend aus dem Hausbrand und dem Straßenverkehr. Hier sind keine erheblichen Veränderungen zu erwarten. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind nahezu vollständig baulich genutzt. Eine Steigerung der Emissionen ist daher nicht zu erwarten. Eher sind durch technologische Fortschritte positive Entwicklungen zu erwarten.

Klima

Erheblich Effekte auf das Klima werden zum einen durch Flächenversiegelungen (Wärmespeicherung, verminderter Luftfeuchtigkeit) hervorgerufen. Hier sind keine maßgebliche Veränderungen zu erwarten (siehe Schutzgut Boden). Strömungshindernisse werden durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht herbeigeführt.

Das zulässige Maß baulicher Nutzungen ergibt sich aus der Umgebungsbebauung (§ 34 BauGB). Maßgebliche Veränderungen der Bauungsstruktur sind damit nicht möglich. Gleichzeitig sorgt der Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen, dass als Kaltluftentstehungsgebiete und –leitbahnen wirkende Freiflächen dauerhaft von einer Bebauung freigehalten werden.

Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern:

Wechselwirkungen, die zu erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt führen werden durch den Bebauungsplan nicht hervorgerufen.

Landschaft:

Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Die für das Landschaftsbild maßgeblichen, insbesondere die den Ortsrand definierenden, Freiflächen werden durch den Bebauungsplan gesichert. Die Siedlungsentwicklung ergibt sich aus § 34 BauGB. Es ist daher sichergestellt, dass sich eine Entwicklung stets an den Eigenschaften der vorhandenen Bauungsstruktur orientiert.

Mensch:

Die Planung führt nicht zu den neuen, erheblichen Auswirkungen auf den Menschen. Insbesondere werden keine nennenswerten neuen Immissionsbelastungen

hervorgerufen, da sich die Bebauungs- und Nutzungsstruktur nicht maßgeblich verändern wird.

Kultur- und Sachgüter:

Kulturgüter von besonderer Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

4. Abwägung und Begründung der Festsetzungen

4.1 Baugrenzen

Die Abstände der Abgrenzung des Bereichs der überbaubaren Grundstücksflächen zur hinteren Grundstücksgrenze bzw. Plangrenze wurden unter Gleichbehandlungsgrundsätzen festgelegt. Die Grenzziehung wurde so vorgenommen, dass insbesondere baulich untergenutzte Grundstücke die Möglichkeit erhalten, noch nach zu verdichten. Dabei wurde besonderer Wert darauf gelegt dem Gleichbehandlungsgrundsatz zu entsprechen und Härtefälle zu vermeiden.

1. Regeltiefe südlich der Brunnengasse

Konkret wurde südwestlich der Brunnengasse zwischen Flurstück Nr. 92 und Flurstück 310 bzw. 310/1 eine Baugrenze gezogen, um einerseits die überbaubaren von den künftigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu trennen und andererseits eine Regeltiefe pro Grundstück zwischen ca. 25 und 30 m von der südwestlichen Straßenkante der Brunnengasse entfernt zu definieren, die den Grundstückseigentümern noch bauliche Arrondierungen auf ihren Grundstücken zulassen. Zur Vermeidung von Härtefällen wird von der exakten Parallele aus zwei Gründen abgewichen. Zum einen wird nach Möglichkeit ein annähernd rechtwinkliger Verlauf zu den Grundstücksgrenzen angestrebt. Dies entspricht den üblichen Erfordernissen, da in der Regel rechtwinklige Baukörper erstellt werden. Zum zweiten erfolgen Modifikationen, wo die Bestandsbebauung geringfügig über die gedachte Parallele hinausragt. Es wäre eine nicht gerechtfertigte Härte, wenn Teilbereiche von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche lägen und damit nur noch eingeschränkt planungsrechtlich zulässig wären.

Diese Regeltiefe wird weitestgehend auch den unterschiedlichen Grundstücksgrößen sowie deren Bebauungs- bzw. Verdichtungsgrad gerecht.

Angrenzend an dem Wendehammer befindet sich das unbebaute Grundstück 311, das entsprechend dem Flächennutzungsplan einer Bebauung zugeführt werden kann, soweit es noch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt. Das ist mit den städtebaulichen Zielen vereinbar, zumal es erschlossen ist und gleichzeitig die vorhandene Bebauung logisch ergänzt und den Abschluss des Innenbereichs bildet.

2. Situation nördlich der Brunnengasse

Auf dem Flurstück 161 befindet sich bereits ein Gebäudeensemble, das in seiner derzeitigen Form erhalten bleiben soll. Die rückwärtigen Bauten reichen bis an die hintere Grundstücksgrenze heran und überschreiten damit die ansonsten überwiegend eingehaltene Regeltiefe. Um eine vollständige Überbauung des Grundstücks zu verhindern, wird im südlichen Teilbereich des Grundstücks durch die Baugrenze eine geringere Regeltiefe festgesetzt, mit der die Überschreitung durch die Bestandsbebauung

kompensiert wird. Diese etwas engere Festsetzung lässt, den Zielen des Bebauungsplans entsprechend, eine Weiterentwicklung des Bestands und eine Nachverdichtung zu.

Die Flurstücke 161/2, 161/3 und 161/4 bilden eine Hausgruppe um einen privaten Erschließungsweg von der Brunnengasse aus.

Zu den angrenzenden und bebauten Grundstücken außerhalb des Plangebiets wird zunächst auf dem Flurstück 161/3 eine Baugrenze mit einem Mindestgrenzabstand von 2,5 m (Bestandsschutz) und auf dem Flurstück 161/4 und 161/5 eine hintere Baugrenze entlang der bestehenden Gebäude festgelegt, die sich bis zum Flurstück Nr. 159/1 erstreckt und danach so abknickt, dass auch das Gebäude auf dem Flurstück 159/13 innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Damit wird der besonderen Ecksituation Rechnung getragen. Bei dem Flurstück Nr. 159/13 in 2. Reihe soll eine Verdichtung auf dem Restgrundstück in 3. Reihe aus Gründen vorherrschenden Talklimas des Äpfelbachs und ungeordneter Siedlungsentwicklung bei problematischer Erschließung nicht vorgenommen werden, weil sich wegen des sehr großen Grundstücks mit Garten schon der Übergang zur freien Tallandschaft vollzieht. Das gleiche gilt auch für das Flurstück Nr. 159/3.

In der Regel lassen die festgesetzten Baugrenzen – je nach Grundstückslage und vorhandener Bebauung noch eine gewisse bauliche Erweiterung zu, zumeist auf der der Straße zugewandten Grundstücksseite.

3. Bestandsbebauung

Grundsätzlich sollen Bestandsgebäude in ihrer derzeitigen Form planungsrechtlich gesichert werden. Zu diesem Zweck weicht die Baugrenze, sofern dies vertretbar ist, von der Regeltiefe geringfügig ab. Zwei Gebäude werden nicht vollständig durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nachvollzogen.

Das bestehende Gebäude auf dem Flurstück 161/3, das wegen mangelndem Grenzabstand zum Nachbargrundstück von der hinteren Baugrenze angeschnitten wird, hat weiterhin Bestandsschutz, sofern kein Abriss und Neubau erfolgt. Bauerweiterungen dürfen diese Baugrenze nicht überschreiten.

Das bestehende Gebäude auf Flurstück 310 stellt eine genehmigte Ausnahme dar, da es sich in 2. Reihe im Außenbereich befindet. Die Erstellung und der spätere Ausbau dieses Gebäudes erfolgten bereits auf der Grundlage des § 35 BauGB. An diesen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen wird sich auch durch den Bebauungsplan nichts ändern. Die sich aus § 35 BauGB ergebenden Baurechte, insbesondere der erweiterte Bestandsschutz gemäß § 35 Abs. 4 BauGB, bleiben erhalten.

4.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen basieren auf der, diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Verkehrskonzeption (siehe Kapitel 2.2). Die öffentliche Verkehrsfläche Brunnengasse erhält Aufenthaltsfunktion durch das Mischungsprinzip (verkehrsberuhigter Bereich), wie auch von der RAST 06 empfohlen und wird mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ (V) festgesetzt.

4.3 Landwirtschaftlicher Weg

Ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche zu den südwestlich der Brunnengasse gelegenen landwirtschaftlichen Flächen erhält die besondere Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Weg (landw. W.)“ Auf diese Weise wird die bereits bestehende Zuwegung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sichergestellt.

Die heute schon baulich, aber noch nicht eigentumsrechtlich vollzogene Aufweitung des Wegs im östlichen Abschluss soll aus Brand- und Katastrophenschutzgründen erhalten bleiben, um Feuerwehrfahrzeuge im Notfall auch über die Feldflur leiten zu können. Bei einem reduzierten Querschnitt würden die notwendigen Schleppkurven für das Einbiegen in die Brunnengasse nicht ausreichen.

4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Stadtwerke Weinheim sind Leitungsträger für die Wasser-, Strom- und Gasversorgung. Um die Versorgung auch für die Zukunft sicher zu stellen, werden für Teile privater Grundstücke Leitungsrechte festgesetzt.

Zudem werden Grundstücksteile des Flurstücks Nr. 161/4 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Erschließung der nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücke belegt.

Außerdem wurde für dieses Grundstück bereits 1959 eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch Weinheim zur unentgeltlichen Nutzung der Auffahrt für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 161/2 und 161/3 eingetragen.

5. Kosten

5.1 Kostenschätzung

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlage belaufen sich auf ca. 375.000 €, der zusätzliche Grunderwerb von 455 m² hierfür auf ca. 120.000 € und die Planungskosten auf ca. 50.000 €. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 550.000 €.

5.2 Refinanzierung nach dem Erschließungsbeitragsrecht

Eine Refinanzierung erfolgt 95% über die Eigentümer (522.500 €) und 5% werden von der Stadt getragen (27.500 €).

Weinheim, 28. Juli 2010