



# **BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan Nr. 1/02-06  
mit örtlichen Bauvorschriften  
für den Bereich "Fliederstraße/ Apfelstraße"**

**Der Bebauungsplan wurde beschlossen am 23.05.2007  
Er ist in Kraft getreten am 26.05.2007**

## **1. Rahmenbedingungen**

### **1.1 Anlass und Erfordernis der Planung**

In der Weststadt der Stadt Weinheim soll für das Gebiet zwischen Fliederstraße im Westen, Ahornstraße im Norden, Apfelstraße im Osten und Blumenstraße im Süden ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden.

Dieses Gebiet wurde nach 1935 überwiegend als Nebenerwerbssiedlung angelegt, mit kleinen Siedlungshäusern, 8 m x 7 m groß, eingeschossig, mit ausgebautem Dach, auf jeweils ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücken mit großzügigen Gärten. Durch zahlreiche Um- und Anbauten hat sich im Laufe der Zeit das Erscheinungsbild der Siedlung verändert. Die Bauwünsche nehmen weiter zu. Dabei wird auch der Neubau freistehender Wohnhäuser in den Innenbereichen beantragt.

### **1.2 Planungsziele**

Mit dem Bebauungsplan soll die Grundlage für eine geordnete Weiterentwicklung innerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Es sollen insbesondere Regelungen für die überbaubaren Flächen und für den ruhenden Verkehr getroffen werden.

Durch die mit dem Bebauungsplan klar bestimmten Grenzen der baulichen Erweiterung besteht die Möglichkeit, den harmonischen Gesamteindruck, der heute noch straßenseitig erkennbar und erlebbar ist, auch im rückwärtigen Raum zu wahren. Die Beibehaltung der inneren Freiräume stärkt den Charakter des Gebietes. Die festgesetzte hintere Baugrenze zum Blockinnenbereich trägt dafür Sorge, dass durch unkontrollierte Bauungen keine bodenrechtlichen bzw. nachbarlichen Spannungen, z.B. durch Zufahrtsproblematiken zu rückwärtigen Gebäuden, entstehen.

Durch Regelungen zu den Grundstückszufahrten sowie den Bebauungsmöglichkeiten im Vorgartenbereich soll darüber hinaus das Ziel erreicht werden, das optische Erscheinungsbild der Erschließungsstraßen zu erhalten.

### **1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt in der Weststadt der Stadt Weinheim. Das Plangebiet ist ein Teil des Siedlungsbereiches zwischen Birkenweg und Blumenstraße. Dieser Bereich gehört, neben Nibelungenviertel und Prankel, zu den drei Bereichen der Stadt, die in der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts, das heißt zwischen den beiden Weltkriegen, entwickelt wurden. Die Genehmigung zu der Bebauung westlich des Stahlbads wurde 1935 gegeben. Mit diesem Bereich hat die flächige Besiedlung der Weststadt begonnen. Es handelt sich also, nach dem Stahlbad aus den 1820er Jahren natürlich, um den ältesten Teil der Weststadt.

Das Plangebiet erfasst zwei annähernd quadratische Baublöcke in diesem ältesten Siedlungsteil. Die Ahornstraße im Norden und die Blumenstraße im Süden bilden die

Erschließungsstraßen in Ost-West-Richtung. Die Fliederstraße die Birnenstraße und die Apfelstraße erschließen in Nord-Süd-Richtung.

Der räumliche Geltungsbereich ist ca. 4,26 ha groß.

#### **1.4 Flächennutzungsplan/ Sonstiges Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim, der am 30.12.2004 wirksam gewordene ist, stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet derzeit nicht.

Mit dem Bebauungsplan wird der Zulässigkeitsmaßstab innerhalb eines bisher dem Innenbereich zuzuordnenden Gebiet nicht wesentlich verändert, sondern lediglich konkretisiert bzw. gesteuert. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Da durch den Bebauungsplan gegenüber den bisherigen Ausnutzungsmöglichkeiten keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden, wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

## **2. Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Ahornstraße und die Blumenstraße stellen die Verbindung zur Pappelallee im Westen her. Nach Osten stellt die Ahornstraße über die Stahlbadstraße eine wichtige Verbindung zum Miltzentrum und weitergehend in die Innenstadt dar. Die Birnenstraße führt über den OEG-Bahnübergang zur Breslauer Straße nach Süden. Das Gebiet ist damit gut mit den innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen verbunden.

### **2.2 Bebauungsstruktur/ Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet ist von einer straßenbegleitenden Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern hinter einer Vorgartenzone gekennzeichnet. Hinter der Bebauung ist im Blockinnern eine große Grün- und Gartenzone frei geblieben. Nicht mehr auf allen Grundstücken ist die ursprüngliche Siedlungsbebauung noch zu erkennen. Dort wo lediglich rückwärtige Anbauten entstanden sind, ist dies noch der Fall. Auf manchen Grundstücken wurden die alten, ursprünglich eingeschossigen Siedlungshäuser allerdings durch größere Umbauten und Aufstockungen völlig umgestaltet.

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich ausnahmslos im privaten Eigentum.

### **3. Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Aufgrund der ausschließlich vorherrschenden Wohnnutzung werden die Baugebiete als reine Wohngebiete festgesetzt. Dort werden ausschließlich Wohngebäude zugelassen. Gewerbliche Nutzungen beziehungsweise Schank- und Speisewirtschaften würden den erhaltenswerten Charakter dieses Quartiers stören und sind deshalb nicht zulässig.

Die im Gebiet heute ausgeübten gewerblichen Tätigkeiten sind über § 13 BauNVO (Gebäude und Räume für freie Berufe) bauplanungsrechtlich abgedeckt.

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei je Wohngebäude beschränkt, um auch ohne ausdrückliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Gebäudegrößen zu begrenzen. Weitergehende zusätzliche Wohneinheiten lassen befürchten, dass der damit verbundene ruhende Verkehr sich über Gebühr auch auf die umliegenden Straßen erstreckt und deren Leistungsfähigkeit schmälert. Die bauliche Verdichtung soll auch im Hinblick auf die schmalen Erschließungsstraßen beschränkt werden.

Es wird nur die Art der baulichen Nutzung festgelegt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht für erforderlich gehalten, da der vorhandene Bestand noch einen ausreichenden Rahmen für die Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben bietet. Damit ist der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB einzustufen.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an der vorgefundenen Anordnung der Siedlungshäuser.

In Ahornstraße und Blumenstraße sowie in der Apfelstraße sind die Siedlungshäuser gleichförmig angeordnet. Der vordere Grenzabstand beträgt einheitlich 7 m bzw. 5 m. Die zulässige Gebäudetiefe ist hier auf 16 m begrenzt. Aufgrund der vorherrschenden zweigeschossigen Bauweise ist damit eine, auch unter heutigen Gesichtspunkten ausreichend große Wohnfläche darstellbar.

In der Birnenstraße und in der Fliederstraße dagegen hat der Bauplan der Siedlung eine räumliche Gliederung festgelegt. Hier variiert der vordere Grenzabstand. In der Birnenstraße weisen die jeweils äußeren Siedlungshäuser einen vorderen Grenzabstand von 5 m auf, die nächsten beiden Häuser sind um 6 m eingerückt. Im mittleren Teil mit vier Häusern kommt dann ein weiterer Meter dazu. In der Fliederstraße wird diese Anordnung leicht abgewandelt. Durch die vorgegebene Staffelung werden die Freiräume dieser beiden Straßen leicht konvex gestaltet.

Als maximale Gebäudetiefe werden in Fliederstraße, Birnenstraße und Apfelstraße einheitlich 23 m festgelegt. Damit wird eine angemessene Erweiterung der Wohnflä-

chen möglich. Diese nimmt Rücksicht auf die schmalen Siedlungsstraßen. Es soll vermieden werden, dass die bestehenden Straßen bei einem zu großen Bevölkerungszuwachs den damit zunehmenden motorisierten Verkehr nicht mehr bewältigen können. Zugleich bleibt eine ausreichende Garten- und Grünzone im Blockinnern erhalten.

### **3.3 Sonstige Festsetzungen**

Die Festsetzung der Verkehrsflächen beschränkt sich auf die Bestandsdarstellung. Es soll keine Veränderung an den Straßen der Siedlung vorgenommen werden. In die Vorgartenflächen soll nicht durch bauliche Erweiterungsmöglichkeiten eingegriffen werden, um das bestehende Erscheinungsbild der Straßen nicht zu verändern.

Je Baugrundstück ist eine Einfahrt mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig. Es soll damit ausgeschlossen werden, daß Grundstücke über eine große oder gar über die gesamte Breite für Senkrechtstellplätze genutzt werden und damit das optische Erscheinungsbild der Straßenräume vom ruhenden Verkehr dominiert wird.

Im Vorgartenbereich sollen daher auch Garagen nicht zugelassen werden. Die Straßenräume sollen nicht durch feste Einbauten verändert werden. Hier sollen lediglich Stellplätze zulässig sein. Um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken, sind Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten. Sie können mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigen Betonsteinen, Pflaster mit großen Fugen o.ä. hergestellt werden.

### **3.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung**

Ab einer Wohnungsgröße von 80 m<sup>2</sup> sind zwei Stellplätze herzustellen. Die Wohnfläche ist dabei nach der Wohnflächenverordnung zu berechnen. Dementsprechend sind anteilig die Nebenwohnflächen wie Balkone und Terrassen in die Berechnung mit einzubeziehen. Diese Bestimmung dient der Klarheit bei der Ermittlung. Mit dieser Festsetzung soll die Belastung der bestehenden schmalen Siedlungsstraßen durch den ruhenden Verkehr eingegrenzt werden. Die Abstellplätze sind daher in der erforderlichen Zahl auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

## **4. Umsetzung der Planung**

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplans lediglich die bestehenden Bebauungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken geordnet werden sollen und keine zusätzlichen Erschließungsanlagen erforderlich werden, ist eine Bodenordnung nicht erforderlich.

Für die Stadt Weinheim entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten.

\* \* \*