



**BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan Weinheim Nr. 1/04-06**

**mit örtlichen Bauvorschriften**

**für den Bereich "Bergstraße/ Langmaasweg"**



## Inhalt

<b>1 RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass und Erfordernis der Planung .....	2
1.2 Ziele und Zwecke der Planung .....	2
1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	4
1.4 Übergeordnete Planungen.....	4
1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
1.6 Derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse .....	5
<b>2 PLANUNGSKONZEPT.....</b>	<b>5</b>
2.1 Städtebau .....	5
2.2 Verkehrliche Erschließung.....	6
2.3 Ver- und Entsorgung .....	9
<b>3 UMWELTBERICHT .....</b>	<b>10</b>
3.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	10
3.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und Fachplanungen.....	10
3.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose für die Durchführung der Planung .....	11
3.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	19
3.5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	19
3.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	20
3.6.1 Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	20
3.6.2 Teilversiegelte Bauweisen für die Befestigung von Verkehrsflächen mit geringem Verkehrsaufkommen .....	20
3.6.3 Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	20
3.6.4 Begrenzung der Lärmemissionen.....	21
3.6.5 Erhaltung von Klimabahnen .....	21
3.6.6 Bereitstellung von planexternen Ausgleichsmaßnahmen .....	21
3.6.7 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....	22
3.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	27
3.8 Zusätzliche Angaben .....	27
3.9 Monitoring.....	27
3.10 Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts .....	27
<b>4 BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>28</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	28
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	29
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	30
4.4 Verkehrsflächen.....	30
4.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz .....	31
4.5.1 Gewerbelärm.....	31
4.5.2 Verkehrslärm .....	32
4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	33
<b>5 BEGRÜNDUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>34</b>
<b>6 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 74 LBO .....</b>	<b>35</b>
6.1 Werbeanlagen .....	35
6.2 Einfriedigungen.....	36
6.3 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser .....	36
6.4 Verbot von Niederspannungsfreileitungen .....	37
<b>7 UMSETZUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>37</b>
7.1 Bodenordnung .....	37
7.2 Geschätzte Kosten der Planung .....	37
7.3 Flächenbilanz .....	38
<b>8 AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....</b>	<b>39</b>
<b>ANHANG: Planexterne Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>40</b>

# 1 Rahmenbedingungen

## 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Das Gebiet nördlich des Langmaasweges bis zur heutigen B38 im Norden war bereits in der Vergangenheit mehrfach Gegenstand planerischer Überlegungen, die die Entwicklung eines Gewerbegebietes zum Ziel hatten. Aufgrund früherer Verfahrenshemmnisse bzw. geänderter Planungsabsichten wurden diese Planungen jedoch nie zu Ende geführt. So waren lange Zeit die nicht gelösten Entwässerungsfragestellungen ein Hemmnis für die Gebietsentwicklung. Überlegungen, die Kreisverbindungsstraße von Norden, parallel zur Bahntrasse kommend, an die B3 anzuknüpfen, fanden sich noch im Flächennutzungsplan von 1986 (FNP '86) wieder. Der FNP '86 stellte zudem im nördlichen Bereich die Erweiterungsfläche für den städtischen Friedhof dar.

An die Stadt Weinheim sind in der Vergangenheit verschiedentlich Bebauungsabsichten für das Plangebiet herangetragen worden, die einen Hinweis auf dessen zunehmende Attraktivität dokumentieren. Maßgeblich auch mit der Errichtung des Druckhauses gegenüber dem Friedhof bietet das Gebiet insgesamt gute Ansätze für eine gewerbliche Nutzung. Aufgrund der im Gebiet bereits vorhandenen Nutzungen vermittelt sich dem außenstehenden Betrachter auch für die weiter südlich liegenden Teile bereits heute der Eindruck einer Gewerbebrache, was die Bebauungsinteressen zusätzlich verstärkt.

Aufgrund der heute bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation besteht die Gefahr einer dauerhaft ungeordneten baulichen Entwicklung, so dass durch den Bebauungsplan die Gesamtentwicklung des Gebietes städtebaulich geordnet und damit ein klarer Rahmen für die Entwicklung gegeben werden soll.

Der heutige Grundstückszuschnitt mit vielfach übertieften Grundstücken ermöglicht zwar im Grundsatz eine bauliche Entwicklung entlang der Bergstraße, lässt aber gleichzeitig Fragen zu einer Entwicklung in den zur Bahntrasse hin orientierten Grundstücksteilen offen. Die übertiefen Grundstücke entsprechen nicht den heutigen Anforderungen an Gewerbeflächen, so dass durch den Bebauungsplan klare Rahmenbedingungen gesetzt werden, damit auch die von der Bergstraße zurückliegenden Grundstücksteile genutzt werden können. Dazu ist die Errichtung einer zusätzlichen Erschließungsstraße vorgesehen, die im Norden in Form eines Kreisverkehrs an die B3 anschließt.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

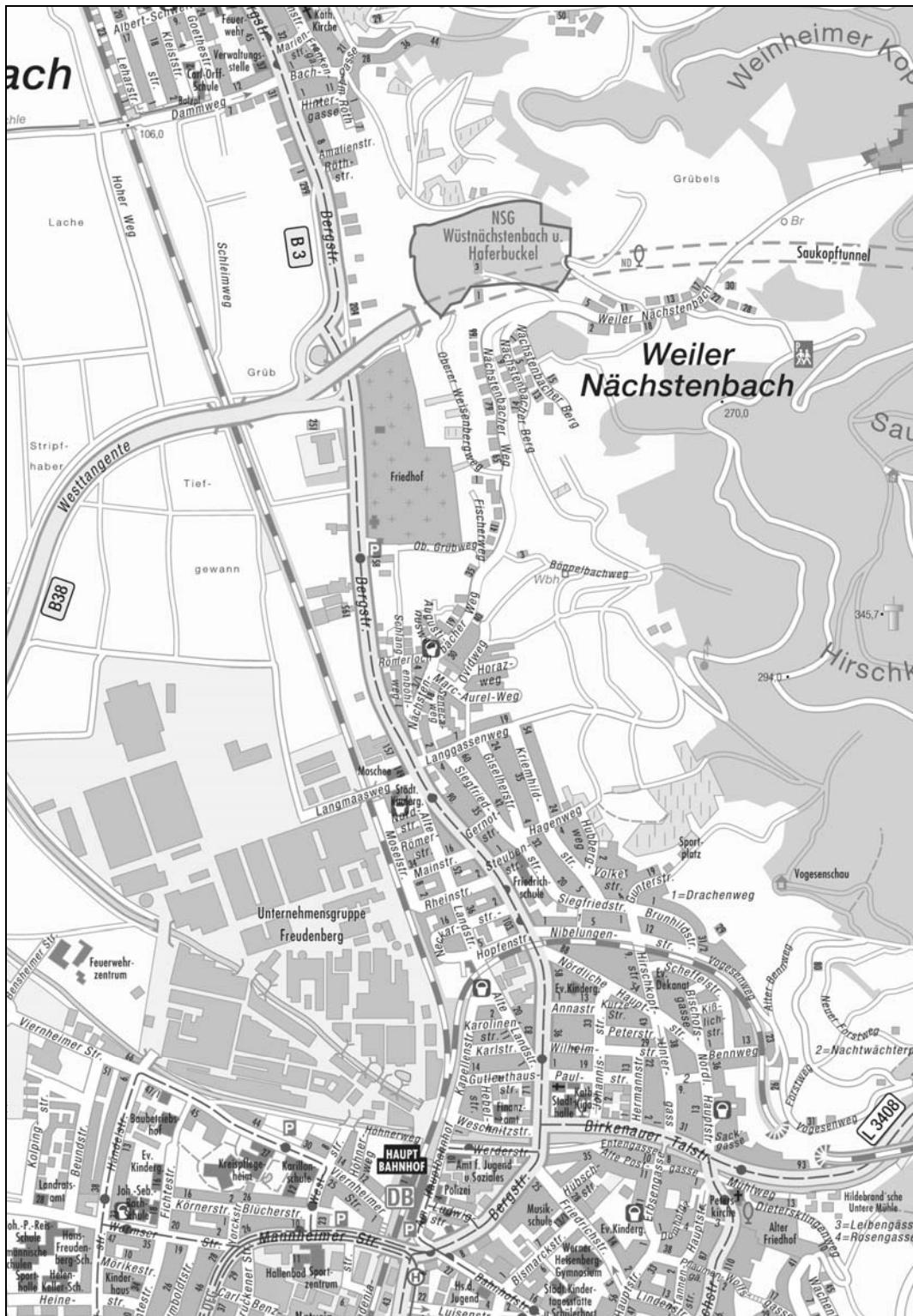
Mit der Planung verfolgt die Stadt Weinheim das Ziel, zusätzliche gewerbliche Bauflächen im Stadtgebiet bereit zu stellen. Die Planung greift damit frühere Planungen wieder auf und fügt sich in das im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) dargelegte differenzierte Angebot unterschiedlicher Gewerbeflächen ein. Der durch das Druckhaus gegebene Ansatz wird aufgegriffen und weiterentwickelt. Während im Gewerbegebiet „Viernheimer Straße“ heute eher größere Nutzungseinheiten untergebracht werden können, steht die Bereitstellung auch kleinerer Gewerbeparzellen im Bereich „Bergstraße/ Langmaasweg“ ab einer Grundstücksgröße von ca. 900 m<sup>2</sup> im Vordergrund, da hierzu verstärkt Anfragen an die Stadt Weinheim gerichtet worden sind. Dies soll aber größere Nutzungseinheiten nicht generell ausschließen.

Neben der angestrebten gewerblichen Entwicklung wird durch den Bebauungsplan das Ziel verfolgt, den nördlichen Eingangsbereich zur Kernstadt Weinheim städtebaulich aufzuwerten. Darüber hinaus sollen mit der Planung die folgenden grundsätzlichen Ziele erreicht werden:

- Herstellen einer verkehrlichen Erschließung zur Anbindung auch der hinteren, zur Bahntrasse orientierten Grundstücksteile;
- Bestimmung erforderlicher Nutzungsbeschränkungen im Sinne eines eingeschränkten Gewerbegebietes, um mögliche Nachbarschaftskonflikte zu verhindern;
- Festlegung und dauerhafte Erhaltung von geeigneten Freihaltungsbereichen zur Gewährleistung der klimatischen Belüftungsfunktionen des Plangebietes;

- Regelung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, um das vorhandene Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim zu stärken bzw. zu bestätigen;
  - Aufwertung des heute nur rudimentär vorhandenen Radwegenetzes nach Norden.

### Abbildung: Übersichtskarte (unmaßstäblich)



### 1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Eingang der Kernstadt Weinheim, unmittelbar an die B3 angrenzend. Es erfasst die Gewanne „Holzweg“ und „Grüb unter der Straße“ und erstreckt sich im Norden von der B38 bis nach Süden an die bestehende Moschee der Türkisch-Islamischen Union. Das Gebiet des Druckhauses im Norden ist nicht Bestandteil des Plangebietes, da hier auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die baulichen Anlagen errichtet worden sind und kein Anlass besteht, diesen Bereich zu verändern.

Im Osten verläuft der Geltungsbereich parallel zur Gleistrasse der Bahnverbindung Weinheim – Darmstadt – Frankfurt. Das Plangebiet ist damit von allen Seiten durch bestehende Verkehrswege begrenzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 13,6 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Gegenüber der Vorentwurfssatzung hat sich der Geltungsbereich vergrößert, weil nunmehr auch die Verkehrsflächen der B3 aufgenommen wurden.

Die Gewanne „Holzweg“ und „Grüb unter der Straße“ weisen insgesamt noch eine gute räumliche Anbindung an die Kernstadt auf. In Verbindung mit den bestehenden Verkehrswegen und der damit gesicherten Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege vereinigt das Plangebiet somit verschiedene Vorteile einer gewerblichen Entwicklung.

Das Plangebiet ist insgesamt recht eben und liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 104 müNN. Es hat von der B3 nach Westen ein leichtes Gefälle und liegt in der südlichen Teilhälfte etwas höher als im nördlichen Plangebiet. Die B3 verläuft von Norden nach Süden leicht ansteigend von ca. 105 müNN auf Höhe des Druckhauses bis auf ca. 109 müNN auf Höhe der Moschee. Von der B3 nach Westen verläuft etwa entlang des heute vorhandenen Gehweges ein Geländeversprung, der im südlichen Teil des Plangebietes ausgeprägter erkennbar ist und nach Norden hin abnimmt.

### 1.4 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan „Unterer Neckar“ von 1992 stand einer baulichen Entwicklung des Plangebiets früher entgegen. Erst mit der 12. Änderung, die im Zuge der Neuaufstellung des FNP durchgeführt wurde, wurden bestehende Restriktionen zurückgenommen, so dass die Planung nunmehr mit den Aussagen des Regionalplans übereinstimmt.

Der seit dem 30.12.2004 wirksame FNP der Stadt Weinheim stellt das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche mit hohem Freiraumanteil“ dar. Dieser Darstellung liegt die Absicht zu Grunde, die im Rahmen der Ansiedlung des Druckhauses festgestellten klimatischen Bedingungen umzusetzen bzw. zu sichern. Die Darstellung im FNP verfolgt das Ziel einer gewerblichen Entwicklung, ohne die Klimafunktionen maßgeblich zu beeinträchtigen.

Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten und der gleichzeitigen planungsrechtlichen Bestimmung von Freiraumbereichen ist der Bebauungsplan Nr. 1/04-06 aus dem FNP der Stadt Weinheim entwickelt. Aus der Abstimmung zum Vorentwurf ist hervorgegangen, dass die Entwurfssatzung etwa auf Höhe des Friedhofsparkplatzes eine zusätzliche, in Ost-West-Richtung relevante klimatische Öffnung ohne Bebauung erhält. Diese neue Verbindung kann gleichzeitig für eine kurze Verbindung an die heute bestehende Bushaltestelle an der Bergstraße genutzt werden.

Der Landschaftsplan der Stadt Weinheim weist das Gebiet als strukturreiche Feldflur der Ebene aus. Er stellt das Plangebiet in Plan 10 (Entwicklungskonzept) entsprechend dem FNP als geplantes Gewerbe- bzw. Industriegebiet dar. Die vorhandenen Nutzungen sind als Gärtnereien oder als sonstige Bebauung im Außenbereich verzeichnet. Aus landschaftspflegerischer Sicht wird eine Bebauung insgesamt als problematisch eingestuft. Als Kompensationsraum für Eingriffe in Natur und Landschaft sollte möglichst der Nahbereich des Grünen Rings genutzt werden. Als Planungshinweis wird die Sicherung von Ventilationsbahnen für die Kernstadt gegeben.

## 1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist heute dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

Lediglich der südliche Abschluss des Plangebietes, der die heute bestehenden Nutzungen der Moschee und der nachgenutzten ehemaligen Möbelfabrik einschließlich des Zwischenraumes erfasst, kann derzeit als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB eingestuft werden. Dem nach Norden aus der Stadt fahrenden Betrachter vermittelt sich bis eben dorthin der Eindruck der geschlossenen Bebauung. Für diesen, dem Innenbereich zuzuordnenden Bereich, erfolgt daher lediglich eine Klarstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten.

Auf Höhe der Anbindung Römerloch überdeckt der Bebauungsplan eine Teilfläche des Bebauungsplans 071.C „Römerloch“. In beiden Bebauungsplänen wird hier Verkehrsfläche festgesetzt. Um die Bergstraße in ihrem Verlauf entlang des Plangebietes komplett und damit nachvollziehbar darzustellen, wird ein Teil des Bebauungsplans Römerloch überplant. Der zeitlich nachfolgende Bebauungsplan Nr. 1/04-06 „Bergstraße/ Langmaasweg“ tritt hier an die Stelle des zeitlich vorgelagenen Bebauungsplans Nr. 071.C. In der Sache ergeben sich hieraus keine Konsequenzen.

Mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu den örtlichen Verkehrsflächen erfüllt der Bebauungsplan die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB.

## 1.6 Derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Die heute bestehende Nutzung stellt sich insgesamt sehr heterogen dar. Im südlichen Teil des Plangebietes bestehen heute im Anschluss an die Moschee mit ihren Stellplatzbereichen die Gebäude der ehemaligen Möbelfabrik Vogler. Hier haben sich mittlerweile mehrere kleinere Gewerbebetriebe niedergelassen (u.a. Abschleppdienst, Möbelrestaurierung, Autoverleih, Tanzstudio).

Im zentralen Kernbereich tritt heute optisch die gewerbliche Gärtnereinutzung in den Vordergrund, die historisch insbesondere durch die räumliche Nähe zum Friedhof begründet ist. Die nördliche der beiden dominanten Gärtnereinutzungen wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Vom Eigentümer wurden früher Absichten geäußert, die Gärtnereinutzung wieder aufleben zu lassen und an dieser Stelle ergänzende Dienstleistungen anzubieten, diese wurden bisher jedoch nicht weiter verfolgt.

Im nördlichen Teil, südlich der vorgesehenen Anbindung des Gebietes, liegt ein Betrieb, der sich mit seinen baulichen Anlagen nach Westen in das Plangebiet erstreckt. In Verbindung mit den genannten nutzungen befinden sich innerhalb des Gebietes noch vereinzelt Wohnnutzungen. Eigenständige Wohnnutzungen ohne unmittelbarem Bezug zu einem Gewerbebetrieb sind darüber hinaus an drei Stellen vorhanden.

Große Teile des übrigen Gebietes stellen sich heute als Gartenland dar, das in einigen Fällen auch brachliegt.

Von der Planung werden insgesamt knapp 100 Flurstücke erfasst. Bedingt durch die ursprünglichen Planungsabsichten für eine Friedhofserweiterung stehen insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes größere Teile in städtischem Eigentum, die insgesamt etwa ein Drittel der Gesamtfläche ausmachen. Die übrigen Grundstücke befinden sich überwiegend in privatem Einzeleigentum, das breit gestreut ist, aber auch einen hohen Anteil von Mehrfacheigentümern aufweist.

# 2 Planungskonzept

## 2.1 Städtebau

Entsprechend den früheren Planungsabsichten und der konkret erkennbaren Interessenlage soll das Plangebiet als Gewerbegebiet entwickelt werden. Die bereits heute vorhandenen größeren Nutzungseinheiten mit dem Druckhaus im Norden und der ehemaligen Möbelfabrik im Süden bil-

den dabei räumliche Eckpunkte, zwischen denen nunmehr zusätzliche Gewerbeeinheiten angesiedelt werden sollen. Das städtebauliche Vorkonzept lässt erwarten, dass ca. 45 bis 50 neue Gewerbegrundstücke in einer Größenordnung ab ca. 900 m<sup>2</sup> aufwärts bis zu ca. 4.900 m<sup>2</sup> gebildet werden können. Die Planung lässt dabei den erforderlichen Spielraum, bei Bedarf auch noch größere Grundstückseinheiten zur Verfügung zu stellen.

Das Konzept hat auf die innerhalb des Gebietes heute vorhandenen Nutzungen Rücksicht zu nehmen. Die im zentralen Plangebiet vorhandenen Gärtnereien werden von der Planung berührt. Die übrigen vorhandenen gewerblichen Einheiten werden durch die Planung bestätigt. Im Bereich der vorhandenen Wohnnutzungen, die nicht unmittelbar mit einem Gewerbebetrieb verbunden sind, werden Regelungen getroffen, die einen ausreichenden Immissionsschutz sicherstellen. Diese Wohnnutzungen sind heute dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Sie können daher keine immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche einfordern, wie sie etwa innerhalb eines neu zu planenden Wohngebietes einzuhalten wären.

Entlang der Bergstraße wird die Eingangssituation durch das Plangebiet zukünftig durch eine klar erkennbare Bebauungskante räumlich gefasst. Aufgrund des vorhandenen Höhenversprungs von der Bergstraße in das weitere Plangebiet wird die zukünftige Bebauung nicht unmittelbar entlang der Straße erfolgen, sondern erst mit einem von Norden nach Süden varierenden Abstand. Dieser Abstand kann u.a. dazu verwendet werden, die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken bereit zu stellen, den bestehenden Geländeversprung zu modellieren und gleichzeitig durch geordnete Grünmaßnahmen das Erscheinungsbild zu harmonisieren. Durch die zurückversetzten Gebäude wird die Belüftungsfunktion der Bergstraße gestützt.

Entlang der Bergstraße soll darüber hinaus als Erkennungselement der ‚Blühenden Bergstraße‘ ein öffentlicher Grünstreifen mit einer Alleebeplanzung realisiert werden. Durch einheitliche Gestaltung mit Straßenbäumen kann so ein harmonisches Eingangsbild zur Stadt Weinheim geschaffen werden. Unterbrochen wird diese öffentliche Allee allein in den Bereichen, in denen die heute bestehenden Nutzungen ihre Zu- und Abfahrten an die B3 weitenutzen.

Die entlang der Bergstraße ermöglichte Bebauung wird in einer Höhe zugelassen, die unter Berücksichtigung des Höhenversprungs von der Straße eine optisch 2-geschossig erscheinende Bebauung ermöglicht. Für die parallel zu Bahntrasse verlaufenden Grundstücksteile erfolgt eine Höhenstaffelung, um so der Belüftungsfunktion auch parallel der Bahntrasse für die Innenstadt gerecht zu werden. Ein Streifen von 22,50 m parallel zur Bahntrasse bleibt von Hochbauten jeglicher Art ausgeschlossen.

Zur städtebaulichen Gliederung, zum Ausgleich der ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung der klimatischen Funktionen des Gebietes werden Grünbereiche festgesetzt, die zum Teil als öffentliche Wegeverbindungen ausgebaut werden und zum Teil auf den privaten Baugrundstücken liegen. Die Grünbereiche konzentrieren sich zum einen in der Nord-Süd-Richtung parallel zur Bahntrasse und zur B3 sowie zum anderen in einzelnen Grüneinschnitten, die in West-Ost-Richtung verlaufen.

## 2.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von der B3. Dazu wird im Norden eine Erschließungsstraße vorgesehen, die auf Höhe des heute vorhandenen Feldweges gegenüber dem Friedhof beginnt und schleifenförmig nach Süden geführt wird (Planstraße A). Der Anschlusspunkt wird in Form eines Kreisverkehrs ausgestaltet. Als südlicher Abschluss wird eine Wendeanlage auf Höhe der Straße „Römerloch“ konzipiert, die mit einer fußläufigen Verbindung an die Bergstraße angebunden ist. Für den südlichsten Teilbereich wird eine neue Stichstraße geplant, die nördlich der ehemaligen Möbelfabrik auf kurzer Strecke in das Plangebiet führt.

Die Verkehrsplanung greift den heute vorhanden Wegeansatz auf, in dessen Bereich auch ein städtischer Abwasserkanal mit der Nennweite DN 1.000 verläuft. Vom Kreisverkehr als nördliche Gebietszufahrt geht die Erschließungsstraße ins Gebiet in westlicher Richtung ab. Die Lage sichert, dass der Kanal zukünftig noch innerhalb des öffentlichen Straßenraumes liegt und damit die zukünftigen Baugrundstücke nicht mit zusätzlichen Leitungsrechten belastet werden müssen.

Im Bereich der Verschwenkung bindet eine Stichstraße nach Norden an (Planstraße B), welche die Grundstücke westlich des Druckhauses erschließt. Auf Höhe des heutigen Weges wird ein untergeordneter Weg nach Westen bis zur Bahntrasse fortgeführt und knickt dort nach Norden in Richtung Pumpstation ab. Der Weg dient der Anbindung der Pumpstation und soll neben dem Fuß- und Radwegeverkehr keine weitergehende Erschließungsfunktion übernehmen.

Nach Süden hin rückt die neue Erschließungsstraße aufgrund kleiner werdender Grundstückstiefe kontinuierlich näher an die Bergstraße heran. Die Überprüfung der verkehrlichen Verhältnisse hat gezeigt, dass eine zusätzliche Anbindung neuer Baugrundstücke unmittelbar an die B3 nur unter erheblichen Schwierigkeiten umgesetzt werden könnte. Neben den topographischen Verhältnissen, die lange Zufahrtsrampen in die Grundstücke erfordern, stören neue Grundstückszufahrten von der B3 den Verkehrsfluss auf der Bundesstraße. Außer den vorhandenen Grundstückszufahrten sollen daher im zentralen Bereich des Plangebietes keine zusätzlichen Grundstücke an die Bergstraße angebunden werden. Zur Erschließung der kleineren Grundstückseinheiten wird daher ein zusätzlicher kurzer Erschließungsstich (Planstraße C) vorgesehen.

Die Planstraße A wird im Bereich der bestehenden Gärtnerei auf einem derzeit gewerblich genutztem Gewächshaus festgesetzt. Diese Festsetzung greift damit bei Umsetzung der Planung erheblich in den bestehenden Betrieb ein. Das Gewächshaus wird aktuell als Lagerstätte für Pflanzen gebraucht. Ein weiteres, westlich anschließendes Gewächshaus dient der Unterbringung von Bodenmaterial und Maschinen. Dieses Gewächshaus wurde in jüngerer Zeit mit Solarkollektoren bestückt.

Mit den Eigentümern der Gärtnerei wurden im Vorfeld Gespräche über die Planungsabsichten und die Auswirkungen auf die Gärtnerei geführt. Ziel ist dabei die Aufrechterhaltung des Gärtnereibetriebes. Gleichwohl bildet die vorgesehene Planstraße A ein Rückgrat für die Erschließung eines Teils der zukünftigen Grundstücke. Die Eigentümer haben gegenüber der Stadt erklärt, dass sie zur Aufrechterhaltung des Betriebes auf die Gewächshäuser angewiesen sind, wenn auch nicht zwingend in der bisherigen Größe.

Die Eigentümer der Gärtnerei haben innerhalb des Plangebietes erhebliche Flächen im Eigentum, so dass auch nach Durchführung eines Umlegungsverfahrens ausreichend Fläche für den Gärtnereibetrieb verbleibt. Die Planung sah zunächst vor, dass das westliche Gewächshaus in seiner heutigen Lage verbleibt und nach Durchführung der Bodenordnung auf einem dann eigenständigen Grundstück weitergenutzt werden kann. Mit dem Wegfall der gärtnerischen Nutzung sollte so ein eigenständig und vollständig gewerblich nutzbares Grundstück zur Verfügung stehen. Die Eigentümer haben nochmals deutlich gemacht, dass nur zusammenhängende Betriebsflächen die Existenz gewährleisten können, so dass nunmehr beabsichtigt ist, die erforderlichen Betriebsflächen nördlich und südlich des bestehenden Gebäudekomplexes an der Bergstraße anzusiedeln. Die Wohn- und Betriebsgebäude der Gärtnerei werden durch die Planung nicht in Frage gestellt.

Für das durch die Planstraße A zukünftig entfallende zentral gelegene Gewächshaus soll im Rahmen der Umlegung ein eigenes neues Grundstück nördlich des heute bestehenden Betriebskomplexes gebildet werden. Im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens sind zusätzlich die durch den Eingriff in den Bestand entstehenden Vermögensnachteile finanziell auszugleichen.

Durch das bestehende Druckhaus gegenüber dem Friedhof ergibt sich die Situation, dass die davon nördlich gelegene Fläche nicht in eine befriedigende Gesamterschließung des Plangebietes eingebunden werden kann. Dieser Bereich wird direkt von der B3 verkehrlich erschlossen und liegt außerhalb der festgelegten Ortsdurchfahrt. Hier besteht heute eine Gärtnerei, die ihre ursprünglichen Betriebsflächen nicht mehr vollständig ausnutzt. Eine maßvolle Verdichtung durch die Ansiedlung eines Steinmetzbetriebes ist hier beabsichtigt. Aufgrund der Nähe zu den Knotenpunkten mit der B38 wurde mit dem Träger der Straßenbaulast eine Lösung angestrebt, die diese Nutzungsergänzung noch über die bestehende Anbindung erlaubt, wenn der rückwärtige, westliche Teil zukünftig an die neue Planstraße angebunden wird.

Lediglich im südlichen Teil des Plangebietes wird ein neues Baugrundstück über eine Zufahrt von der B3 erschlossen. Die Lage zwischen der Moschee und den nachgenutzten Gebäuden der Möbelfabrik lässt keine schlüssige Alternativanbindung zu. Die neue Haupterschließungsstraße weist einen Regelquerschnitt von 14 m auf, was die Unterbringung von beidseitigen Geh- und Parkstreifen ermöglicht.

fen ermöglicht, wobei einseitig auch ausreichend Breite für das Parken von Lkw zur Verfügung steht.

Für das südliche Plangebiet reicht die Gebietstiefe für eine parallel zur Bergstraße verlaufende Erschließungsstraße nicht aus. Um dennoch den Anforderungen kleinerer gewerblicher Einheiten gerecht zu werden, erfolgt hier die Herstellung einer Stichstraße mit Wendemöglichkeit, die auch zurückliegende Grundstücke erschließt (Planstraße D). Die geringe Anzahl möglicher gewerblicher Einheiten sowie die beengten Verhältnisse lassen es nicht geboten erscheinen, für diesen Bereich eine separate Linksabbiegespur zu errichten. Vielmehr ist vorgesehen, durch eine moderate Aufweitung des Straßenraums und die Abmarkierung einer Linksabbiegenische den einfahrenden Verkehr zu organisieren.

Mit dem Verzicht der Anbindung zusätzlicher gewerblicher Nutzungen an die B3 wird den Belangen der B3 als Bundesstraße Rechnung getragen. Sie übernimmt auf dem Streckenabschnitt parallel zum Plangebiet die Funktion als Ausweichstrecke für den Saukopftunnel. Um den Kreisverkehr in dazu ausreichender Größe herstellen zu können, werden die Fahrgassen der B3 nach Westen verschwenkt, so dass eine den verkehrstechnischen Anforderungen gemäße Fahrdynamik gewährleistet werden kann.

Die B3 ist in ihrem Verlauf parallel zum Plangebiet Teil des überörtlichen Radwegenetzes mit Weiterführung nach Hemsbach. Die Situation ist heute gekennzeichnet durch einen ausreichend bemessenen kombinierten Geh- und Radweg auf der Westseite der B3 (stadteinwärts), während auf der Ostseite in Teilen lediglich ein beengter Geh- und Radweg in geringer Breite zur Verfügung steht. Ein separater Radfahrstreifen steht heute in beide Richtungen nur in Teilstücken zur Verfügung. Mit Umsetzung der Planung soll daher auch der Raum geschaffen werden, beidseitig der B3 einen separaten durchgehenden Radfahrstreifen herzustellen. Die Verbreiterung des Querschnitts dient daher insbesondere auch der Aufwertung der Radverkehrssituation. In der Planzeichnung hat die Eintragung der Radwegeplanung nur informatorischen Charakter und nimmt nicht an den planungsrechtlichen Festsetzungen teil. Entsprechende Teilflächen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur besseren Anbindung ist darüber hinaus in der öffentlichen Grünfläche parallel zur Bahntrasse eine Fuß- und Radwegeverbindung nach Norden vorgesehen. Die Verbindung soll sich perspektivisch nach Süden unterhalb des Langmaasweges über die Moselstraße fortsetzen. Ein Fuß- und Radweg in einfacher Ausführung mit wassergebundener Decke kann darüber hinaus für Wartungsarbeiten am dort verlaufenden Hauptsammler Nord genutzt werden.

Da auf der Ostseite der B3 heute mit Herstellung des Baugebietes „Römerloch“ die vorhandene Situation als abgeschlossen betrachtet werden kann, sind notwendige Flächen für die Verkehrsanlagen auf der Westseite der B3 und damit innerhalb des Plangebietes zu sichern.

Die verkehrliche Konzeption ist im Vorfeld aus verkehrstechnischer Sicht (VPS Stottmeister: Anbindung Gewerbegebiet nördlich des Langmaasweges – Kapazitäten und Verkehrsablauf vom 16.03.2007) überprüft worden. Zuvor wurden in einer Zählung die bestehenden Verkehrszahlen aus dem Jahr 2000 überprüft. Die Zählung wurde im Dezember 2006 durchgeführt und ist in die Kapazitätsberechnung eingegangen.

Die Zählung hat die bestehende Erkenntnis bestätigt, dass die Bergstraße bereits heute ein hohes Verkehrsaufkommen besitzt. Die an einem Werktag stattgefundene Zählung weist im mittleren Abschnitt der Bergstraße, nördlich der bestehenden Zufahrt „Römerloch“ einen DTV-Wert von ca. 11.150 Kfz/24h aus. Die aus dem neuen Gewerbegebiet resultierenden Verkehrsbewegungen führen zwar zu einer Erhöhung der Verkehrszahlen, diese treten jedoch gegenüber der bestehenden Situation zurück.

Gegenstand der Untersuchung war die Frage, ob der angestrebte Kreisverkehr die mit der Gebietserschließung erzeugten Verkehre abwickeln kann, ob die B3 zur Aufnahme der aus dem Gebiet zu erwartenden zusätzlichen Verkehre geeignet ist und welche verkehrstechnischen Maßnahmen hierzu gegebenenfalls vorgesehen werden sollten. Dabei wurde ein Ansatz gewählt, der im Endausbau die mögliche Bereitstellung von ca. 570 neuen Arbeitsplätzen und die damit verbundenen Verkehre betrachtet. Dies entspricht einer maximalen Gesamtabschätzung, so dass das

Untersuchungsdesign auf der sicheren Seite liegt. Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre wurden daher zur bestehenden Belastung überlagert.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass zukünftig ein tägliches Verkehrsaufkommen von etwa 2.306 Pkw-Einheiten zu erwarten ist. Unter Berücksichtigung unterschiedlicher Tages-Ganglinien für die Beschäftigten, die Kunden oder den Wirtschaftsverkehr ergibt sich bei dem geplanten Kreisverkehr die Qualitätsstufe A. Das Gutachten stellt fest, dass damit eine problemlose Anbindung des Gewerbegebietes an die B3 erwartet werden kann.

Das Gutachten hat auch untersucht, ob sich negative Veränderungen an den Zu- und Abfahrtsrampen zur B38 einstellen. Diese werden bereits heute signalisiert. Die heute bestehenden Leistungsreserven an diesen Knotenpunkten gehen zwar zurück, insgesamt liegen aber auch zukünftig ausreichende Kapazitäten vor, um den Verkehr an diesen Stellen abwickeln zu können.

Für den südlichen Knotenpunkt (Planstraße D) stellt das Gutachten fest, dass im ungünstigsten Fall ein längerer Rückstau auf der Bergstraße zu erwarten ist, wenn Linksabbieger aus Richtung Süden auf Lücken im Gegenstrom warten müssen. Um dies zu vermeiden, soll an dieser Stelle der Straßenraum aufgeweitet und die Fahrgasse in Richtung Norden auf ca. 5,30 m erweitert werden. Unter Mitbenutzung des Radfahrstreifens stadtauswärts kann so das Vorbeifahren des Geradeausverkehrs an den wartenden Linksabbiegern ermöglicht werden.

Gleichzeitig trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, dass in diesem Bereich keine Tankstellen, Speditionen oder Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden dürfen, die typischerweise mit höheren Verkehrsmengen verbunden sind. So können insgesamt die verkehrlichen Belange der B3 gewahrt werden.

Entlang der Bergstraße verlaufen heute die Buslinien 631 und 632. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich im Norden auf Höhe des Friedhofsparkplatzes und südlich des Plangebietes in ca. 120 m Entfernung an der Bergstraße. Durch die Errichtung von zusätzlichen Arbeitsstätten ist zukünftig mit einer wachsenden ÖPNV-Nutzung zu rechnen, die nach heutigen Erkenntnissen aber auf der B3 abgewickelt werden kann. Durch die vorgesehenen öffentlichen Durchwegungen im Plangebiet kann auch das zentrale Plangebiet zügig erreicht werden, ohne dass eine direkte Einfahrt der Linienbusse in die Stichstraße erforderlich wird.

## 2.3 Ver- und Entsorgung

Parallel zur Bahntrasse verläuft der in den Jahren 2004 und 2005 erstellte neue Hauptsammler Nord der Stadt Weinheim mit einer Nennweite von DN 2000, der die Abwässer u.a. der Kernstadt zur Kläranlage leitet. Im Verkehrsraum der B3 verläuft zudem parallel zum gesamten Plangebiet ein Abwassersammler mit der Nennweite DN 1000, der südlich des Druckhauses im Bereich des heutigen Feldweges nach Westen verschwenkt, das Plangebiet bis zur Bahntrasse durchläuft und an den Hauptsammler anschließt.

Die vorhandenen Kapazitäten reichen damit aus, um das Plangebiet zu entwässern. Eine unmittelbare Anbindung von Hausanschlüssen an den Hauptsammler Nord (DN 2.000 mm) wird jedoch nicht vorgesehen. Der direkte Anschluss von Grundstücksentwässerungen an den Abwassersammler DN 1.000 mm ist möglich.

Gemäß § 45b Wassergesetz BW soll das Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Innerhalb des Plangebietes ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand eine Versickerung allenfalls eingeschränkt möglich. Baugrunduntersuchungen im Zuge der Erstellung des Hauptsammlers Nord haben kf-Werte von  $10^{-6}$  bis  $10^{-8}$  im westlichen Plangebiet festgestellt. Ein geeigneter Vorfluter ist in akzeptabler Entfernung nicht vorhanden. Auf eine bindende Verpflichtung zur Versickerung oder zur ortsnahen Einleitung von Niederschlagswasser wird daher verzichtet. Um die Kanalisation dennoch so weit als möglich von den Spitzenbelastungen durch Regenereignisse zu schützen, soll das Niederschlagswasser auf dem Grundstück genutzt werden. Soweit die Bodenverhältnisse im Einzelfall eine ortsnahe Versickerung ermöglichen, soll dies ermöglicht werden.

Gleichzeitig stellt die Brauchwassernutzung eine gleichwertige Variante der Niederschlagswasserbehandlung dar und soll dem Grundstückseigentümer ermöglicht werden.

Sofern das gesammelte Niederschlagswasser nicht oder nicht vollständig auf dem Grundstück verwendet werden kann, ist lediglich eine (zeitverzögerte) gedrosselte Abgabe an das städtische Kanalnetz zulässig. Entsprechende Kapazitäten im Kanalnetz sind hierfür vorhanden.

Die Stadtwerke Weinheim (SWW) haben mit Schreiben vom 22.07.2005 die heutige Erschließungssituation mitgeteilt. Leitungen für Gas, Wasser und Strom verlaufen danach entlang der Bergstraße parallel zum Plangebiet. Die Leitungen für die Stromversorgung verlaufen nicht durchgehend, sondern brechen nördlich der Zufahrt zum Baugebiet Römerloch ab. Soweit innerhalb des Plangebietes heute bauliche Nutzungen vorhanden sind, sind diese an die Versorgungsleitungen in der B3 angeschlossen.

Um den Anforderungen an die Gebietsversorgung gerecht zu werden, wird gemäß den Anforderungen der SWW an zentraler Stelle im Plangebiet eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Insgesamt kann gegenwärtig davon ausgegangen werden, dass die Versorgung des Plangebietes mit den genannten Medien unter durchschnittlichem Aufwand sichergestellt werden kann.

## 3 Umweltbericht

### 3.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die wesentlichen Planungsziele und Inhalte des Bebauungsplans sind in den Kapiteln 1.1 und 1.2 aufgeführt. Sie werden durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich bestimmt. Auf die Festsetzungen wird in Kapitel 4 im Einzelnen eingegangen. Im Einzelnen ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans nachfolgende überschlägige Größenkennziffern:

Geltungsbereich Bebauungsplan	13,6 ha
Fläche Gewerbegebiet (einschl. Bestand)	8,9 ha
durchschnittliche (maximale ) Grundflächenzahl GRZ	0,6 ( 0,8 )
überbaubare Fläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO	5,3 ha
Fläche für Gemeinbedarf, kirchliche Zwecke	0,4 ha
öffentliche Grünflächen	1,85 ha
max. Bauhöhe in m über Gelände	10,50 m

Zu dem Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der eine schutzwertbezogene Betrachtung der Umweltauswirkungen aufzeigt und bewertet. Bestandteil des Grünordnungsplans ist auch die detaillierte Ermittlung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft und des daraus abgeleiteten Ausgleichsbedarfs. Soweit die Aussagen des Grünordnungsplans für die Planung relevant sind, wurden sie in den Bebauungsplan und die Begründung übernommen.

### 3.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und Fachplänen

Das **Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“** erfasst in der Stadt Weinheim im Wesentlichen den bewaldeten Bereich des Bergstraßenhangs und des vorderen Odenwaldes und reicht dabei in vielen Teilen bis unmittelbar an die Siedlungsflächen heran. Im Bereich des Plangebietes erstreckt es sich über eine Länge von ca. 120 m bis an die Bergstraße heran und kann an dieser Stelle als erheblich von der umliegenden Bebauung beeinflusst eingestuft werden. Das LSG wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das nächstgelegene **Naturschutzgebiet** befindet sich mit dem NSG 6418-302 „Wüstnächstenbach und Haferbuckel“ in einer Entfernung von ca. 400 m zum Plangebiet. Beeinträchtigungen durch die beabsichtigte Planung sind nicht erkennbar.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach den Bestimmungen des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ befindet sich mit dem **FFH-Gebiet 6417-341 „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“** an der kürzesten Stelle in ca. 250 m Entfernung zum Plangebiet. Es liegt nordöstlich zum Plangebiet und beginnt nördlich der Einfahrt zum Saukopftunnel. Das Schutzgebiet ist ebenso wie das NSG durch die bestehenden Verkehrstrassen der B3 und der B38 mit der Einfahrt in den Saukopftunnel vom Plangebiet räumlich klar getrennt. Bebauung befindet sich heute bereits im westlichen Anschluss an das Schutzgebiet in Richtung B3. Das Schutzgebiet ist überdies aufgrund der bestehenden topographischen Situation mit einer deutlichen Erhebung auf der Südseite (in Richtung Plangebiet) gegenüber dem Plangebiet abgeschottet. Eine Beeinträchtigung durch die Planung ist damit nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes liegt das nach der Biotopkartierung eingetragene **Biotop Nr. 4617-226-0093 „Feldgehölz südlich Sulzbach“** mit einer eingetragenen Fläche von 665 m<sup>2</sup>. Es beschreibt auf den Flurstücken 4702, 4705 und 4706 ein hochwüchsiges Feldgehölz mit hochstämmigen Obstbäumen, teils lückig und teils mit dichteren Abschnitten, dass aus einem ehemaligen Obstgarten entstanden ist. Das Biotop ist in der Örtlichkeit heute nicht mehr vorhanden und wurde offensichtlich zwischenzeitlich entfernt. Im Bereich des Biotops stehen heute zwei Gartenhäuser, der übrige Bereich wird gärtnerisch genutzt.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere geschützte Biotope, die sich v.a. entlang der heutigen B38 erstrecken.

Das nächstgelegene **Wasserschutzgebiet** befindet sich mit dem WSG „Badische Bergstraße“ (Zone IIIa) in ca. 3 km Entfernung. Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die im Rahmen der Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen (**HISTE**, Stand Mai 2002) ermittelte Verdachtsfläche Nr. 4778. Es handelt sich um den Standort eines ehemaligen Steinmetzbetriebes, der zwischenzeitlich durch eine andere gewerbliche Nutzung ersetzt ist. Die HISTE stuft die Verdachtsfläche aufgrund des kleinen Betriebsmaßstabes und der nicht sensiblen Folgenutzung in die Kategorie A (Ausscheiden und Archivieren) ein. Da auch zukünftig von einer gewerblichen Nutzung in diesem Bereich auszugehen ist, sind weitergehende Beeinträchtigungen nicht zu befürchten.

Im Rahmen der HISTE-Nacherhebung mit Stand vom Oktober 2004 wurde zudem der Altstandort mit der Verdachtsfläche Nr. 6065 bei der ehemaligen Stuhlfabrik mit in das Kataster aufgenommen. Auch für diese Fläche ist die Einstufung in die Kategorie A vorgesehen. Da keine Anhaltpunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorhanden sind, erfolgt im Bebauungsplan lediglich ein Hinweis, dass bei geruchlichen oder sichtbaren Auffälligkeiten das zuständige Fachamt beim Rhein-Neckar-Kreis zu benachrichtigen ist.

Weitere Verdachtsflächen liegen gemäß HISTE bzw. HISTE-Nacherhebung im Plangebiet nicht vor.

### **3.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose für die Durchführung der Planung**

Die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie deren Beschreibung und Bewertung erfolgt schutzwertbezogen auf die nachfolgenden Schutzwerte:

- Schutzwert Mensch
- Schutzwert Pflanzen und Tiere
- Schutzwert Boden
- Schutzwert Wasser
- Schutzwert Luft / Klima

- Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild
- Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter

Gleichzeitig wird im Umweltbericht die Eingriffsregelung gemäß BNatSchG bzw. NatSchG BW abgearbeitet. Der Umweltbericht greift hierzu auf die Ergebnisse des Grünordnungsplans zurück.

### **Schutzgut Mensch**

Gemäß § 50 BlmSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

### Allgemeine Ziele

Erhaltung und Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (einschließlich Erholung), insbesondere Schutz des Wohnbereiches und des Wohnumfeldes sowie der Erholungsräume vor

- Lärm,
- Erschütterungen,
- Schadstoff- und Staubemissionen,
- Gerüchen.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Erhalt der wirtschaftlichen Lebensgrundlage.

### Ausgangssituation

Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich von den besiedelten Strukturen der Nordstadt Weinheims zu den Freiraumbereichen der Rheinebene. Die nahe Lage an den vorhandenen Siedlungsstrukturen hat in der Vergangenheit zur Ansiedlung verschiedener Wohn- und Gewerbenutzungen geführt, die sich punktuell über die gesamte Längsdistanz des Plangebietes erstrecken und jeweils zur B3 hin orientiert sind. Eine gefestigte Siedlungsstruktur ist allerdings nicht vorhanden.

Neben den vorhandenen gewerblichen Nutzungen ist innerhalb des Plangebietes ein sehr heterogenes Nutzungsbild erkennbar, dass sich aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, Grabeland, Obstwiesen und z.T. Brachland zusammensetzt. Die Nutzung als Grabeland oder Freizeitgärten wird insbesondere im nördlichen Teil durch eine Reihe von Hütten oder Gartenhäusern dokumentiert. Das Gebiet ist für weite Teile der Nordstadt noch fußläufig erreichbar und dient damit auch der klassischen Feierabend- oder Wochenenderholung. Die in vielen Bereichen bestehenden Einfriedigungen behindern dabei den Zugang.

Etwa auf Höhe des Friedhofs verläuft in Ost-West-Richtung ein Feldweg, der bis an die Bahn heranreicht und sich von dort nach Norden unterhalb der Brücke der B38 in den Freiraum fortsetzt. Das Gebiet besitzt damit auch eine Übergangsfunktion für die Erholung in der weiter nördlich bzw. nordwestlich liegenden Feldflur. Aufgrund des von der Nordstadt über den Langmaasweg schneller zu erreichenden Bereiches westlich der Bahntrasse fällt das Plangebiet in dieser Trittsteinfunktion zum Außenbereich jedoch gegenüber dem Bereich des Tiefgewanns zurück.

Der Feldweg innerhalb des Plangebietes kann bereits heute als Radwegeverbindung nach Sulzbach und weiter nach Hemsbach genutzt werden. Eine offizielle Beschilderung als überörtliches Radwegenetz scheidet heute aus, da u.a. innerhalb des Plangebietes kein angemessener Oberflächenbelag vorhanden ist und außerdem eine geeignete Querungsmöglichkeit der Bahntrasse fehlt.

Das Plangebiet ist heute an drei Seiten von lärmemittierenden Verkehrswegen umgeben und damit erheblich vorbelastet. Zum Bebauungsplan wurde daher ein Lärmgutachten erarbeitet (Fritz GmbH Beratende Ingenieure, Einhausen: Bericht-Nr. 06182-ASS-1). Es zeigt auf, dass die Verkehrstrassen erheblich auf das Gebiet einwirken. Während von der Bahntrasse insbesondere der westliche

Teil des Plangebietes betroffen ist, beeinflusst die Bergstraße die östlichen Teile. Da auch innerhalb von Gewerbegebieten Aufenthaltsräume einen Schutzanspruch besitzen, wurde im Lärmgutachten die Notwendigkeit passiver Lärmsschutzmaßnahmen ermittelt.

In der Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich heute schutzwürdige Gebiete im Sinne der DIN 18005. Durch den Bebauungsplan Nr. 071.C ist in einer Entfernung von ca. 70 m in östlicher Richtung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Der Bereich östlich der Bergstraße, der heute in Teilen ebenfalls zum Wohnen genutzt wird, ist hinsichtlich des Lärmschutzes als Mischgebiet einzustufen. Hier setzt der Bebauungsplan fest, dass Schlafräume, Kinderzimmer und andere lärmempfindliche Aufenthaltsräume an der lärmabgewandten Seite, d.h. Richtung Osten, anzordnen sind. Alle Außenwände sind mindestens mit Schallschutzfenstern der Klasse III zu versehen.

Das Lärmgutachten wählt in der Umgebung insgesamt 10 repräsentative Punkte aus, die eine unterschiedliche Schutzbedürftigkeit besitzen. Die bereits bestehende Moschee stellt den 11. Immissionspunkt dar. Das Gutachten ermittelt die maximalen Emissionskontingente auf den unterschiedlichen Flächen, damit in der Gesamtbelaistung die Planwerte an den Immissionspunkten nicht überschritten werden.

Westlich der Bahntrasse schließt sich das Werksgelände der Fa. Freudenberg als größtes städtisches Gewerbe- bzw. Industriegebiet an.

Südlich des Langmaasweges schließt sich die Bebauung der Nordstadt an. Unmittelbar am Langmaasweg liegt eine Kindertagesstätte. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht. Entsprechend der vorzufindenden Nutzungsstrukturen ist von einer Schutzgebietseinstufung entsprechend eines Mischgebietes auszugehen. In diesem Bereich wurde von der Bahn im Rahmen eines freiwilligen Lärmsschutzprogramms im Jahr 2005 eine Lärmsschutzwand errichtet.

Für den zum nördlichen Teil benachbarten Friedhof bestimmt die Anlage 1 zur DIN 18005 ebenfalls einen Orientierungswert für den Lärmsschutz. Aufgrund der Nutzungstypik für den Friedhof ist davon auszugehen, dass sich Schutzansprüche lediglich für den Tageszeitraum ableiten lassen.

### Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung fallen zukünftig im Gebiet noch vorhandene landwirtschaftliche Nutzungen weg. Diese Flächen entziehen sich damit auch der Möglichkeit der landwirtschaftlichen Existenzsicherung. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen werden durch die Planung nicht in Frage gestellt, auch wenn es im Zuge von späteren Bodenordnungsmaßnahmen zu Veränderungen der Grundstückssituation kommen kann.

Die heute zur Abend- oder Wochenenderholung genutzten Flächen bestehen zukünftig nicht mehr.

Die vorgesehenen Verkehrswege schließen zukünftig deutlich näher an den aus den Wohnbereichen ableitbaren Wegebeziehungen an und bieten daher eine verbesserte Zugänglichkeit in das Gebiet und darüber hinaus in den Außenbereich jenseits der B 38.

Eine sachgerechte Behandlung von Abfällen und Abwässern ist durch das städtische System der zentralen Abwasserreinigung sowie durch das Abfallentsorgungssystem des AVR gewährleistet.

### **Schutzbereiche Pflanzen und Tiere**

#### Allgemeine Ziele

Sicherung der wildlebenden Pflanzen und Tiere und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer biologischen Vielfalt und in langfristig lebensfähigen Populationen, hierzu insbesondere

- Sicherung bzw. Entwicklung ihrer Lebensräume,
- Sicherung vorhandener Lebensräume auch vor qualitativen Veränderungen durch Beeinträchtigungen wie Veränderung der Standortbedingungen, Verlärming, künstliche Lichtquellen oder Störung durch Anwesenheit von Menschen,
- Aufrechterhaltung von Wechselbeziehungen zwischen verschiedenen Teillebensräumen,
- Aufrechterhaltung von Wechselbeziehungen zwischen benachbarten Populationen.

## Ausgangssituation

Das Plangebiet stellt sich heute als heterogen strukturiertes Gebiet mit unterschiedlichen Qualitäten hinsichtlich des Grünbestandes dar. Das Spektrum reicht von nahezu vollständig versiegelten Flächen über landwirtschaftlich genutzten Flächen bis hin zu Grabeland oder intensiv genutztem Gartenland. Daneben bestehen noch größere Bereiche mit Streuobstbeständen.

Die umliegenden Verkehrswege führen bereits im Bestand zu einer Lärmeinwirkung und damit zu einer Beunruhigung für vorhandene Tierarten. Die vorhandene Nutzung im Gebiet sowie die erkennbare Feierabend- und Wochenenderholung tragen ebenso zu einer Beunruhigung des Plangebietes bei.

Für das Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der u.a. eine Bestandsaufnahme hinsichtlich Flora und Fauna enthält, die erhaltenswerten Grünstrukturen bestimmt und darüber hinaus Empfehlungen ausspricht, welche Festsetzungen zur Grünordnung und zum Eingriffsausgleich in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen.

Entsprechend der Bestandserhebung zeigt sich heute folgende Biotopverteilung. Die aufgezeigten Biotopschlüssel sind der Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung (LUBW, August 2005) entnommen.

Typ Nr.	Biotop-/ Nutzungstyp	Fläche ( m <sup>2</sup> )	Anteil ( % )
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	2.670	2,20
33.60	Grünlandeinsaat	9.042	7,46
33.80	Rasen	265	0,22
35.60	Ruderalvegetation	6.609	5,45
37.10	Acker	4.781	3,94
37.37	Feldgarten (Grabeland)	1.876	1,55
41.10	Feldgehölz	6.751	5,57
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	3.553	2,93
43.10	Gestrüpp (Brombeeren)	7.489	6,18
43.50	Lianenbestand (Waldrebe)	65	0,05
60.10	Bauwerk	8.288	6,84
60.21	versiegelte Straße/ Platz (Asphalt, Pflaster)	11.171	9,22
60.23	Weg/ Platz mit Kies/ Schotter/ Rasengittersteinen	2.856	2,36
60.25	Grasweg	337	0,28
60.60	Garten	55.461	45,75
<b>Summe</b>		<b>121.214</b>	

Die Streuobstbestände oberhalb der aufgeführten Biotoptypen erstrecken sich über ca. 19.300 m<sup>2</sup>. Innerhalb der Gartenbereiche befinden sich zugleich eine Vielzahl von Hütten, Lauben oder anderen befestigten Flächen, die sich über das Gesamtgebiet verteilen.

## Auswirkungen

Mit Umsetzung der Planung werden sich die Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere nachhaltig verändern. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden durch die mit der Planung ermöglichte Überbauung insbesondere die Vegetationsbestände und vorhandenen Biotoptypen beseitigt. Damit einher geht der Verlust von wertvoller Biotopmasse, was zu Verlust oder Beeinträchtigung von Lebensräumen bzw. Lebensstätten der vorhandenen Tierarten im Plangebiet führt.

Die angestrebte gewerbliche Nutzung und die notwendigen Straßenverkehre führen darüber hinaus zu Beeinträchtigungen der Tierarten durch Lärm, Staub und anderen Schadstoffen sowohl im Plangebiet als auch in den angrenzenden Biotopstrukturen.

Mit der geänderten Nutzung ist zu erwarten, dass das Artenspektrum verarmt. Das heute noch als Gesamtraum erkennbare Plangebiet wird durch die Planung weiter zerschnitten, so dass eine Reduzierung der Lebensräume von Kleintieren durch Straßen, Bebauung oder Zäunen stattfindet. Die verbleibenden Lebensräume sind stark verinselt. Für die verkleinerten und verinselten Lebensräume besteht eine erhöhte Trennwirkung gegenüber dem übrigen Freiraumbereich.

## Schutgzut Boden

### Allgemeine Ziele

Sicherung des Bodens und seiner vielfältigen ökologischen Funktionen, insbesondere

- als Lebensgrundlage für die Vegetation und bodenbewohnende Organismen
- als Grundlage der Landwirtschaft und Lebensgrundlage für den Menschen
- wegen seiner Grundwasserneubildungs- und Reinigungsfunktion
- wegen seines Wasseraufnahme- und Rückhaltevermögens.

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.

### Ausgangssituation

Das Plangebiet ist der Zone holozäner Schwemmkessel- und Hangsedimentation zuzuordnen. Es herrscht Bodenmaterial vor, das durch Erosion von den Hängen abgetragen und am Hangfuß oder in Senken abgelagert wurde. Sie bestehen überwiegend aus lehmigem Schluff bis schluffigem Lehm und sind i.d.R. reich an Humus, Nährstoffen und Feinmaterial.

Gemäß der Reichsbodenschätzung liegt im Plangebiet die Bodenzahl bei 78 und die Ackerzahl bei 92. Die Böden sind daher als hochwertig einzustufen. Es handelt sich um die Bodenart Lehm in der Zustandsstufe 3.

In Vorbereitung der Verlegung des Hauptsammlers Nord wurde im Jahr 2003 im Trassenverlauf ein geotechnischer Bericht zur Bodenbeschaffenheit erstellt. Dazu wurden innerhalb des Plangebiets u.a. 11 Rammkernbohrungen bis zu einer Tiefe von 7,0 m abgeteuft. Entlang der Trasse wurde ein annähernd gleichartiger Bodenaufbau festgestellt, so dass die Ergebnisse an dieser Stelle für das gesamte Plangebiet angenommen werden können.

Es überwiegen danach feinkörnige Abschlämme massen des Odenwaldes. Daneben sind in geringem Umfang äolische Sedimente (Löß, sandiger Löß) vorhanden. Oberflächennah wurde der Löß häufig durch die Abschlämme massen verdrängt. Unter dem Oberboden finden sich an mehreren Stellen geringmächtige Auffüllungen. Daran schließen sich bis zu einer Tiefe von ca. 2,5 m Schluff oder Löß an. Bis zu einer Tiefe von ca. 4,0 m bis 5,0 m folgen darunter Schluffe und schluffige Sande. Darunter folgen bis zur Endbohrtiefe sandige Lösse, schwach schluffige Sande, Schluff-Sand-Gemenge, die weder eindeutig der einen noch der anderen Bodenart zugeordnet werden können.

Der Bodenzustandsbericht Mannheim/ Heidelberg (Dez. 1998) weist in der Nähe zum Plangebiet einen Untersuchungspunkt auf. Die Befunde können indirekt auf das Plangebiet übertragen werden. Die in der Rheinebene in Weinheim bekannte Belastung mit Chrom ist im Plangebiet nicht so stark ausgeprägt. Die Chrom-Gesamt-Werte erreichen eine Höhe von ca. 70 mg/kg und liegen damit unterhalb der Prüfwerte für Schadstoffbelastungen im Boden. Dennoch weist ein gegenüber der Hintergrundbelastung erhöhter Wert bezogen auf die Tongehaltsgruppe T3 auf eine frühere Verbringung von Abfallerzeugnissen aus der Lederindustrie hin.

### Auswirkungen

Mit der ermöglichten Bebauung ist in der Regel ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen verbunden. Die überbauten Flächen stehen nicht mehr als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung und können nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Die Abtragung der belebten Bodenschichten bedeutet den Verlust der natürlichen Filterfunktion.

Durch die zu erwartende Bautätigkeit ist mit einer Bodenverdichtung auch in den nicht überbauten Bereichen zu rechnen. Hierdurch wird der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens gestört. Die Grundwasserneubildungsrate wird in den nicht überbauten Bereichen vermindert.

Durch die zukünftige Nutzung als Gewerbegebiet sowie den zu erwartenden Verkehren ist zukünftig von einem erhöhten Schadstoffeintrag in die verbleibenden Böden zu rechnen.

Die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in den Boden sind Bestandteil der schutzgutbezogenen Betrachtung und der Eingriffs-/Ausgleichsregelung. Nicht vermeidbare Eingriffe werden dementsprechend ausgeglichen.

## **Schutzgut Wasser**

### Allgemeine Ziele

- Sicherung der Grundwasservorräte und ihrer Qualität
- Anstreben einer hohen Gewässergüte
- Sicherung von Feuchtgebieten vor ihrer Entwässerung
- Sicherung der natürlichen Überschwemmungsbereiche der Fließgewässer
- Sicherung und Entwicklung naturnaher Gewässerläufe und Auen, Förderung der Selbstreinigung von Gewässern

### Ausgangssituation

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Oberflächengewässer.

Bei den vorgenommenen Bodenuntersuchungen wurde auch bei den tiefsten Bohrungen bis ca. 95,5 müNN kein Grundwasser angetroffen. Vorgefundene Nässe bei den Endbohrtiefen weisen darauf hin, dass der Grundwasserspiegel von dieser Höhe nicht weit entfernt liegt.

Die mittlere Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen 95 und 160 mm/Jahr. Im Plangebiet mit der Lage am Fuße der Bergstraße kann der Wert noch überschritten werden. Bei der Errichtung des Druckhauses, das an drei Seiten vom Plangebiet umschlossen wird, wurde die Neubildungsrate mit 160 bis 190 mm/Jahr angegeben.

### Auswirkungen

Die Grundwasserneubildung wird durch die geplante Bebauung und Verdichtung in den versiegelten Bereichen vollständig unterbunden. Die übrigen Flächen werden durch Teilversiegelungen oder Bodenverdichtung in ihrer Neubildungsfunktion eingeschränkt. Anfallende Niederschlagswasser werden in deutlich stärkerem Maße über die Kanalisation abgeführt und stehen für eine Versickerung nicht mehr zur Verfügung. Die erhöhten Abflussmengen belasten die Kanalisation und die Reinigungskapazitäten.

Durch die im Plangebiet vorgesehene bauliche Nutzung einschließlich der damit verbundenen Verkehre wird sich der Schadstoffeintrag der verbleibenden Böden und damit in das Grundwasser erhöhen.

Die vorhandenen Oberböden sind bei Bautätigkeiten auf den Grundstücken zwischen zu lagern und wieder einzubauen. Dadurch wird eine Verbringung bzw. Entsorgung der hochwertigen Böden vermieden.

## **Schutzgut Luft / Klima**

### Allgemeine Ziele

- Sicherung einer hohen Luftqualität und Minimierung von Belastungen durch Schadstoff- und Staubimmissionen sowie durch Gerüche
- Sicherung lufthygienisch wirksamer, d.h. zur Luftreinhaltung beitragender Vegetationsbestände

- Sicherung von Luftaustauschsystemen in Ortslagen zur Erneuerung von belasteten Luftmassen und Sicherung eines thermischen Ausgleichs

### Ausgangssituation

Das Klima in Weinheim zeichnet sich durch milde Winter und warme Sommer aus. Die Rheinebene und die Bergstraße sind gegenüber dem Odenwald deutlich wärmebegünstigt. Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen liegen zwischen 500 und 800 mm/Jahr im Bereich der Ebene, im Odenwald höher. Das Plangebiet liegt diesbezüglich in einem Übergangsbereich, so dass eher vom oberen Wert der Rheinebene auszugehen ist.

Für das Stadtgebiet Weinheims wurde im Jahr 1992 eine klimaökologische Analyse erstellt. Es ist festzustellen, dass besonders bei windarmen Wetterlagen das Regionalklima durch lokalklimatische Prozesse überlagert wird, die sich in Abhängigkeit von Geländeform und Bewuchs ausbilden. Im Zuge der Planungen für die Errichtung des Druckhauses in unmittelbarer Nachbarschaft zum nördlichen Plangebiet erfolgte eine vertiefende Analyse der klimaökologischen Funktionsabläufe im Jahr 1999. Auf die Ergebnisse der Untersuchungen wird an dieser Stelle zurückgegriffen.

Das Ventilationsgeschehen im Bereich Weinheim-Nord wird durch regional und lokal angelegte Luftströmungen geprägt. Dabei ist ein tagesperiodischer Wechsel der Windrichtung festzustellen. Im Tagesverlauf sind nördliche bis nordwestliche Windrichtungen vorherrschend, die überwiegend aus der Leitlinienwirkung des Rheingrabens resultieren und in der Nacht zugunsten östlicher Windrichtungen zurücktreten. Die östlichen Windrichtungen resultieren aus den Hangabwinden aus dem Bereich des Nächstenbacher Berges. Es sind mittlere Windgeschwindigkeiten zwischen 1,4 und 1,9 m/s zu verzeichnen. Die im Vergleich zu umliegenden Messstationen geringen Windgeschwindigkeiten deuten auf funktionsfähige, auf die Bebauung zugerichtete Ventilationsbahnen für das nördliche Stadtgebiet hin.

An Strahlungstagen treten leicht erhöhte Windgeschwindigkeiten auf. Die Windrichtungen verlaufen während des Tageszeitraums überwiegend hangparallel aus nördlicher bis nordwestlicher Richtung. Die lokalen östlichen Hangabwinde aus dem Bereich des Nächstenbacher Berges tragen wesentlich zur Belüftung im Freiraum zwischen B3 und Westtangente bei. Nach Westen zunehmend gewinnen bereits unweit des Hangfußes regional angelegte nördliche bis nordwestliche Luftströmungen an Bedeutung.

Die Flächen im Plangebiet tragen zur Kaltluftproduktion bei. Gegenüber der Innenstadt um den Bereich des Bahnhofes ist eine um über  $2,0^{\circ}\text{C}$  erhöhte Nachttemperatur festzustellen. In den Nachtstunden werden durch zunehmende nördliche Luftströmungen Kaltluftmengen aus den Freiflächen in die angrenzende Bebauung südlich des Plangebietes getragen.

Für das Plangebiet wurden in einer Modellrechnung die Windgeschwindigkeiten in zwei Höhen für den Ausgangszustand und für eine mögliche Planungsvariante berechnet und bewertet. Im bodennahen Bereich ergibt sich aufgrund der Oberflächenrauhigkeit und bereits bestehender Hindernisse (Damm B38, vorhandene Gebäude) eine geringere Windgeschwindigkeit als in 10 m Höhe über bestehendem Gelände. Bestehende Hindernisse zeigen einen Lee-Effekt, der zu Reduzierungen bis zu 30 % der Windgeschwindigkeit führt. Insbesondere der Damm der B38 führt hier für das Plangebiet bereits zu einer erheblichen Reduzierung bis zu 30 % der ursprünglichen Geschwindigkeit.

### Auswirkungen

Soweit der bisherige Vegetationsbestand zur Filterung der Schadstoffe aus der Luft beigetragen hat, geht diese Funktion durch den Verlust der Vegetationsbestände in Teilen verloren. Damit einher wird auch die Regenerationsfunktion, die das Plangebiet für benachbarte besiedelte Bereiche ausübt, gemindert. Das Gebiet, welches heute der Kaltluftproduktion dient, wird sich mit der geplanten Bebauung zukünftig stärker erwärmen und kann die Kompensationsfunktion für die Nachbarschaft nicht mehr vollständig ausüben.

Durch die geplante Bebauung wird der Luftaustausch zwischen den benachbarten Gebieten beeinträchtigt. So stellen die Gebäude eine Barriere für die hangabwärtsgerichteten Luftbewegungen vom Hangbereich des Nächstenbacher Berges in den Bereich der Rheinebene dar. Für den Mikro-

standort ist durch die geplante Bebauung mit lokalen Veränderungen der Windrichtung zu rechnen.

Die noch vorhandene Klimabahn in Nord-Süd-Richtung, die für die Zufuhr kälterer Luftmassen in die Kernstadt genutzt wird, erfährt durch die auch im rückwärtigen, zur Bahn hin orientierten Bereich geplante Bebauung Veränderungen. Die bereits bestehende Barrierewirkung der B38 kann durch die Planung nicht aufgelöst werden.

Durch die mit der Bebauung verbundenen erhöhten Oberflächenrauhigkeit ist mit einer Abschwächung lokaler Luftströmungen zu rechnen. In einer Modellrechnung wurde im Rahmen der Ansiedlung des Druckhauses die Veränderungen des Strömungsgeschehens untersucht. Dabei wurde in freien Lagen eine Windgeschwindigkeit von ca. 2,8 m/s in einer Höhe von 10 m über Gelände ermittelt, die sich in Bodennähe bei 3 m üG auf ca. 1,8 – 2,2 m/s reduziert.

Die Untersuchung prüft auch eine Variante, bei der das jetzige Plangebiet einer Bebauung zugeführt wird. Es wird anhand von Strömungssimulationen festgestellt, dass die baulich bedingten Modifikationen des Windfeldes auf das weitere Umfeld deutlich minimiert werden können, wenn ausreichende Gebäudeabstände eingehalten werden können. Eine Bebauung des Gebietes wird auch aus klimatischen Gründen für vertretbar gehalten, wenn solche baulichen Gestaltungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

## **Schutzbereich / Landschaftsbild**

### Allgemeine Ziele

Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft als Grundlage für die Erholung des Menschen, in der Stadtlandschaft insbesondere

- Erhaltung und Entwicklung attraktiver innerörtlicher Grünflächen und Grünzüge
- Ansprechende bauliche Gestaltung und Durchgrünung der Bauflächen
- Sicherung und Entwicklung der Vernetzung von Grünflächen und der freien Landschaft einschließlich eines ausreichend dichten Netzes an Erholungswegen

### Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich vom Naturraum „Vorderer Odenwald“ zum Naturraum „Hessische Rheinebene“. Dieses Gebiet stellt den eigenen Naturraum der „Bergstraße“ dar, für den der Weinbau früher kennzeichnend war und im Hangbereich durch die zunehmende Reliefenergie und ein kleinteiliges Nutzungsmosaik geprägt wird. Für den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Teil ist die Kleinteiligkeit heute nicht mehr erlebbar. Das Plangebiet verläuft bereits weitgehend eben und kann daher bereits der Rheinebene zugeordnet werden. Der Rhein grabenbruch verläuft östlich der B3.

Aufgrund der allseitigen Einfassung durch Verkehrswege hat das Plangebiet heute nur eine eingeschränkte Zugänglichkeit.

Durch die z.T. noch vorhandenen Obstbaumbereiche kann das Plangebiet noch als Element des Bereiches der „Blühenden Bergstraße“ erkannt werden. Daneben herrscht ein heterogenes Nebeneinander von baulicher Nutzung, landwirtschaftlich genutzten Flächen, Brachflächen oder Grabeland sowie Gartenhäusern.

Sowohl im Norden durch das Druckhaus als auch im Süden durch die bestehende Gewerbeeinheit wird das Landschaftsbild heute gefasst. Es ist dadurch bereits stark vorbelastet. Die heute eher zufällig erscheinende Ansiedlung baulicher Nutzungen vermittelt ein diffuses Bild, das eine geschlossene Charakterisierung nicht ermöglicht. Die baulichen Nutzungen lassen den Eindruck eines unberührten Freiraumbereichs heute bereits nicht mehr zu, vielmehr vermittelt sich in Teilen bereits heute der Eindruck einer Gewerbebrache.

### Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung ist eine generelle Veränderung der Oberflächengestalt durch neue Gebäude verbunden. Das Plangebiet wird der Umsetzung eindeutig dem Siedlungsbereich zuge-

hörig eingestuft, auch wenn sich dieser Eindruck durch die bestehende Bebauung in Teilen bereits heute vermittelt. Insgesamt nimmt die Einsehbarkeit des Gebietes ab, was subjektiv als Verlust an Naturnähe empfunden wird. Die Veränderung des Landschaftsbildes mindert die Erlebnisqualität für die Feierabenderholung.

Negative Fernwirkungen des Ortsbildes werden durch die bereits bestehende Dammlage der B38 abgemildert.

Die heute nur noch in Teilen erkennbaren Obstbaumbestände als Element der Blühenden Bergstraße gehen verloren. Das Eingangsbild zur Stadt wird stärker durch Gebäude bestimmt sein, allerdings wirkt hier die vorgesehene Alleeplanzung entlang der Bergstraße abmildernd, da nur ein unterbrochener Blick auf die Gewerbegebäude möglich sein wird.

Mit der Planung wird dennoch ein städtebaulich und architektonisch harmonisches Ortsbild entstehen, dass den heute ungeordneten Eindruck ersetzt. Die heute als Einzelerscheinung erkennbaren großen Baustrukturen im Norden und im Süden werden durch die neue Bebauung gefasst und bilden zukünftig die Eckpunkte des Plangebietes.

## **Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

### Allgemeine Ziele

- Sicherung des kulturellen Erbes, insbesondere Sicherung von Baudenkältern, archäologischen Fundstellen, historischen Ortsbildern, Ausschnitten der historischen Kulturlandschaft.

### Ausgangssituation

Hinweise auf Sach- oder Kulturdenkmäler innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt.

### Auswirkungen

Auswirkungen auf bestehende Kultur- oder sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

## **3.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind vielfältig und in letzter Detailiertheit kaum zu erfassen. Auf die bedeutenden Wechselwirkungen wurde bereits bei den einzelnen Schutzgutfunktionen hingewiesen, u.a.

- Der Verlust von freien Bodenflächen beschreibt neben der Einschränkung der Funktion für den Wasserhaushalt (Filterung, Grundwasserneubildung) zugleich den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Artenarme Lebensräume für Tiere und Pflanzen mindern das Erlebnisgefühl für den Menschen in der Natur.
- Der Verlust von Grünstrukturen mindert die Filter- und Pufferfunktion für Luftschadstoffe.
- Zunehmende Versiegelung des Bodens hat mit einer stärkeren Erwärmung Wirkungen auf das lokale Kleinklima. Die Ausgleichsfunktion für benachbarte Räume wird gemindert.

## **3.5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche bis auf Weiteres ihre bisherige Nutzung, bestehend aus baulichen Nutzungen, Gärtnereien, landwirtschaftlichen Flächen, Brach- und Grableand beibehalten.

Die gerade im südlichen Bereich gegebene latente Innenbereichssituation kann aber dazu führen, dass einzelne Bauvorhaben nicht verhindert werden können und dadurch eine ungeordnete Ergänzung der bestehenden baulichen Nutzungen erfolgt. So droht eine willkürliche bauliche Entwicklung, die mit dem Bebauungsplan unterbunden werden soll.

Eine bauliche Entwicklung würde sich für diesen Fall voraussichtlich auf den Bereich entlang der B3 konzentrieren, in den rückwärtigen, zur Bahn orientierten Bereichen würde es in der Mehrzahl der Fälle aufgrund der übertiefen Grundstücke beim bisherigen Zustand bleiben, ohne dass hier eine geeignete Durchwegung des Gebietes hergestellt würde.

Die mit der Planung verfolgte Verbesserung auch der Radverkehrsverbindungen ließe bei Nicht-durchführung weiter auf sich warten.

### **3.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Zu dem Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der den heutigen Bestand erfasst und darauf aufbauend grünordnerische Festsetzungsvorschläge für die Übernahme in den Bebauungsplan formuliert. Im Rahmen des Grünordnungsplans wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorgenommen, die den erforderlichen Umfang an Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich gehen nachfolgende Vorschläge aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan ein.

#### **3.6.1 Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Innerhalb des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die die zukünftigen Baugebiete gliedern. Auf diesen Flächen werden Gehölz- und Strauchstrukturen entwickelt, die zur Minderung der beschriebenen Beeinträchtigungen beitragen.

Innerhalb der neuen öffentlichen Verkehrsflächen ist die Pflanzung von insgesamt mindestens 44 hochstämmigen Bäumen vorgesehen, die neben der Gestaltungsfunktion einen Beitrag zur Verschattung der Verkehrsflächen und damit zur Begrenzung der Aufheizung leisten.

Ermittelte erhaltenswerte Bäume oder Sträucher außerhalb der Baufenster werden als zu erhaltende Biotopstrukturen festgesetzt, soweit dadurch die Verwirklichung von Bauvorhaben nicht unzumutbar erschwert werden. Insgesamt werden im Plangebiet durch entsprechende Festsetzung mehr als 30 erhaltenswerte hochstämmige Bäume gesichert und in die Planung eingebunden.

#### **3.6.2 Teilversiegelte Bauweisen für die Befestigung von Verkehrsflächen mit geringem Verkehrsaufkommen**

Die entlang der Bahntrasse vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen dienen vor allem der Pflege und Wartung des vorhandenen Kanals sowie der Zufahrt zur Pumpstation am nördlichen Rand des Plangebietes. Der heute vorhandene Weg ist nicht versiegelt. Soweit auch unter Berücksichtigung der Belange des Radverkehrs (zukünftige Verbindung in Richtung Norden) der Verzicht auf vollversiegelte Verkehrswege möglich ist, sollen diese Teilstücke in einer wasserdurchlässigen Bauweise erstellt werden.

#### **3.6.3 Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur weiteren Nutzung aufzufangen und zu sammeln. So verbleibt ein Teil des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken und wird, z.B. bei der Garten- oder Grünflächenbewässerung, dem Wasserkreislauf wieder zugeführt. Die Möglichkeit, die Sammelbehältnisse durch Maßnahmen zur Dachbegrünung zu verkleinern, schafft Anreize, dass klimatisch wirksame Dachbegrünungen hergestellt werden, die auch für den Bauherrn durch angenehmes Klima oder die optische Wirkung Vorteile verspricht.

### **3.6.4 Begrenzung der Lärmemissionen**

Aufgrund der erkennbaren Lärmeinwirkungen durch die heute bereits vorhandenen emissionsträchtigen Verkehrstrassen sowie zum Schutz der bestehenden Nachbarschaft vor Einwirkungen aus der geplanten Nutzung wurde ein Lärmgutachten erstellt.

Neben der Erhebung der Vorbelastung ist es zentrales Element des Lärmgutachtens, durch die Bestimmung von Emissionskontingenten über das Gesamtplangebiet ein maximal zulässiges Lärmkontingent zu bestimmen, bei dessen Einhaltung die zulässigen Richt- bzw. Orientierungswerte in der schutzbedürftigen Nachbarschaft nicht überschritten werden. Gleichzeitig verbleibt dem einzelnen ansiedlungswilligen Betrieb ein Spielraum für weitergehende Lärmemissionen, wenn sie durch geeignete Maßnahmen auf dem Baugrundstück kompensiert werden.

### **3.6.5 Erhaltung von Klimabahnen**

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Klimabahnen entlang der B3 und der Bahntrasse werden durch die Begrenzung der Bebauungsmöglichkeiten gestärkt. Entlang der B3 wird die Bebauung in einem Abstand zwischen ca. 30 m und 15 m von der Fahrbahnmitte entstehen. Die dadurch gewonnene Fläche darf durch Hochbauten nicht in die Klimafunktion der Bergstraße eingreifen.

Die Anlage von öffentlichen Flächen entlang der Bahn sowie eine erste gewerbliche Zone ohne Hochbauten jeglicher Art sichert auch entlang der Bahn die Belüftungsfunktion für die Innenstadt. Ein erster bebaubarer Streifen parallel zur Bahn ist zudem nur in einer minderen Bauhöhe ausnutzbar.

Der von der B3 nach Westen hin erkennbare leichte Geländeversprung bleibt insgesamt erhalten. Auch bei einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 10 m über der Geländeoberkante kann so sichergestellt werden, dass die in Ost-West-Richtung vom Bergstraßenhang abfließende Kaltluft über die zukünftige Bebauung hinweg die Bereiche westlich der Bahntrasse erreicht.

### **3.6.6 Bereitstellung von planexternen Ausgleichsmaßnahmen**

Die Stadt Weinheim bedient sich seit dem Wirksamwerden des FNP eines Ökokonto-Modells zur Auswahl, Planung und Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen. Die durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden nicht unmittelbar einem Bebauungsplan zugeordnet, sondern erst mit zeitlichem Verzug. Der Flächenauswahl liegt ein Gesamtkonzept für die Rheinebene zu Grunde, das über die Definition von Schwerpunktträumen, Ergänzungsräumen und Trittssteinbereichen potentielle Ausgleichsflächen identifiziert. Auch wenn kein unmittelbarer Bezug zum Plangebiet abgeleitet werden kann, tragen die durchgeführten Maßnahmen erheblich zur Aufwertung der Landschaft der Rheinebene bei.

Zum weiteren Ausgleich des im Bebauungsplan 1/04-06 verursachten Eingriffs werden drei Maßnahmen zugeordnet, die sich auf einer Gesamtfläche von 10.844 m<sup>2</sup> auf zwei Flurstücken im Bereich der Rheinebene erstreckt. Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Stadt Weinheim. Eine Umwandlung ist daher nicht zu erwarten. Im Anhang dieser Begründung sind für die Flächen die Datenblätter mit Beschreibung des Ausgangs- und des Zielzustands beigefügt. Auf der Fläche 14775 a+b befand sich ursprünglich eine Weihnachtsbaumkultur, die um die Jahrtausendwende aufgegeben worden ist. Zwischenzeitliche Vegetation sowie die noch im Boden vorhanden Stümpfe wurden mit der Maßnahme entfernt und eine abwechslungsreiche Struktur durch Feldhecken und Wiesenbereichen geschaffen.

Auf der Fläche 14610/1 im Bereich der Altaubrücke konnte eine bisher intensiv ackerbaulich genutzte Fläche aus der Bewirtschaftung genommen werden. Die bisherigen Ackerflächen wurden aufgrund der bekannten schwierigen vernässten Situation in ihrem Kernbereich durch Anpflanzungen in einen Röhrichtbereich umgewandelt, innerhalb dessen vereinzelt Hochstämme angepflanzt wurden. In den Randbereichen wurden Feldgehölze angepflanzt.

### **3.6.7 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

Die im Grünordnungsplan vorgenommene Bilanzierung erfolgt schutzgutbezogen entsprechend den Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung (Oktober 2005) der LUBW.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zur Bestimmung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird daher der südliche Teil des Plangebietes bis einschließlich der ehemaligen Stuhlfabrik aus der Ausgleichermittelung herausgenommen, da dieser Bereich bereits heute dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen ist und daher bebaubar wäre. Während der Grünordnungsplan bei seinen planerischen Aussagen das Gesamtgebiet einbezieht, beschränkt sich die Ermittlung des Eingriffsausgleichs nur auf den nördlichen der ehemaligen Stuhlfabrik liegenden Teil.

Hinsichtlich der verbalen Beschreibung der Ausgangssituation wird auf Kap. 3.3 verwiesen, die zukünftige planerische Situation ist daneben in Kap. 5 beschrieben. An dieser Stelle soll daher nur noch eine stichwortartige Erläuterung zur vorgenommenen Bilanzierung anhand der einzelnen Schutzgüter erfolgen. Die Bewertung und Bilanzierung ist dem Grünordnungsplan entnommen.

#### **Schutzgut ‚Tiere und Pflanzen‘**

Die hohen Flächenanteile von überbauten Flächen, von versiegelten Flächen und monostrukturierten Gärten oder Äckern ordnet den überwiegenden Teil des Plangebietes in die Wertstufe E, Teile in die Wertstufe C und nur einen Flächenanteil von ca. 8,5 % in die Wertstufe B. Mit Umsetzung der Planung liegt der überwiegende Teil der Biotoptypen in der Wertstufe E, die Anteile in den höheren Wertstufen reduzieren sich jeweils etwa auf die Hälfte.

Für das Plangebiet ergibt sich im Bestand eine Biotoppunktzahl von 976.688 Punkten. Diese Zahl setzt sich zusammen aus dem nach dem Muster ‚Fläche x Bewertungsfaktor‘ ermittelten Wert der Flächen im Plangebiet und den im Plangebiet vorhandenen Einzelbäumen. Die als Streuobstbereiche qualifizierbaren Strukturen oberhalb der Biotoptypen („2. Etage“) werden zusätzlich bilanziert und addiert.

#### **Schutzgut ‚Landschaftsbild und Erholung‘**

##### **Bewertung Bestand**

- **Vielfalt** Stufe B-C (hoch bis mittel)  
strukturreich mit mäßiger bis hoher Nutzungs- und Artenvielfalt
- **Eigenart** Stufe C (mittel)  
viele landschaftstypische Elemente, jedoch mit störenden anthropogenen Überformungen
- **Einsehbarkeit** Stufe B-C (hoch bis mittel)  
Das Gebiet ist von einigen Stellen einsehbar.
- **Natürlichkeit** Stufe D (gering)  
mittlere Naturnähe; die vorhandenen großflächigen und über das Gesamtgebiet verteilten baulichen Nutzungen vermitteln teilweise den Eindruck einer Gewerbebrache
- **Zugänglichkeit** Stufe D (gering)  
unvollkommenes Wegenetz
- **Geruch** Stufe C (mittel)  
Angenehme und störende Gerüche halten sich die Waage.
- **Geräusche** Stufe D-E (gering)  
Das Gebiet ist durch die umgebenden Verkehrsrouten der B3, der B38 und der Bahn erheblich lärmbelastet.
- **Erreichbarkeit** Stufe B (hoch)  
siedlungsnah, Nähe zum Friedhof
- **Nutzungsmuster** Stufe C (mittel)  
Raum ist mäßig frequentiert mit unterschiedlichen Nutzungsmustern.

Insgesamt wird das Gebiet (Bestand) in **Stufe C-D (mittel)** eingestuft.

#### Bewertung Planung

- **Vielfalt** Stufe C (mittel)  
einige Strukturen mit mäßiger Nutzungs- und Artenvielfalt
- **Eigenart** Stufe D (gering)  
eher wenige landschaftstypische Elemente, auf deren Erhalt bzw. Schaffung jedoch hoher Wert gelegt wird  
(Thema "Blühende Bergstraße")
- **Einsehbarkeit** Stufe C (mittel)  
Das Gebiet wird von einigen Stellen einsehbar sein, allerdings weniger als im Bestand.
- **Natürlichkeit** Stufe D-E (gering)  
Naturnähe nur partiell
- **Zugänglichkeit** Stufe D (gering)  
Es wird ein geschlossenes Wegenetz geschaffen.
- **Geruch** Stufe C (mittel)  
Angenehme und störende Gerüche werden sich die Waage halten.
- **Geräusche** Stufe D-E (gering)  
Neben den Verkehrsgeräuschen werden Gewerbelärmemissionen die Aufenthaltsqualität weiter verringern.
- **Erreichbarkeit** Stufe B (hoch)  
siedlungsnah, Nähe zum Friedhof
- **Nutzungsmuster** Stufe C (mittel)  
Es ist eine mäßige Frequentierung des Raumes zu erwarten mit unterschiedlichen Nutzungsmustern.

Insgesamt wird das Gebiet (Planung) in **Stufe D (gering)** eingestuft.

#### **Schutzgut ,Luft und Klima'**

##### Bewertung Bestand

Das Gebiet verfügt über siedlungsrelevante Kaltluftleitbahnen. Außerdem ist es für die unmittelbar angrenzenden Siedlungsgebiete durch den hohen Baumbestand lufthygienisch und bioklimatisch sowie auch als Kaltluftentstehungsgebiet von Bedeutung. Die bestehende Bebauung des Druckhauses stört die Klimafunktion bereits. Der Damm der Bundesstraße B38 in Hochlage stellt bereits heute eine deutliche Beeinträchtigung der Nord-Süd-gerichteten Klimabahn dar. Die geringe Neigung des Geländes in Richtung Norden stört den Kaltluftabfluss in das Stadtzentrum. Das Plangebiet ist bezüglich seiner Bedeutung für das Schutzgut "Luft / Klima" in **Stufe B (hoch)** einzustufen.

##### Bewertung Planung

Das Gebiet ist nach Umsetzung des Bebauungsplans aufgrund der Erhaltung der siedlungsrelevanten Kaltluftleitbahnen weiterhin klimatisch bedeutsam. Allerdings büßt es als lufthygienisch aktives Gebiet an Bedeutung ein und fungiert nicht mehr als Kaltluftentstehungsfläche. Es wird nach Umsetzung der Planung in **Stufe C (mittel)** eingeordnet.

#### **Schutzgut ,Boden'**

##### Bewertung Bestand

Die Bewertung wird anhand der verfügbaren Daten der Reichsbodenschätzung vorgenommen. Es handelt sich um die Bodenart "Lehm" in der Zustandsstufe 3, entstanden aus Löss. Die Bodenzahl liegt bei 78, die Ackerzahl bei 92.

- mit Vegetation bestandene Flächen (9,88 ha) Bewertungsklasse
- natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB): 5 (sehr hoch)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AW): 4 (hoch)

- Filter und Puffer für Schadstoffe (FP): 4 (hoch)
- Flächen mit sickerfähigen Belägen (0,29 ha)
  - natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB): 2 (gering)
  - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AW): 2 (gering)
  - Filter und Puffer für Schadstoffe (FP): 2 (gering)
- voll versiegelte Flächen (1,95 ha)
  - natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB): 1 (ohne Bodenfunktion)
  - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AW): 1 (ohne Bodenfunktion)
  - Filter und Puffer für Schadstoffe (FP): 1 (ohne Bodenfunktion).

Die Funktion "Standort für natürliche Vegetation" findet in der Bilanzierung keine Berücksichtigung, da nur Böden mit hoher bis sehr hoher Bedeutung berücksichtigt werden sollen. Die Bodenfunktion "Archiv der Natur- und Kulturgeschichte" hat im Gebiet nur eine geringe Bedeutung. Die hohe Fruchtbarkeit ist seit der Reichsbodenschätzung im Bereich der gärtnerischen Nutzung durch Humusanreicherung eher noch erhöht worden.

Im Zuge von Untersuchungen des Instituts für Sedimentforschung der Universität Heidelberg wurde auch der nördliche Bereich des Plangebiets beprobt. Es wurde ein leicht erhöhter Chromgehalt von 72 mg/kg im Boden festgestellt. Dieser ist mit der Ausbringung von Klärschlamm aus der Chromgerberei der Firma Freudenberg erklärbar. Der Wert liegt jedoch sowohl unter dem Grenzwert der Klärschlammverordnung (100 mg/kg) als auch unter dem für Kinderspielplätze der Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (200 mg/kg).

#### Bewertung Planung

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der anstehende Boden wiederverwendet wird.

- mit Vegetation bestandene Flächen (3,19 ha) Bewertungsklasse
  - natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB): 5 (sehr hoch)
  - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AW): 4 (hoch)
  - Filter und Puffer für Schadstoffe (FP): 4 (hoch)
- Flächen mit sickerfähigen Belägen und Dachbegrünung (3,17 ha)
  - natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB): 2 (gering)
  - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AW): 2 (gering)
  - Filter und Puffer für Schadstoffe (FP): 2 (gering)
- voll versiegelte Flächen (5,76 ha)
  - natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB): 1 (ohne Bodenfunktion)
  - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AW): 1 (ohne Bodenfunktion)
  - Filter und Puffer für Schadstoffe (FP): 1 (ohne Bodenfunktion).

#### **Schutgzut „Wasser“**

##### Bewertung Bestand

Im Gebiet stehen holozäne Kolluvien (feinkörnige, lehmige Abschlämme des Odenwaldes) an mit einem nur geringen Abflussbeiwert (kf-Wert  $10^{-6}$  bis  $10^{-8}$ ) an. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt ca. 95 bis 160 mm/Jahr. Damit ist das Gebiet aufgrund des Hauptkriteriums (Durchlässigkeit der geologischen Formation/ Grundwasserneubildung) in Stufe D (gering) einzustufen. Aufgrund der niedrigen Wertigkeit sind keine weiteren Kriterien in die Bewertung mit einzubeziehen.

- mit Vegetation bestandene Flächen: 9,88 ha Stufe C-D (mittel bis gering)
- Flächen mit sickerfähigen Belägen (0,29 ha)
  - angen. Ø Abflussbeiwert = 0,5:

0,15 ha Stufe C-D (mittel bis gering)  
0,14 ha Stufe E (sehr gering)

- voll versiegelte Flächen: 1,95 ha Stufe E (sehr gering).

In der Summe ergeben sich: 10,03 ha Stufe C-D und 2,09 ha Stufe E.

#### Bewertung Planung

- |  |  |
|--|--|
| - mit Vegetation bestandene Flächen  | 3,19 ha Stufe C-D (mittel)   |
| - Flächen mit sickerfähigen Belägen (1,95 ha) angen. Ø Abflussbeiwert = 0,5: | 0,98 ha Stufe C-D (mittel bis gering)<br>0,97 ha Stufe E (sehr gering) |
| - Flächen mit Regenwassersammlung/-nutzung:                                  | 4,89 ha Stufe D (gering)   |
| - voll versiegelte Flächen:  | 2,09 ha Stufe E (sehr gering).   |

In der Summe ergeben sich: 4,17 ha Stufe C-D, 4,89 ha Stufe D und 3,06 ha Stufe E.

#### **Tabellarische Darstellung**

Die tabellarische Übersicht zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass die durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe mit den vorgesehenen Maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden können. Als Schutzgut von besonderer Bedeutung tritt das Schutzgut Boden hervor, da im Plangebiet zusätzliche Flächen einer Bebauung und damit einer Versiegelung zugeführt werden. Entsprechende Möglichkeiten für eine Entsiegelung an anderer Stelle sind im Gemeindegebiet nicht gegeben, so dass eine schutzgutübergreifende Betrachtung erforderlich wäre. Auch bei den planexternen Kompensationsmaßnahmen kann dem Schutzgut Boden nur in einem eingeschränkten Umfang Rechnung getragen werden, da es sich bereits im Ausgangszustand um unversiegelte Flächen handelt.

Die rein quantitative Bewertung des Eingriffs zeigt jedoch nicht auf, dass sich innerhalb des Plangebietes bereits im Bestand eine Vielzahl von Gartenhütten, Lauben oder ähnlichem befinden, die sich fast über das gesamte Plangebiet erstrecken, die gleichwohl unter dem Biotoptyp 60.60 ‚Gärten‘ subsumiert werden. Diese überbauten Flächen weisen zudem Bodenversiegelungen im unmittelbaren Umfeld auf (Terrassen, Lagerplätze etc.). Die quantitative Bewertung lässt zudem offen, dass im Bereich gärtnerischer Nutzung ein Düngemitteleinsatz stattfindet und negativ auf die Schutzgüter wirkt. Innerhalb des Plangebietes sind punktuell Feuerstätten im Bereich der Gärten bekannt, an denen auch weniger geeignetes Brennmaterial zur Entsorgung gekommen ist.

Über die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen hinaus werden daher keine Maßnahmen bestimmt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die rechnerische Bilanzierung als Gesamtbilanz auf.

### Tabellarische Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Stufe	Pflanzen und Tiere		Landschaftsbild / Erholung		Klima / Luft		Boden						Wasser		Bedeutung	
							vorher			nachher						
	NB	AW	FP	NB	AW	FP										
A / 5							9,88			3,19						sehr hoch
A – B / 4,5																
B / 4	1,03	0,52			12,12			9,88	9,88		3,19	3,19				hoch
B – C / 3,5																
C / 3	2,54	0,97				12,12										mittel
C – D / 2,5			12,12												10,03	4,17
D / 2	0,56	0,40		12,12			0,29	0,29	0,29	3,17	3,17	3,17			4,89	gering
D – E / 1,5																
E / 1	7,99	10,23					1,95	1,95	1,95	5,76	5,76	5,76	2,09		3,06	sehr gering
<b>Biotoptwertpunkte</b>	<b>972.588</b>	<b>699.152</b>														
<b>Produkt haWE</b>	-	-	30,30	24,24	48,48	36,36	51,93	42,05	42,05	28,05	24,86	24,86	27,17	23,27		
<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>273.436 Biotoptwertpunkte</b>		<b>6,06 haWE</b>		<b>12,12 haWE</b>		<b>NB: 23,88 haWE, AW/FP: 17,19 haWE (aggregiert: 19,42 haWE)</b>						<b>3,90 haWE</b>			
<b>somit bereits ausgeglichen</b>	<b>71,89%</b>		<b>80,00%</b>		<b>75,00%</b>		<b>NB: 54,02%, AW/FP: 59,12% (aggregiert: 57,42 %)</b>						<b>85,65%</b>			

Kompensation durch planexterne Ausgleichsmaßnahmen (Zusammenfassung)							
Teilfläche	Biotoptwertpunkte	haWE	haWE	haWE	haWE	haWE	haWE
14775a	36.865	0	0	0,40	0,40	0,40	0
14775b	18.194	0	0	0,37	0,37	0,37	0,20
16410	34.927	0,29	0	0,34	0,29	0,29	0,44
<b>Summe</b>	<b>89.986</b>	<b>0,29</b>	<b>0</b>	<b>1,11</b>	<b>1,06</b>	<b>1,06</b>	<b>0,64</b>
<b>Gesamt-Kompensationsdefizit</b>	<b>183.450 Biotoptwertpunkte</b>	<b>5,77 haWE</b>	<b>12,12 haWE</b>	<b>NB: 22,77 haWE, AW/FP: 16,13 haWE (aggregiert: 18,14 haWE)</b>			<b>3,26 haWE</b>
<b>somit bereits ausgeglichen</b>	<b>81,14%</b>	<b>80,96%</b>	<b>75,00%</b>	<b>NB: 56,15%, AW/FP: 61,64% (aggregiert: 59,81 %)</b>			<b>88,00%</b>

Abkürzungen: NB = natürliche Bodenfruchtbarkeit, AW = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, FP = Filter und Puffer für Schadstoffe

Angaben in ha, Minimierungsmaßnahmen sind berücksichtigt, haWE = Hektar - Werteinheiten

Das Kompensationsdefizit ergibt sich als Differenz aus dem Produkt Wertstufe x Fläche vorher und Wertstufe x Fläche nachher.

Beispiel Wasser:  $(10,03 \times 2,5 + 2,09 \times 1) - (4,17 \times 2,5 + 4,89 \times 2 + 3,06 \times 1)$  haWE = 3,90 haWE

### **3.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die interne verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die beiden möglichen Anknüpfungspunkte auf Höhe des Friedhofes sowie der Straße „Römerloch“ vorbestimmt. Die zunächst vorgesehene Anbindung an die B3 auch im Süden wurde nach Diskussion verschiedener Planungsvarianten verworfen. Verkehrsemissionen in unmittelbarer Nachbarschaft der vorhandenen Wohnbebauung Römerloch können so vermieden werden.

Als alternative Planungsmöglichkeit kommt in Betracht, auf die interne verkehrliche Erschließung zu verzichten. Damit wären zukünftige Baugrundstücke lediglich direkt von der B3 aus erschließbar. Die Baugrundstücke würden in der heute vorhandenen gesamten Grundstückstiefe bis an die Bahntrasse heranreichen.

### **3.8 Zusätzliche Angaben**

Zusätzliche Angaben werden nicht gemacht.

### **3.9 Monitoring**

Mit der Umsetzung der Maßnahmen zur Minderung, zur Vermeidung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Beachtung der Vorschriften zum Immissionsschutz verbleiben nachteilige Auswirkungen insbesondere zum Schutzgut Boden, auch wenn diese formal als nicht erheblich einzustufen sind.

Für das Plangebiet sind die festgesetzten Flächen für grünordnerische Maßnahmen hinsichtlich der tatsächlichen Größe im Rahmen der Umlegung zu kontrollieren. Die Qualität und Quantität der Maßnahmen ist nach Umsetzung der Planung zu überprüfen. Spätestens 5 Jahre nach der Umsetzung werden die Pflanzungen auf abgehende Bäume und Sträucher kontrolliert und abgängige Pflanzen ersetzt.

Mit Umsetzung der Planung, wenn 80 % der Baugrundstücke ausgenutzt werden, ist eine Erhebung zur verkehrlichen Situation durchzuführen, um die prognostizierten Verkehre und damit die Lärmeinwirkungen zu überprüfen.

Auf den privaten Baugrundstücken ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf die Einhaltung der Festsetzungen insbesondere zur GRZ zu achten. Die für die Grundstücke getroffenen Regelungen zur Bepflanzung, zur Gestaltung der nicht wasserdurchlässigen Flächen und zur Niederschlagswasserrückhaltung sind zu kontrollieren.

### **3.10 Zusammenfassung der Aussagen des Umweltberichts**

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen der Planung auf die folgenden Schutzgüter untersucht:

- Tiere und Pflanzen
- Landschaftsbild und Erholung
- Luft und Klima
- Boden
- Wasser
- Mensch
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Mit Umsetzung der Planung geht ein heute stadtnah gelegenes Gebiet mit Bedeutung für die Feierabend- und Wochenenderholung verloren. Das heterogene Erscheinungsbild hinsichtlich der Grünanpassung weicht einer geordneten baulichen Entwicklung. Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere geht dadurch verloren, das verbleibende Artenspektrum wird sich gegenüber dem Bestand deutlich verändern.

Als Schutzgut von besonderer Bedeutung ist der Boden einzustufen. Der Verlust durch die Versiegelung ist innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht vollständig zu kompensieren. Die Bebauung führt in weiten Teilen zu einem Verlust der Bodenfunktionen und damit einem Verlust der Grundwasserneubildung im Gebiet. Neben dem Verlust von Kaltluftentstehungsflächen werden die Belüftungsbahnen in die Kernstadt tangiert.

Mit einer klaren verkehrlichen Erschließung wird das Gebiet zukünftig zugänglich und kann eine verbesserte Funktion bei der Verbindung in den Freiraum der Rheinebene übernehmen.

Im Rahmen des Grünordnungsplans erfolgt eine schutzgutbezogene Ermittlung des Eingriffs und eine Empfehlung für Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Ergebnisse des Grünordnungsplans sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingegangen.

## 4 Begründung der wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der in den Kapiteln 1.2 und 2 formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung für den überwiegenden Teil des Plangebietes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die bestehende Moschee im südlichen Randbereich wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kirchlichen Zwecken dienende Einrichtung“ festgelegt und damit planungsrechtlich bestätigt.

Der vorhandene Bestand sowie die beschriebenen Rahmenbedingungen machen es erforderlich, von den Möglichkeiten der BauNVO zur Feinsteuierung zulässiger Nutzungen Gebrauch zu machen. So soll eine privilegierte Wohnnutzung für Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonen in den Teilgebieten ausgeschlossen werden, die in räumlicher Nähe zur Bahntrasse liegen (GE<sub>3</sub> und GE<sub>5</sub>), da ansonsten schädliche Umwelteinwirkungen auch solcher, in Gewerbegebieten weniger schutzbedürftiger Wohnnutzungen nicht ausgeschlossen werden können bzw. erforderliche Schutzmaßnahmen unverhältnismäßig werden. Durch den Ausschluss von Wohnnutzungen besteht dem gegenüber die Möglichkeit höherer Emissionswerte für die Gewerbebetriebe.

In den Bereichen, wo eine Wohnnutzung für Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonen zulässig ist (GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub> und GE<sub>4</sub>), ist dies an die Voraussetzung gebunden, dass ein räumlich-funktionaler Zusammenhang besteht und die Wohnnutzung deutlich untergeordnet ist. Da je nach Branche unterschiedliche Ansprüche an die Grundstücksnutzung bestehen, kann die Unterordnung nicht pauschal mit einer bindenden Größe festgesetzt werden. Die Nutzfläche der Wohnung muss jedoch deutlich unterhalb der gewerblichen Nutzung liegen. Diese Festsetzung sichert, dass innerhalb des Plangebietes der gewerbliche Zweck im Vordergrund steht. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist z.B. durch Baulast oder Grunddienstbarkeit sicherzustellen, dass keine separate Veräußerung der Wohnflächen erfolgt. Mit Verlust der gewerblichen Privilegierung wird eine allgemeine Wohnnutzung daher unzulässig.

Für einen Teilbereich im Norden des Plangebietes sowie den sich nördlich der Stuhlfabrik anschließenden Gewerbebereich an der Planstraße D werden Tankstellen, Speditionen und Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen. Sie sind dazu geeignet, erhebliche Verkehre auszulösen, die die Qualität des vorhandenen Straßennetzes beeinträchtigen können. Auch wenn Tankstellen am ehesten in unmittelbarer Lage vor allem zu den Hauptverkehrsstraßen gelegen sein soll-

ten, wird für diesen Teilbereich auf deren Zulässigkeit verzichtet, da durch zu erwartende Ein- und Ausfahrbeziehungen auf die B3 der dortige Verkehrsfluss zu stark belastet würde. Ausnahmsweise zulässig sind dort nur nicht-selbständige Einzelhandelsnutzungen, wenn sie im unmittelbaren Zusammenhang mit der Betriebstätigkeit stehen und dem Betrieb gegenüber deutlich untergeordnet sind.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke sollen ausnahmsweise zulässig sein. Dagegen sind Vergnügungsstätten im Gesamtgebiet ausgeschlossen. Hiermit soll bereits frühzeitig zum Ausdruck gebracht werden, dass die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Swinger-Clubs) nicht angestrebt wird. Solche Nutzungen sind dazu geeignet, durch die mit Ihnen verbundenen Begleiterscheinungen das Gesamtgebiet herab zu qualifizieren und sollen daher ausgeschlossen werden. Vor allem in dieser Repräsentativen und daher auch empfindlichen Situation am Stadteingang soll durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten schon jetzt einem Trading-down-Effekt entgegengewirkt werden. Vergnügungsstätten haben an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend Entwicklungsspielraum.

Innerhalb des Plangebietes sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Die Planungskonzeption sieht vor, dass das Gebiet vor allem kleineren produzierenden Betrieben und Dienstleistern zur Verfügung gestellt wird, für die im übrigen Stadtgebiet kaum geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten gegeben sind. Entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim sind innerhalb des Stadtgebietes andere Bereiche für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorgesehen. Viele Unternehmen betreiben allerdings heute parallel zu ihrer Betriebstätigkeit den Verkauf auch an den Endverbraucher, um so ihr Angebot nachfragegerecht abzurunden. Dieser veränderten gewerblichen Ausrichtung soll im Bebauungsplan Rechnung getragen werden, soweit die nachfolgenden Bestimmungen zum Sortiment eingehalten werden.

Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne der BauNVO sind im Plangebiet grundsätzlich dann zulässig, wenn sie mit dem bestehenden Einzelhandelskonzept im Einklang stehen. Das ist dann der Fall, wenn sie nur nicht-zentrenrelevante Sortimente vertreten. Die zentrenrelevanten Sortimente sind für Weinheim im Einzelhandelskonzept bestimmt. Sie sind dazu geeignet, den Besatz an Versorgungseinrichtungen im zentralen Stadtgebiet zu unterlaufen. Es besteht die Gefahr, dass die gewachsenen Strukturen der definierten Haupt- und Nebenzentren durch die ungesteuerte Ansiedlung solcher Nutzungen, die eine z.T. aggressive Standortakquise betreiben, aufgelöst werden. Damit steht das Ziel einer verbrauchernahen Versorgung aller Bevölkerungsteile in Frage. Um diese negativen Effekte zu verhindern, sind zentrenrelevante Sortimente nur in einem sehr engen Rahmen zulässig und gleichzeitig an die Voraussetzung gebunden, dass sie an einen Gewerbebetrieb gekoppelt sind.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH).

Mit einer GRZ von 0,6 wird die zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO nicht vollständig ausgeschöpft. Die Erfahrung gerade bei der Ansiedlung kleinerer Gewerbeeinheiten auf durchschnittlichen Grundstücksgrößen zeigt, dass der Hauptbaukörper dieses Nutzungsmaß nicht ausschöpft. Die GRZ darf durch Nebenanlagen, Stellplätze oder sonstige Anlagen bis zu 0,8 überschritten werden, wenn die überschreitende Fläche in wasserdurchlässiger Form hergestellt werden. Der verbleibende Grundstücksanteil von 20 % darf nicht versiegelt werden. Zu diesem Teil gehören auch die grundstücksbezogenen Flächen zum Anpflanzen. Die Regelung trägt dazu bei, dass ein möglichst hoher Anteil der Grundstücke weiterhin versickerungswirksam ausgenutzt wird, ohne eine angemessene Ausnutzung der gewerblichen Grundstücke zu verhindern.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gestaffelt festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Höhenmetern über NormalNull (NN). So kann auch bei unterschiedlichen Höhenlagen der zugeordneten Erschließungsstraßen eine insgesamt harmonische Höhenentwicklung sicher gestellt werden. Entsprechend dem heutigen Geländeverlauf ergeben sich von Norden nach Süden

abschnittsweise größere maximale Gebäudehöhen, die für den eingeschränkten Bereich parallel zur Bahn eine Höhe von ca. 6,50 m über Gelände und für den übrigen Bereich eine Höhe von ca. 10,00 m bis 10,50 m über Gelände ermöglichen.

In einem ersten Bereich von 22,50 m parallel zur Bahn, der sich auf öffentliche Grünfläche und gewerbliche Fläche erstreckt, sind keinerlei Hochbauten zulässig. Soweit es der zukünftige Gewerbebetrieb erfordert, kann der gewerbliche Bereich jedoch ausnahmsweise für andere technische Anlagen oder Einrichtungen genutzt werden, wenn sie an anderer Stelle auf dem Grundstück nicht untergebracht werden können. Zudem kann dieser Bereich für sonstige Betriebszwecke, z.B. für die Unterbringung erforderlicher Stellplätze oder als Lagerfläche, genutzt werden.

Entlang eines weiteren Streifens von 13 m wird die maximale Höhe auf ca. 6,50 m oberhalb der Geländeoberkante beschränkt. Dieser Streifen ist Teil der Klimabahn parallel zur Bahntrasse. Um hier auch zukünftig die Belüftungsfunktion sicherzustellen, erfolgt die Beschränkung der Bauhöhe.

An diesen Bereich reduzierter Bauhöhe schließt sich der Regelbereich mit einer maximalen Bauhöhe von ca. 10,50 m oberhalb der Geländeoberkante. Soweit technisch erforderliche Einrichtungen wie z.B. Schornsteine o.ä. eine Überschreitung erfordern, ist diese ausnahmsweise zulässig. Um den Möglichkeiten für die Nutzung auch regenerativer Energien Spielraum zu bieten, darf die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise für die Errichtung von Solaranlagen überschritten werden.

Auf die Festsetzung maximal zulässiger Geschosszahlen wird verzichtet, da die baulichen Anforderungen verschiedener Gewerbebetriebe keine einheitliche Regelung zulassen.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäudekörper sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Damit kann ein Beitrag dazu geleistet werden, den Luftaustausch auch in Ost-West-Richtung für die vom Odenwaldhang abfließenden Luftmassen zu unterstützen. Kleinklimatische Luftbewegungen werden ermöglicht.

Nur ausnahmsweise soll die einseitige Grenzbebauung ermöglicht werden, wenn dies aus dem vorhandenen Bestand heraus erforderlich bzw. sachdienlich ist. Dies setzt zudem die Nachbarzustimmung voraus.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Entlang der neuen Erschließungsstraßen (Planstraßen A und B) treten die Baugrenzen um 3 m von der Grundstücksgrenze zurück. Durch diesen Rücksprung der Gebäude soll das Erscheinungsbild des Straßenraumes innerhalb des Gebietes aufgewertet werden. Der Freiraum ist gärtnerisch anzulegen.

Im westlichen Teil des Plangebietes parallel zur Bahn bestimmen sich die Baugrenzen durch die erforderliche Freihaltezone für die hier vorhandene Belüftungsfunktion. Aufgrund der hohen Bedeutung wird für diesen Teilbereich bestimmt, dass Hochbauten jeglicher Art nicht zulässig sein sollen, da sie durch ihre Barrierewirkung den Luftaustausch gefährden können.

Entlang der B3 verlaufen die Baugrenzen nicht schematisch parallel zur Straße. Sie greifen vielmehr die im Norden und im Süden vorhandenen Bebauungen auf und vermitteln über die Länge des Plangebietes. Damit kann sichergestellt werden, dass entlang der Bergstraße zukünftig ein harmonisches Erscheinungsbild der Bebauung entwickelt wird. Nur einzelne bestehende bauliche Anlagen überschreiten heute die festgesetzten Baugrenzen. Diese Anlagen genießen durch ihre Genehmigung Bestandsschutz. Sofern es zukünftig erhebliche Veränderungen vorgesehen werden, sind die festgesetzten Baugrenzen einzuhalten.

#### **4.4 Verkehrsflächen**

Die zur verkehrlichen Erschließung der Baugrundstücke erforderlichen Straßen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließungsstraße (Planstraße A) hat im Regelquer-

schnitt eine Breite von 14,0 m, der sich an den Knotenpunkten entsprechend den Erfordernissen aufweitet. Dieser Querschnitt ermöglicht die Einrichtung von 2 Fahrbahnen mit je 3,25 m, zwei Parkstreifen mit 2,00 bzw. 2,50 m Breite und einem beidseitigen Gehweg von 1,50 m Breite.

Die Parkstreifen werden in regelmäßigm Raster durch Baumpflanzungen unterbrochen. Das in der Planzeichnung eingetragene Profil der Verkehrsflächen und die Baumstandorte sind nicht Gegenstand der Festsetzungen und werden lediglich nachrichtlich genannt. Die endgültige Bestimmung erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

Der für die Gebietszufahrt vorgesehene Kreisverkehr wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die vorgesehene Breite berücksichtigt, dass die B3 in diesem Abschnitt auch Umleitungsstrecke für die B38 (Saukopftunnel) ist und im Falle von Tunnelsperrungen auch der Schwerlastverkehr abgewickelt werden muss.

Um auch die westlich des bestehenden Druckhauses gelegenen Flächen angemessen erschließen zu können, wird eine Stichstraße (Planstraße B) mit Wendemöglichkeit vorgesehen, die an die Haupterschließung (Planstraße A) anbindet. Die im südlichen Plangebiet liegende Stichstraße (Planstraße D) bindet eine kleinere Fläche an. Hier werden die Verkehrsflächen daher auf das unbedingt notwendige Maß reduziert.

Um im Bereich der Bergstraße zukünftig auch für den Radverkehr eine komfortable Streckenführung anbieten zu können, muss deren Querschnitt erweitert werden. Angestrebt wird hier ein im Regelfall 1,50 m breiter Gehweg, ein 1,50 m breiter Radweg sowie eine Breite von 3,25 m für die Fahrspuren je Fahrtrichtung. Lediglich in den Bereichen, in den bestehende Bebauungen die Regelbreite verhindern, soll hiervon abgewichen werden können. Da die Entwicklung auf der Ostseite der B3 als abgeschlossen betrachtet werden kann, sollen die für die Erweiterung erforderlichen Flächen aus den Grundstücken im Plangebiet gewonnen werden.

Bei der Bergstraße handelt es sich um eine Bundesfernstraße im Sinne des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG). Die Ortsdurchfahrt beginnt im nördlichen Bereich etwa auf Höhe der bestehenden Zufahrt zum Druckhaus. Innerhalb der Ortsdurchfahrt ist die Stadt Weinheim lediglich Trägerin der Straßenbaulast für die Gehwege und Parkflächen, nicht aber für die Straße selbst.

Der Bau oder die wesentliche Änderung von Bundesfernstraßen bedürfen gemäß § 17 FStrG der vorherigen Planfeststellung oder der Plangenehmigung. Sie kann in Fällen von unwesentlicher Bedeutung entfallen. Der Bebauungsplan sieht für die B3 eine Anpassung des Straßenquerschnitts vor, um die angestrebten Verbesserungen für den Radverkehr umsetzen zu können. Die dazu erforderlichen Flächen werden aus dem Gebiet westlich der B3 gewonnen. Dieser Bebauungsplan sichert die für die Änderung erforderlichen Flächen. Er ersetzt nicht die Planfeststellung im Sinne von § 17 Absatz 3 FStrG. Über die Erforderlichkeit eines Planfeststellungsverfahrens oder eines Plangenehmigungsverfahrens entscheidet der Träger der Straßenbaulast.

## 4.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz

### 4.5.1 Gewerbelärm

Die Bauleitplanung hat sicherzustellen, dass aus dem neuen Gewerbegebiet keine unzulässigen Lärmimmissionen in den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen auftreten. Das Plangebiet wird durch Lärm-Emissionskontingente gegliedert und die maximale Schallabstrahlung so weit reglementiert, dass die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und in der Nachbarschaft entsprechend den einschlägigen Immissionswerten geschützt werden. Das Lärm-Emissionskontingent von Betrieben und Anlagen gilt als eine spezifische Eigenschaft, die eine Gliederung im Sinne von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ermöglicht.

Seit Dezember 2006 gilt die DIN-Norm 45691 „Geräuschkontingentierung“, die ausdrücklich auf die Gliederung von Baugebieten im Rahmen der Bauleitplanung ausgelegt ist. Sie standardisiert

das bis dahin häufig angewandte Verfahren zur Bestimmung und Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln (FSP) und sichert ein einheitliches Berechnungs- und Beurteilungsverfahren.

Für die Ermittlung der Emissionskontingente wurde ein Schallgutachten auf Basis der vorliegenden Planung erstellt, das die schalltechnischen Berechnungen durchführt und Vorgaben für die zu treffenden Festsetzungen im Bebauungsplan gibt (Fritz GmbH Beratende Ingenieure, Einhausen: Bericht-Nr. 06182-ASS-1). Im Schallgutachten werden insgesamt 11 Immissionspunkte bestimmt, die für die Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft repräsentativ sind. Die Immissionspunkte sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die für die Tages- und Nachtzeit festgesetzten Emissionskontingente drücken aus, welche Schallleistung je  $m^2$  Grundstücksfläche maximal emittiert werden darf, damit in Summe aller Flächen immer noch die festgelegten Werte an den Immissionsorten eingehalten werden. Ermittlungsgrundlage für die zulässigen Emissionen ist das zukünftige Baugrundstück. Da im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Grundstücksgrenzen getroffen werden können, ergibt sich somit das zukünftige tatsächlich mögliche Emissionskontingent aus der jeweiligen Grundstücksgröße. Betriebe und Anlagen, die offensichtlich keine oder nur verminderte Lärmemissionen haben, können ohne ausdrücklichen Nachweis zugelassen werden.

Die Gliederung des Baugebietes über Emissionskontingente je  $m^2$  Grundstücksfläche sichert, dass die Reihenfolge der gewerblichen Ansiedlungen keine Auswirkungen auf die einzuhaltenen Lärmstandards hat. Während ansonsten der zuerst ansiedelnde Betrieb die Grenzwerte an den Immissionsorten vollständig ausnutzen kann und so für nachfolgende Betriebe die Lärmschutzanforderungen erheblich erhöht, ist dieses „Windhundprinzip“ mit der gewählten Festsetzung ausgeschlossen.

Die festgesetzten Emissionskontingente sind „immissionsbezogen“ unter Freifeldbedingungen ermittelt. Dazu erfolgt eine lärmtechnische Rückrechnung von allen Immissionspunkten auf die emittierenden Flächen. Alleiniges Kriterium für die Bestimmung ist der Abstand zwischen Quelle und Immissionsort. Mit zunehmendem Abstand von den betrachteten Immissionspunkten sind daher größere Lärmemissionen möglich. Die unter Freifeldbedingungen festgesetzten Emissionskontingente je  $m^2$  können also in dem Maße noch überschritten werden, wie durch dauerhafte Hindernisse auf dem Ausbreitungsweg oder durch weitere Maßnahmen auf dem Baugrundstück gesichert bleibt, dass am Immissionsort nicht mehr als der im Schallgutachten ermittelte Anteil für diese Fläche ankommt.

Den zukünftigen Bauherren wird damit ein erweiterter Spielraum zur Steuerung ihrer Lärmemissionen zugewiesen, ohne die Gesamtbetrachtung aller Flächen aus dem Auge zu verlieren oder einer hohen Vorbelastung durch benachbarte Betriebe gerecht werden zu müssen. Soweit offenkundig lärmarme Betriebe oder Anlagen ihre Kontingente nicht ausschöpfen, besteht zudem die Möglichkeit, diese auf benachbarte Betriebe zu übertragen, sofern diese Übertragung öffentlich-rechtlich durch Baulast gesichert wird. Die Baulast stellt sicher, dass jeder  $m^2$  Grundstücksfläche nur einmal zur Ermittlung des Lärm-Emissionskontingentes herangezogen wird.

Mit den festgesetzten Emissionskontingenten werden die Planwerte an den betrachteten Immissionspunkte eingehalten. Im Bereich des Friedhofes wird der Planwert für den Tageszeitraum an einem Immissionspunkt um max. 2,7 dB(A) überschritten. Friedhöfen ist nach der TA Lärm kein Immissionswert zugeordnet. Sie sind in ihrer Nutzung stets durch den nur vorübergehenden Aufenthalt charakterisiert, zudem sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht schematisch anwendbar. Da bereits aus den bestehenden Verkehrsverhältnissen eine erheblich höhere Belastung von mehr als 65 dB(A) tags festzustellen ist, erscheint daher eine Überschreitung an dieser Stelle vertretbar.

#### 4.5.2 Verkehrslärm

Durch die bestehenden Verkehrswege rund um das Plangebiet bestehen bereits heute erhebliche Lärmemissionen. Sie wurden im Schallgutachten hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Plangebiet einerseits und die sonstige Umgebung andererseits betrachtet. Auch wenn privilegierte Wohnnutzungen in Gewerbegebieten nicht den Schutzstatus entwickeln wie in einem

festgesetzten Wohngebiet, genießen sie dennoch gegenüber von außen kommenden Immissionen einen Schutzstatus. Auch die Aufenthaltsräume (z.B. Büros) müssen gegenüber von außen eindringendem Lärm geschützt werden.

Von der Bahntrasse Weinheim - Darmstadt resultieren auf Höhe der nächstgelegenen Baugrenze Immissionswerte von tags > 70 dB(A) und nachts > 65 dB(A). Die Isophonenlinien verlaufen hier bahnparallel und weisen eine einheitlich entlang der Strecke verlaufende Belastung auf.

Die Bergstraße weist heute bereits eine hohe Verkehrsdichte auf und führt dem gemäß bereits zu erheblichen Lärmemissionen in der Bestandssituation. Anhand der zukünftigen gewerblichen Flächen wurde der Verkehr prognostiziert, der auf den Straßen der äußeren Erschließung durch die Planung hinzutritt. Das Verkehrsgutachten geht davon aus, dass durch Mitarbeiter, Besucher und Gewerbeverkehr im Plangebiet eine maximale Zahl von 2.306 Pkw-Einheiten hervorgerufen wird. Die prognostizierte DTV liegt bei Gesamtausnutzung im Bereich zwischen der Zufahrt „Römerloch“ und dem neuen Kreisverkehr bei 13.906 Kfz/ 24 h.

Die für die Ausnutzung des Gewerbegebietes prognostizierte Immissionssituation östlich der B3 weist an den Kritischen Immissionspunkten an der B3 Werte von tags ca. 70 dB(A) und nachts ca. 65 dB(A) auf. Wie das Lärmgutachten aufzeigt, beträgt die Erhöhung gegenüber dem Zustand ohne Entwicklung des Gewerbegebietes maximal 1 dB(A). Diese Erhöhung wird vom Gutachter als subjektiv nicht wahrnehmbar eingestuft. Bereits in Kenntnis der hohen Belastung wurden im Bebauungsplan Nr. 071.C „Römerloch“ Maßnahmen zur Grundrissorientierung bei Wohngebäuden festgesetzt, um diese Immissionsbelastung zu begrenzen. Für den Bereich entlang der B3 ohne festgesetzte Nutzungsart sind für Aufenthaltsräume Fenster der Schallschutzklasse III, für das zurückliegend festgesetzte WA der Schallschutzklasse II im Sinne der VDI 2719 festgesetzt. Weitergehende Maßnahmen werden aufgrund der bestehenden Festsetzungen und der geringen Pegelerhöhung daher nicht getroffen.

Um auch die Aufenthaltsräume und die privilegierten Wohnräume der gewerblichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches zu schützen, erfolgt die Festsetzung von Lärmpegelbereichen entlang der Bahntrasse und der Bergstraße. Diese beschreiben die bestehende bzw. zu erwartende Lärmsituation und bilden die Grundlage für die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei zukünftigen Gebäuden. Der Nachweis ist unter Anwendung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

## 4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang der Bahntrasse verläuft heute der Hauptsammler Nord des Eigenbetriebs Stadtentwässerung. Der heutige Verlauf einschließlich erforderlicher Schutzstreifen ist durch entsprechende Grunddienstbarkeiten auf den heutigen Grundstücken gesichert. Im Rahmen der erforderlichen Umlegung wird angestrebt, die Fläche des Kanals und des Schutzstreifens in öffentliches Eigentum zu überführen.

Am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufen Versorgungsleitungen der Stadtwerke und der Telekom, die das bestehende Pumpwerk am Gebietsrand bedienen. Die Leitungen werden durch entsprechende Festsetzung gesichert.

Für das GE1 ist eine separate Entwässerung vorgesehen. Die hier vorgesehenen zwei Baugrundstücke werden nach Osten an einen bestehenden Kanal in der Bergstraße angeschlossen. Um hier auch für das rückliegende Grundstück eine zweifelsfreie Entwässerungstrasse zu sichern, erfolgt die Festsetzung eines entsprechenden Leitungsrechts zu Gunsten des Eigenbetriebs Stadtentwässerung.

## 5 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine differenzierte Festsetzung unterschiedlicher grünordnerischer Maßnahmen. Sie setzen sich im wesentlichen zusammen aus öffentlichen Grünflächen, die vor allem in Nord-Süd- und in West-Ost-Richtung verlaufen. Daneben werden für die zukünftigen Baugrundstücke grundstücksbezogene Festsetzungen getroffen. Alle Festsetzungen haben die Gliederung des Plangebietes, die Aufwertung der Baugrundstücke und die Schaffung eines angemessenen Erscheinungsbildes zum Ziel. Sie dienen darüber hinaus dem erforderlichen Ausgleich der ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Anlage von Fußwegen soll in den Grünflächen möglich sein, u.a. um kurze Wegeverbindungen von der Bergstraße (Haltestelle) in das Plangebiet hinein zu ermöglichen.

Die konkreten grünordnerischen Festsetzungen werden in Anlehnung der Ergebnisse aus dem Grünordnungsplan bestimmt. Für die in West-Ost-Richtung verlaufenden Grünflächen wird vorgeschlagen, dass hochstämmige Bäume nur im nördlichen und südlichen Randbereich gepflanzt werden, um die Belüftungsfunktion nicht zu unterbinden. Erhebliche Modellierungen sollen nicht vorgenommen werden. Für die entlang der Bahntrasse vorgesehenen Wegeverbindung wird zur Abgrenzung gegenüber den Gewerbegebieten ein Schlehen-Liguster-Gebüsch vorgesehen.

Auf den privaten Baugrundstücken sind in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße hochstämmige Bäume anzupflanzen. Zudem sind ebenerdige Stellplätze auf den Grundstücken durch Baumpflanzungen zu überdecken. Die Festsetzung bewirkt, dass Stellplatzflächen sich nicht zu stark aufheizen und damit ein Beitrag zum Erhalt der kleinklimatischen Situation geschaffen wird. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ist als Nebenbestimmung in der Baugenehmigung verbindlich zu fixieren. Die einzuhaltenden Standards ergeben sich aus den Leitlinien zur Planung, Unterhaltung und zum Schutz der Grünanlagen der Stadt Weinheim.

Entlang der neuen Erschließungsstraßen sind die Baugrundstücke durch eine geeignete Strauchbepflanzung abzugrenzen. Die Bepflanzung hat neben den vorgesehenen Bäumen im Straßenraum auch den Zweck, ein angemessenes Erscheinungsbild des Gewerbegebietes zu sichern, da so der freie Blick auf kahle Gebäudefronten verwehrt wird. Die Pflanzstreifen dürfen für die notwendigen Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche parallel zur Bahntrasse soll oberhalb des vorhandenen Hauptsammlers Nord die Errichtung einer Fuß- und Radwegeverbindung von der Innenstadt nach Norden in einfacher Herstellung mit wassergebundener Decke möglich sein, der zudem Wartungsarbeiten am Kanal ermöglicht.

Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen auch dem Ausgleich der mit der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie werden daher in Teilen überlagernd festgesetzt. Die Maßnahmen werden den Eingriffsverursachern der gewerblichen Baufläche und der Verkehrsfläche zugeordnet, um klare Handlungsleitlinien für die Refinanzierung zu haben.

Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft werden darüber hinaus drei Teilflächen angerechnet, die im Bereich der Rheinebene mit Ausgleichsmaßnahmen belegt sind. Im Rahmen ihres Ökokonto-Modells hat die Stadt Weinheim verfügbare Flächen aufgewertet und die dadurch erzielten naturschutzfachlichen Wertzuwächse zunächst gutgeschrieben. Sie werden nunmehr dem Bebauungsplan Nr. 1/04-06 zugeschrieben und durch textliche Festsetzung den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

Insgesamt werden drei Teilflächen auf zwei Flurstücken mit einer Gesamtfläche von 10.844 m<sup>2</sup> als planexterne Ausgleichsmaßnahme herangezogen. Die Gegenüberstellung der Ausgleichs- und der Planungssituation ist im Anhang zum Grünordnungsplan dokumentiert. Ebenso wie der Grünordnungsplan erfolgt die Bilanzierung über die Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung der LUBW, so dass eine Einheitlichkeit bei der Berechnung gewährt ist.

## 6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

### 6.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen dienen u.a. der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung der Betriebe. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebiets deutlich verringern, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer gefährden und das Auffinden einzelner Betriebe mitunter sogar erschweren. Die Neuentwicklung eines weitgehenden gewerblichen Gebietes bietet die Chance, auch in der jeweiligen Außenanwendung ein harmonisches Raster zu entwickeln. Es liegt daher auch im Interesse der Gewerbetreibenden, wenn ein Gestaltungsrahmen für Werbeanlagen vorgegeben wird.

Werbeanlagen mit Einzelbuchstaben entwickeln eine geringere optische Dominanz als flächenhafte Werbeanlagen. Deswegen können bei einem Schriftzug mit Einzelbuchstaben die Außenmaße der Schrift zugrundegelegt werden, so dass größere Buchstaben möglich sind als bei flächigen Werbeanlagen.

Zunehmend erfolgt eine gewerbliche Werbung mittels Fahnenmasten auf den Baugrundstücken. Dabei bestand in Weinheim bisher die Schwierigkeit, diese Masten hinsichtlich ihrer Charakteristik als Werbeanlagen eindeutig einzustufen. Mit der getroffenen Regelung besteht nunmehr ein klarer Beurteilungsrahmen für die Zulässigkeit, unabhängig vom Inhalt der aufgehängten Fahnen bzw. Banner.

In Weinheim wurden wiederholt Anträge für die Aufstellung von großflächigen Werbetafeln mit ca. 10 m<sup>2</sup> Werbefläche beantragt. In Wohn- und Mischgebieten ist die Möglichkeit der Verhinderung bzw. Steuerung bereits durch das Bauordnungsrecht gegeben. In Gewerbegebieten sollte deren Anzahl ebenfalls begrenzt werden, um gegebenenfalls ortsbildbeeinträchtigende oder verunstaltende Häufungen zu verhindern.

Werbeanlagen mit Laser-Lichteffekten und sogenannte „Sky-Beamer“ sollen nicht zugelassen werden, um insbesondere das nächtliche Erscheinungsbild der Stadt nicht zu beeinträchtigen. Insbesondere die Ansicht der Stadtsilhouette mit den angestrahlten zwei Burgen und dem Schloss soll von Westen her nicht gestört werden. Darüber hinaus sind von solchen Anlagen auch Lichtimmissionen bei den benachbarten, sich den Bergstraßenhang entlang erstreckenden Wohngebäuden nicht auszuschließen. Auf die verkehrstechnischen Erfordernisse der Bahntrasse ist bei Werbeanlagen zu achten. Zunehmend wahrnehmbare Pylonen als Werbeträger sind im Plangebiet nicht generell ausgeschlossen, sie sind aber neben den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften auch den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, hierbei insbesondere der maximal zulässigen Höhe, unterworfen.

Entlang der B3 soll durch eine einheitliche Alleebeplanzung die Situation der ‚Blühenden Bergstraße‘ mehr Gewicht verschafft werden. Dies steht teilweise konträr zu den gewerblichen Interessen nach Sichtbarkeit von der Bergstraße. Um hier einen geeigneten Ausgleich zu finden, soll entlang der Bergstraße innerhalb des Grünstreifens eine Werbeanlage pro angrenzendem Grundstück zulässig sein. Die Größe der Werbeanlage wird reglementiert und die Fläche ist auf die gesamte zulässige Werbefläche anzurechnen.

Der Grünstreifen entlang der B3 verläuft überwiegend auf dem Höhenniveau der Straße, erst daran anschließend kommt es zu einem Geländeversprung, der die Einsehbarkeit von frei stehenden Werbeanlagen deutlich reduziert. Um hier den gleichen Werbeeffekt zu erzielen, müsste eine Werbeanlage deutlich größer gestaltet werden. Die Stadt Weinheim hat neben baurechtlichen Instrumenten ihren Zustimmungsvorbehalt als zukünftige Eigentümerin der Grünfläche, um gestalterisch auf die Antragsteller einwirken zu können. Bei den zu erwartenden Grundstückszuschnitten und dem angestrebten Pflanzraster kann damit gerechnet werden, dass auf 3 Bäume eine solche Werbeanlage kommt. Damit kann ein geeigneter Ausgleich zwischen den Interessen nach Werbung und einem harmonischen Straßenbild geschaffen werden.

Gerade hinsichtlich der Errichtung von Werbeanlagen besteht mitunter die Gefahr, dass eine unkontrollierte Entwicklung innerhalb des Plangebietes schnell zu einer optischen Überfrachtung des Gebietes führt. Um hier die Einhaltung des gesetzten Rahmens auch sonst präventiv zu sichern, werden diese Anlagen dem Kenntnisgabeverfahren unterworfen. So besteht für die Stadt Weinheim eine frühzeitige Kontrolle über Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung des Gestaltungsbildes auslösen können.

## 6.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen gehören zur regelmäßigen Ausstattung gewerblicher Baugrundstücke. Gleichzeitig haben sie erheblichen Einfluss auf das optische Erscheinungsbild von Gewerbegebieten. In massiver Bauart erstellt vermitteln sie leicht ein Gefühl räumlicher Enge bzw. Abgeschlossenheit und beeinflussen so das Ortsbild. Um zukünftig den offenen Charakter des Gebietes zu unterstützen, werden daher Regelungen für die Gestaltung von Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum getroffen.

Die Begrenzung massiver Einfriedigungen trägt dazu bei, dass die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken nicht allein dem Eingriffsausgleich dienen, sondern auch im Erscheinungsbild des Gebietes Wirkung entfalten. Sie sollen daher nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m in massiver Bauart ausgeführt werden. Höhere geschlossene Einfriedigungen sollen von der Straßengrenze abgerückt werden, um damit den öffentlichen Raum tatsächlich offen zu gestalten und zwischen Gehweg und Einfriedigung eine Begrünung zu ermöglichen.

Auch die tatsächliche Ausgestaltung von Einfriedigungen hat Einfluss auf das Erscheinungsbild und wird bei Gewerbebetrieben oft vernachlässigt. Unverputzte Mauern an den öffentlichen Verkehrsflächen können dabei ein äußerst unschönes Ortsbild, z.B. mit dem Charakter der Verwahrlosung, verursachen. Die massiven Teile der Einfriedigungen sollen daher verputzt werden.

Überdimensionierte Grundstückseinfahrten, die in der Regel betoniert oder asphaltiert hergestellt werden, tragen zur Beeinträchtigung des Straßenbildes bei. Sie werden daher auf eine Maximalbreite von 6,00 m je Grundstück beschränkt. Bei dieser Breite ist unter zugrundelegung von 6,50 m Fahrgasse, einem Parkstreifen und 1,5 m Gehweg ein bequemes Ein- und Ausbiegen von Lastkraftwagen in das Grundstück möglich.

## 6.3 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Zu den Ursachen der Hochwassererscheinungen der letzten Jahre zählt auch die wachsende Versiegelung des Bodens durch Bebauung, da sie zu einer Vergrößerung und erheblichen Beschleunigung des Niederschlagsabflusses beiträgt.

Der Bebauungsplan trifft daher Regelungen, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken in geeigneten Behältern zu sammeln und zu nutzen ist. Als Nutzung des Brauchwassers bietet sich neben der Bewässerung der Pflanzflächen auf den Grundstücken auch die Nutzung als Brauchwasser für betriebliche Zwecke an.

Sofern das gesammelte Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück nicht genutzt wird, darf es nur gedrosselt an das vorhandene Kanalsystem abgegeben werden (definierter Drosselabfluss  $Q_{max}$  in l/s je  $m^2$  abflusswirksamer Fläche). Mit der Speicherung und Rückhaltung des Regenwassers soll auch ein Beitrag zur Entlastung der vorhandenen Kanalisation im Stadtgebiet geleistet werden.

Der Bebauungsplan gibt die Möglichkeit, die erforderlichen Zisternen zur Rückhaltung in ihrer Größe zu reduzieren, wenn alternativ eine Dachbegrünung vorgesehen und deren abflussregulierende Wirkung im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird. Gemäß DIN 1986 beträgt der Abflussbeiwert bei begrünten Dachflächen für Extensivbegrünungen  $\geq 10$  cm lediglich  $\Psi = 0,3$ . So besteht neben der kostenwirksamen Reduzierung von Zisternen die Möglichkeit, das lokale Kleinklima zu stärken. Eine bindende Festsetzung von Dachbegrünungen bietet sich je-

doch nicht an, da vielfach erhebliche Dachflächenanteile anderweitig in Anspruch genommen werden (Belichtung/ Belüftung, technische Bauwerke, Solaranlagen).

Die ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer scheidet im vorliegenden Fall aus, da in räumlicher Nähe kein geeignetes Oberflächengewässer vorhanden ist. Eine Versickerung ist aufgrund der bisher vorliegenden Erkenntnisse bei den geringen kf-Werten von  $10^{-6}$  bis  $10^{-8}$  allenfalls eingeschränkt möglich. Eine bindende Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken kann daher nicht ausgesprochen werden.

#### **6.4 Verbot von Niederspannungsfreileitungen**

Die äußere Erscheinung von optisch ansprechenden Gewerbegebieten trägt zunehmend dazu bei, deren Attraktivität zu verdeutlichen bzw. zu unterstützen. Hierzu zählen nicht allein die Gebäude und Anlagen auf den privaten Grundstücken, sondern auch der öffentliche Raum.

Das Plangebiet wird in den größten Teilen neu entwickelt und die dafür erforderlichen Straßenflächen neu erstellt. Aufgrund der geringen baulichen Nutzung sind im Plangebiet keine Masten vorhanden. Lediglich die Anlagen der Bahn sind als oberirdische Masten wahrnehmbar, sie stellen jedoch einen klar abgegrenzten eigenen Bereich dar.

Im Plangebiet sollen daher zukünftig die Niederspannungsleitungen unterirdisch verlegt werden. Diese Regelung erfasst auch die erforderlichen Leitungen der Telekommunikation. Die Verlegung ist im Rahmen der Koordination der Leitungsinfrastruktur zu berücksichtigen.

## **7 Umsetzung der Planung**

### **7.1 Bodenordnung**

Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke reichen heute in der überwiegenden Zahl von der Bergstraße bis zur Bahntrasse. Sie besitzen in der Regel eine Breite, die eine eigenständige Bebauung nicht zulässt. Zudem stehen die für die öffentliche Erschließung erforderlichen Flächen derzeit nicht zur Verfügung.

Für das Plangebiet wird daher die Durchführung einer Umlegung erforderlich. Das Umlegungsgebiet erstreckt sich voraussichtlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans, mit Ausnahme eines Bereiches nördlich des Druckhauses und der bestehenden Verkehrsfläche der B3. Die im GE1 planungsrechtlich vorgesehene Nutzung ist allein auf die Bergstraße ausgerichtet. Zusätzliche Erschließungsanlagen werden dort nicht benötigt.

Im Rahmen der Umlegung werden die für öffentliche Zwecke benötigten Teilflächen vorab ausgeschieden und für die Herstellung der Erschließungsanlagen bereitgestellt.

### **7.2 Geschätzte Kosten der Planung**

Innerhalb des Plangebietes ist die umfangreiche Herstellung von Erschließungsanlagen vorgesehen. Neben der Herstellung einer neuen Verkehrserschließung auf ca. 14.500 m<sup>2</sup> Fläche ist die Anlagen von öffentlichen Grünflächen mit Wegen auf insgesamt ca. 18.500 m<sup>2</sup> vorgesehen. Für das Plangebiet sind zudem die Entwässerungsanlagen herzustellen und an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen.

Die für die Erschließung des Gebietes erforderlichen Maßnahmen werden entsprechend den Bestimmungen des KAG auf die durch die Planung begünstigten Grundstücke umgelegt und durch Beitrag erhoben.

Die den zukünftigen gewerblichen Grundstücken zugeordneten planexternen Ausgleichsmaßnahmen werden mittels der Kostenerstattungssatzung nach § 135 a-c BauGB zu 100 % refinanziert.

Von den Kosten der Erschließungsanlagen verbleibt ein kommunaler Eigenanteil von voraussichtlich 5 % bei der Stadt Weinheim. Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen werden komplett den begünstigten Grundstücken zugeordnet.

Nicht refinanzierbar sind aufgrund des bestehenden Beitragsrechts Maßnahmen zur Verbreiterung der B3 sowie im Zusammenhang mit der Herstellung einer Wegeverbindung entlang der Bahntrasse.

Vorläufig geschätzte Kosten betragen brutto inkl. Nebenkosten derzeit

- |  |               |
|--|---------------|
| - für Straßenbau einschließlich Beleuchtung, Begrünung | ca. 3,6 Mio € |
| - Grünflächen  | ca. 0,5 Mio € |
| - Entwässerungsanlagen                                 | ca. 0,6 Mio € |

### 7.3 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 13,6 ha
Gewerbegebiet (einschl. Bestand)	ca. 88.000 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 4.000 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (einschl. Bestand B3)	ca. 25.000 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca. 18.500 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)	ca. 35 m <sup>2</sup>

## 8 Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst	am	24.03.2004
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	31.03.2004
Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	14.06.2006
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom	26.06.2006
	bis	
	einschl.	27.07.2006
Dem Bebauungsplan-Entwurf wurde zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen	am	18.07.2007
Die Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	21.07.2007
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom	30.07.2007
	bis	
	einschl.	07.09.2007
Die Behörden wurde über die öffentliche Auslegung informiert mit Schreiben	vom	20.07.2007
Dem überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurf wurde zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung beschlossen	am	05.12.2007
Die erneute Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	08.12.2007
Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom	17.12.2007
	bis	
	einschl.	09.01.2008
Die Behörden wurde über die erneute öffentliche Auslegung informiert mit Schreiben	vom	06.12.2007
Die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am	27.02.2008
Der Bebauungsplan wurde als Satzung beschlossen	am	27.02.2008
Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	01.03.2008
Das Ergebnis der Abwägung wurden den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben	vom	

## Anhang: Planexterne Ausgleichsmaßnahmen – Nr. 14775a

### Bestand



### Planung



**Planexterne Ausgleichsmaßnahmen – Nr. 14775b**

## Bestand



## Planung



## Planexterne Ausgleichsmaßnahmen – Nr. 14610/1

### Bestand



### Planung

