

Bebauungsplan 1/02-07 für den Bereich "Römerloch Ost"

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Im Umweltbericht wird dargelegt, dass mit Umsetzung der Planung ein heute stadtnah gelegener Freiraum verloren gehen wird. Das heterogene Erscheinungsbild hinsichtlich der Grünausstattung weicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die für das Planungsziel unvermeidliche Flächeninanspruchnahme wird zum einen effizient für bauliche Zwecke genutzt, zum anderen soweit begrenzt, dass eine ausreichend Durchgrünung des Gebietes auch weiterhin sichergestellt ist. Dennoch geht Lebensraum für Pflanzen und Kleinlebewesen verloren, das verbleibende Artenspektrum wird sich gegenüber dem Bestand verändern. Diese Effekte gilt es durch gezielte grünordnerische Maßnahmen auszugleichen.

Die Umweltprüfung ergab, dass durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgebiete oder sonstige Ausweisungen aufgrund von Fachgesetzen oder Fachplanungen zu erwarten sind.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden im Einzelnen die Auswirkungen der Planung auf die folgenden Schutzgüter untersucht:

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Pflanzen und Tiere
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Klima/Luft
- Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild
- Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Ergebnis sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Wasser, Landschaft/Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit sind auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Auswirkungen hoher Erheblichkeit sind aufgrund der nicht zu vermeidenden Versiegelung im Zuge der Baulandentwicklung auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Im Bebauungsplan werden geeignete Festsetzungen getroffen, um die Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter so weit wie möglich zu minimieren. Für die unvermeidbaren Be-

eintrüchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere wird ein entsprechender Ausgleich im Gebiet bzw. zusätzlich auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes auf 3.750 m² geschaffen. Insgesamt kann so ein 99%iger Ausgleich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere erreicht werden, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut verbleiben. Durch die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes kann auch in gewissem Umfang ein Ausgleich für das Schutzgut Boden erzielt werden. Vollständig ausgleichbar wäre der Verlust an unversiegelter Bodenfläche nur durch eine entsprechende Entsiegelung an anderer Stelle. Geeignete Flächen stehen im gesamten Stadtgebiet Weinheim jedoch nicht zur Verfügung.

Es wird daher nicht verkannt, dass auch nach Durchführung der genannten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Klima verbleiben, die nicht ausgleichbar sind. In Bezug auf die bauleitplanerische Abwägung ist jedoch festzuhalten, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegenüber den anderen abzuwägenden Belangen und Planungszielen grundsätzlich im Rang nicht vorgehen.

Um das Planungsziel, das Baugebiet "Römerloch" unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur nach Osten hin kleinräumig abschließend zu erweitern, umsetzen zu können, erscheint es daher im Rahmen der Abwägung planerisch vertretbar und sogar geboten den konkurrierenden Zielen eines vollständigen Erhaltes der unversiegelten Bodenfläche und eines ungehinderten Kaltluftabflusses im Gebiet dem Ziel nur unvollständig nachzukommen, um an dieser Stelle neuen Wohnraum zu schaffen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auch eine arten- und naturschutzfachliche Übersichtsbegehung durchgeführt. Nach dieser kommen in dem Plangebiet keine gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG streng geschützten Arten dauerhaft vor. Es kommen einige gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG besonders geschützten Vogelarten vor. Des Weiteren sind vorübergehend auch Igel, Blindschleiche und eventuell Ringelnatter zu erwarten, falls die Arten im Umfeld häufiger vertreten sind. Das Gutachten kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass diese besonders geschützten Arten bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungs- und landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ihrer lokalen Populationen erfahren werden.

Im Weiteren wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Umgang mit den Stellungnahmen

Nachfolgend sollen die zentralen Aspekte, die Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung waren, kurz erläutert werden. Vielfach wurde in den Stellungnahmen auf den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 071.C "Römerloch" Bezug genommen.

Einen Schwerpunkt der aus der Bevölkerung geäußerten Bedenken hinsichtlich der Planung bildeten die **Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung**. Es wurde seitens der Bevölkerung befürchtet, dass im Gebiet "Römerloch Ost" eine wesentlich massivere, dichtere und höhere Bebauung ermöglicht wird als im Gebiet "Römerloch".

Hierzu ist folgendes anzumerken:

- **Dichte:** Der Grad der möglichen Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken ist in beiden Bebauungsplänen in Summe identisch. In beiden Bebauungsplänen ist eine Vollversiegelung auf insgesamt 35 % der Grundstücksfläche zulässig, wobei Hauptge-

bäude 30 % der Fläche überdecken dürfen. Die verbleibenden 5 % dürfen ebenfalls vollständig versiegelt werden, einzig mit dem Unterschied, dass dies im Bebauungsplan "Römerloch" nicht durch Garagen, Nebenanlagen oder Terrassen erfolgen darf, was nach den Festsetzungen des Bebauungsplans "Römerloch Ost" zulässig ist. Auf die Versiegelung der Böden sowie den Wasserhaushalt haben die Festsetzungen beider Bebauungspläne die gleichen Auswirkungen. Zudem wurde die zunächst analog zum Bebauungsplan "Römerloch" in den Bebauungsplan-Entwurf "Römerloch Ost" übernommene Sonderregelung zu Wintergärten sowie baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche im Laufe des Verfahrens wieder gestrichen, da eine gesonderte Behandlung gegenüber sonstigen Nebenanlagen schwer begründbar ist. Die Wintergärten werden vielmehr in die Festsetzung zur 5%igen Überschreitung der GRZ integriert. Somit ist nun im Bebauungsplan "Römerloch Ost" sogar eine um 15 m² geringere Versiegelung je Grundstück zulässig als im Gebiet "Römerloch".

Auch was die Bauweise bzw. die zulässigen Haustypen anbelangt, sind im "Römerloch Ost" ebenso wie im Bebauungsplan "Römerloch" ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je nach den spezifischen Gegebenheiten in einzelnen Teilbereichen wird diese Festsetzung auch in beiden B-Plänen differenziert angewandt, so dass es Bereiche gibt, in denen nur einer von beiden Haustypen zulässig ist, sofern diese Reglementierung unter städtebaulichen Gesichtspunkten geboten erscheint.

- **Höhe:** Die Aussage, es dürfe im "Römerloch Ost" viel höher gebaut werden als im "Römerloch", ist so ebenfalls nicht korrekt. Die Sockelhöhen wurden auch nicht, wie in einzelnen Stellungnahmen behauptet, willkürlich, sondern ebenso wie im "Römerloch" anhand der Geländehöhen ermittelt. Im Gebiet "Römerloch" wurden auf dieser Basis z.T. sogar Sockelhöhen von +3,00 bzw. +3,50 m festgesetzt. Im "Römerloch Ost" beträgt die maximal festgesetzte Sockelhöhe dagegen nur +2,50 m, und zwar nur an einer einzigen Stelle im Gebiet, wo dies aufgrund der konkreten topographischen Situation in Hanglage gerechtfertigt ist. Des Weiteren wurde die absolute Gebäudehöhe im "Römerloch Ost" bewusst auf 10,5 m über der festgesetzten Sockelhöhe beschränkt, während sie im "Römerloch" **nicht** begrenzt ist. Zusammen mit der dort zulässigen Dachneigung von bis zu 50° sind somit im Gebiet "Römerloch" deutlich höhere Gebäude zulässig und realisierbar als im Gebiet "Römerloch Ost".

Ein Sonderthema im Rahmen des Themenkomplexes Gebäudehöhen stellte die Diskussion um die **Zulässigkeit von Pultdächern** und die hierfür getroffene gesonderte Höhenfestsetzung dar. In diesem Zusammenhang wurde zunächst kritisiert, dass überhaupt Gebäude mit Flach- und Pultdächern im Gebiet "Römerloch Ost" zugelassen werden sollen, da die Dachlandschaft im Gebiet "Römerloch" bislang v.a. durch Sattel- und Walmdächer geprägt ist.

Die Errichtung von Gebäuden mit Pult- oder Flachdächern soll in dem Baugebiet ermöglicht werden, weil viele moderne energieoptimierte Haustypen heutzutage anstelle von klassischen Satteldächern diese Dachformen haben. Dem Interesse künftiger Bauherren an einer Verwirklichung ihrer persönlichen Gestaltungsideen soll soweit Rechnung getragen werden, wie dies unter Beachtung von stadtgestalterischen und sonstigen Gesichtspunkten vertretbar erscheint. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass der Bebauungsplan "Römerloch" ebenfalls keine einzelnen Dachformen explizit ausschließt, allerdings müssen die Dächer mit einer Dachneigung von 34 bis 50° versehen sein.

Um Gebäude mit Pultdächern von der äußeren Kubatur her nicht zu massiv werden zu lassen, wurde die zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Pultdächern um 1,50 m niedriger festgesetzt als die maximale Höhe für Gebäude mit anderen Dachformen. Der Anregung

einer Beschränkung der höheren der beiden Traufhöhen bei Gebäuden mit Pultdächern auf 6 m wird nicht gefolgt. Eine solche Festsetzung würde dazu führen, dass auch die Gesamtbauhöhe nur 6 m (gegenüber 10,5 m bei anderen Dachformen) betragen würde. Dies widerspräche der planerischen Intention, grundsätzlich Gebäude mit Pultdächern im Gebiet "Römerloch Ost" zu ermöglichen und diesen Gebäuden auch eine vergleichbare Ausnutzbarkeit wie Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern zuzugestehen. Durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 9 m an der straßenabgewandten Seite kann gewährleistet werden, dass auch Gebäudetypen mit Pultdach in zweigeschossiger Bauweise mit der Möglichkeit für ein Nichtvollgeschoss im Dachgeschoss errichtet werden können, wie dies auch bei anderen Dachformen möglich ist.

Einen weiteren Schwerpunkt im Rahmen der Äußerungen aus der Bürgerschaft zum Entwurf des Bebauungsplans wie auch im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bildeten Bedenken hinsichtlich der **verkehrlichen Belange** im Gebiet "Römerloch" (ruhender Verkehr, Konflikte zwischen fließendem Verkehr und Fußgängern, Gefährdung von Kindern). Es werden zum einen Probleme im Bestand gesehen. Zum anderen wurden Befürchtungen geäußert, dass sich die Situation aufgrund des Anschlusses des Baugebietes "Römerloch Ost" an das vorhandene Straßensystem im "Römerloch" verschlechtern wird. Im Rahmen der Abwägung und auch in der Begründung wurde entsprechend dargelegt, dass die Straßenquerschnitte im Gebiet "Römerloch" richtlinienkonform hergestellt wurden und dass sich sowohl das derzeitige als auch das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen im Gebiet "Römerloch" innerhalb der empfohlenen Richtwerte bewegt. Auch die Anzahl der verfügbaren Besucherstellplätze im Gebiet entspricht den Empfehlungen der EAE 85/95. Die moderate Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bestand durch Angliederung des Baugebietes "Römerloch Ost" ist insofern zumutbar, wenngleich nicht verkannt wird, dass es zu einer subjektiv wahrgenommenen Mehrbelastung des Einzelnen im Gebiet "Römerloch" kommen kann. Dieser Belang wurde jedoch im Rahmen der Gesamtabwägung gegenüber dem öffentlichen Belang zurückgestellt, in diesem Bereich im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlung mit vergleichsweise geringem Erschließungsaufwand neue Wohnbauflächen schaffen zu können.

Begründung, warum der Plan nach Abwägung mit den anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Die grundsätzliche Eignung der Fläche für Wohnbauzwecke wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes festgestellt. Die Fläche ist verfügbar und hinsichtlich des dem übergeordneten Planungsziel entsprechend zu bedienenden Segments (Wohnbauflächen mit vergleichsweise hoher Lagegunst) in der Hanglage besonders gut geeignet.

Grundlegende planerische Alternativen zur Erschließung des Gebietes kommen aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs und der vorgegebenen verkehrlichen Erschließung von den vorhandenen Straßen aus nicht in Betracht.