

# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan Nr. 115 „Gewerbegebiet Speck“ im Stadtbezirk Weinheim

Januar 1999

### Inhalt

1. Rahmenbedingungen
2. Städtebauliches Konzept
3. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
4. Begründung der Festsetzungen
5. Planentwicklung und Folgeverfahren

#### 1.0 Rahmenbedingungen

##### 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

In der jüngeren Vergangenheit haben wiederholt verschiedene kleinere und mittlere Gewerbebetriebe nach geeigneten Bauflächen nachgefragt. Gesucht wurden Flächen in einer Größenordnung von 1.500 m<sup>2</sup> bis 4.000 m<sup>2</sup>, zum Teil auch größer.

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim vom 25.06.1986 dargestellten Erweiterungs- und Entwicklungsflächen für Gewerbe sind nahezu ausgeschöpft. Die im Innenbereich vorhandenen Flächenreserven sind nicht ausreichend oder nicht verfügbar.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass in den letzten Jahren im Bezirk des Arbeitsamtes Weinheim die Zahl der sozialversicherungspflichtig angestellten Arbeitnehmer stark zurückgegangen ist. Daher ist in Weinheim ein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten zu verzeichnen.

Um zukünftig nachfragenden Gewerbebetrieben Flächen im Stadtgebiet Weinheim anbieten zu können, sollen über einen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden.

##### 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtgebiets, direkt an der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Hirschberg.

Es wird im Süden begrenzt durch die Böschung der Kreisstraße K 4133, im Westen und im Norden durch die Berliner Straße, im Nordosten durch ein vorhandenes Gewerbegrundstück und im Südosten durch die Junkersstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 13708 (teilweise), 13718, 13719 und 13720.

Darüber hinaus werden Teile des Flst. Nr. 13715 einbezogen, da die Grundstücksgrenze des vorhandenen Gewerbegrundstücks begründet werden soll.

Nördlich der Berliner Straße schließen das Wohngebiet Waid sowie Sportflächen an.

Unmittelbar südlich der K 4133 grenzt auf Hirschberger Gemarkung ein Gewerbegebiet an.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt rund 3,4 ha.

### 1.3 Planungsgrundlagen

Der östliche Teilbereich des Plangebiets ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim 1986 als „Gewerbebaufläche Planung“ dargestellt.

Für den westlichen Teilbereich des Plangebiets, der im Flächennutzungsplan 1986 als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt ist, wurde das Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans, Änderung für den Bereich „Gewinn Speck“, das eine Darstellung als „Gewerbebaufläche“ vorsieht, durchgeführt.

Der Bebauungsplan ist also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 1.4 Naturräumliche Situation (aus landschaftsplanerischem Beitrag des Büros Palm, Weinheim)

Das Plangebiet zählt naturräumlich bereits zur hessischen Rheinebene. Klimatisch ist die hessische Rheinebene begünstigt. Der Standort ist als sehr warm, die Lage des Geltungsbereichs ist allerdings als spätfrostgefährdet einzustufen.

Die potentiell natürliche Vegetation ist frischer bis feuchter, reicher Steinmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Zur Zeit ist das Gelände gärtnerisch und landwirtschaftlich bzw. teilweise als Freizeitgrundstück genutzt.

An der Böschung der Kreisstraße und in den Randbereichen außerhalb des Geltungsbereichs sind einige stattliche, bereits ausgewachsene Walnußbäume bemerkenswert. Neben Kirschen und Birnbäumen kommen der Feldahorn, verschiedene Eichen und Ulmen vor. Der südliche Böschungsfuß wurde zum Schutz der Hochspannungsleitung regelmäßig ausgelichtet, so daß hier weniger hochwüchsige Sträucher den Böschungssaum bilden, v.a. Haselnuß.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Altwassergraben mit einer geringmächtigen, tonreichen Bodenschicht über Torf und Mudde.

Das Gebiet hat aufgrund seiner Lage, es wird an drei Seiten von Straßen in Hochlage mit stark begrünten Böschungsbereichen begrenzt, den Charakter eines abgeschlossenen Bereichs, der durch den vorhandenen Gewerbebetrieb entsprechend geprägt ist.

### 1.5 Ziele und Zwecke der Planung

Zweck der Planung ist die kurzfristige Schaffung eines Gewerbegebiets, um den Bedarf an gewerblichen Grundstücken von Seiten Weinheimer und auswärtiger Betriebe decken zu können und so dem Ziel der Sicherung vorhandener und der Schaffung neuer Arbeitsplätze Rechnung tragen zu können.

Ziel ist es, ein mit der nördlich angrenzenden Bebauung verträgliches Gewerbegebiet zu schaffen und so die vorhandene Bebauung an dieser Stelle der Stadt zwischen einem vorhandenen größeren Gewerbebetrieb und der sich südlich anschließenden Gewerbebenutzung auf Hirschberger Gemarkung zu ergänzen und abzurunden.

Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft soll weitestgehend auf den Grundstücken selbst erfolgen.

## 2. Städtebauliches Konzept

### 2.1 Erschließung

Die großräumige Anbindung des Gewerbegebiets erfolgt über die Berliner Straße direkt an die Kreisstraße 4133, von dort an die Bundesstraße 3.

Der nächste Autobahnanschluss liegt in ca. 4 km Entfernung.

Die Erschließung durch den ÖPNV ist durch eine Buslinie gewährleistet, der Bahnhof Lützelachsen liegt in 100 m Entfernung.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Ringstraße, die an die Berliner Straße und an die Junkersstrasse anbindet. Der Anschluß an die Berliner Strasse liegt rd. 60 m westlich der Einmündung der Weimarer Strasse. Das Wohngebiet Waid wird so durch den gewerblichen Verkehr nicht beeinträchtigt.

Durch das Erschließungskonzept ist es möglich, Grundstücke in Größen von 1.500 m<sup>2</sup> bis 4.000 m<sup>2</sup> einzuteilen, wobei eine gewisse Flexibilität bezüglich der Grundstücksgrößen gewährleistet ist. Die Einteilung der Grundstücke kann, zugeschnitten auf die Bedürfnisse und Ansprüche der Betriebe, erfolgen.

## 2.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Wasser, Gas und Strom ist durch Anschluss an das vorhandene und zu verlängernde Versorgungsnetz gesichert.

Die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) erfolgt teilweise, nämlich für den östlichen Teilbereich, über den Kanal Junkersstraße und über das Abwasserhebwerk Junkersstraße/Ecke Berliner Straße. Da die Kapazität dieses Abwasserhebwerks nicht für das gesamte Plangebiet ausreicht, ist am nordöstlichen Rand des Plangebiets direkt an der Berliner Strasse der Bau eines weiteren Abwasserhebwerks vorgesehen.

Im nördlichen Teilbereich verläuft der Abwasserkanal parallel zum vorhandenen Regenwasserkanal. Der Abwasserkanal muß in diesem Bereich von der Erschließungsstrasse Richtung Osten auf den privaten Grundstücken geführt werden. Zur Sicherung der Kanaltrasse ist die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts erforderlich.

Das anfallende unverschmutzte Regenwasser von Dachflächen soll teilweise gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Laut dem Bericht über Untergrunduntersuchungen auf dem Gelände des Flurstücks 13781 im Gewann „Speck“ (PEDOS GmbH, August 1998), ist der Untergrund meist von feinsandigen Schluffen mit organischen Beimengungen unterschiedlicher Mächtigkeit aufgebaut. Diese Aussage ist auf das gesamte Plangebiet übertragbar. Der Untergrund eignet sich nur bedingt für eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer. Ein Teil des Regenwassers wird in Mulden versickert, bzw. verdunstet. Das restliche Regenwasser wird in den Verbindungskanal zwischen Mühlbach und Landgraben, der von Norden nach Süden durch das Plangebiet verläuft, abgeleitet.

Innerhalb des Plangebiets verlaufen Leitungen des Badenwerks. Am südlichen Rand verläuft unmittelbar am Böschungsfuß eine 20 kV-Freileitung, die durch Dienstbarkeiten gesichert ist. Innerhalb eines Streifens von ca. 10 m beiderseits der Trassenmittelachse ist nur eine eingeschränkte bauliche Nutzung möglich. Durch die festgesetzten Baugrenzen im Südwesten des Plangebiets ist die Freihaltung dieses Streifens von baulichen Anlagen gewährleistet. Im Südosten verläuft innerhalb des Schutzstreifens die Erschließungsstrasse.

Im Südosten des Plangebiets verläuft ein Steuerkabel des Badenwerks, das, um eine sinnvolle Bebauung dieses Bereichs zu ermöglichen, verlegt werden muß. Die Kosten hierfür belaufen sich auf rd. 25.000,- DM.

## 3. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

(aus landschaftsplanerischem Beitrag des Büros Palm, Weinheim)

### 3.1 Bestandsaufnahme, Vorbelastungen

Das Plangebiet ist aus ökologischer Sicht bereits erheblich vorbelastet. Diese Vorbelastung ist eine Folge des Siedlungsdrucks. Die im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Gebäude, Hallen, Asphaltflächen und Verkehrsstrassen (Strasse und Bahn) haben Auswirkungen auf die ökologische Wertigkeit der Fläche und die Artenzusammensetzung der vorhandenen Vegetation. Der von seinen natürlichen Voraussetzungen her interessante Standort ist bereits insgesamt anthropogen überformt und in seiner Artenzusammensetzung degradiert.

Die extensiv genutzten Mähwiesen sind ohne herausragende floristische Besonderheiten und daher aus landschaftsplanerischer Sicht nicht erhaltenswert. Die im Gebiet vorhandenen Obstbäume, die eigentlich im Umfeld von Siedlungen als erhaltenswerte Biotope einzustufen sind, werden, da sie nur sehr kleinflächig vorhanden sind sowie aufgrund ihrer isolierten Lage und der erheblichen Vorbelastung, ebenfalls als nicht hochwertig eingeschätzt. Unter den Obstbaumgehölzen sind zahlreiche noch jüngere Exemplare, die innerhalb des Geltungsbereichs umgepflanzt werden könnten (v.a. Walnuß und Eberesche). Ebenfalls als wenig wertvoll bzw. leicht ersetzbar wird die Gartenbrache mit Nadelgehölzen eingeschätzt, da hier bereits ein hoher Störungsgrad vorliegt und die Artenzusammensetzung mit Nadelbäumen und eingestreuten Ziergehölzen vom Biotopschutzaspekt nicht hochwertig ist.

Die Fauna ist wegen der ungünstigen Nachbarschaftseffekte und der durch die Verkehrsstrassen relativ isolierten Lage weniger artenreich als dies auf einer vergleichbar genutzten Fläche zu erwarten wäre. Bei den Vögeln, Insekten und Schmetterlingen sind nur ubiquisite, d.h. an menschliche Siedlungen angepaßte Arten zu finden.

### 3.2 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz

#### Naturräumliche Ausstattung

Die vorhandenen Nutzungsstrukturen, die allerdings aufgrund der Vorbelastungen keine besondere Wertigkeit besitzen, weichen dem neuen Gewerbegebiet.

Durch die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern werden die Eingriffe zumindest teilweise ausgeglichen.

#### Klima/ Lufthygiene

Lokal bedeutsame Kaltluftströme, z.B. Hangabwinde des Odenwalds, werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt, wohl aber das Mikroklima.

Die bioklimatisch belastende Aufheizung bebauter oder versiegelter Flächen bei starker Sonneneinstrahlung wird durch die festgesetzte Mindestbepflanzung eingeschränkt. Eine Beeinträchtigung der Lufthygiene durch Emissionen, Verkehrszuwachs und Lärmentwicklung durch das Gewerbe ist aufgrund der Vorbelastungen im Gebiet vernachlässigbar.

#### Boden

Durch die Neuversiegelung werden die Bodenfunktionen beeinträchtigt.

Die negativen Begleiterscheinungen des Bodenverbrauchs werden durch eine Beschränkung der Versiegelung, der teilweisen Versickerung des Niederschlagswassers und einer weitgehenden Begrünung der Restflächen sowie der Begrünung größerer Fassadenflächen minimiert.

#### Wasserhaushalt

Die (Teil)versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung des Wasserkreislaufs.

Mit den ausgewiesenen Flächen für die Versickerung bzw. Verdunstung des Oberflächenwassers sowie der festgesetzten Brauchwassernutzung wird ein wesentlicher Beitrag zum Ausgleich des Eingriffs in den Wasserhaushalt geleistet.

#### Erholung und Landschaftsbild

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung, lediglich zur Obsterte (v.a. zum Sammeln von Walnüssen) wird die Fläche von Anwohnern aufgesucht. Spaziergänger und Hundeführer bewegen sich eher auf der Waidallee Richtung Ofiling oder über die Junkersstrasse Richtung Hirschberg.

Der Sinn von öffentlichen Grünflächen im Plangebiet ist insoweit nicht gegeben, als daß diese weder der Erholung noch der Grünversorgung der Bevölkerung bzw. der Beschäftigten dienen.

## 4. Begründung der Festsetzungen

### 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich der zulässigen Nutzungen eingeschränkt, um eine Beeinträchtigung des sich nördlich an das Plangebiet anschließenden Wohngebiets Waid auszuschließen.

Die Nutzung wird auf nichtstörende Betriebe beschränkt, um eine Beeinträchtigung des Wohngebiets auszuschließen und um eine Störung der Gewerbebetriebe untereinander zu vermeiden und so einen Bereich zu schaffen, in dem sich auch „hochwertiges Gewerbe“ und Dienstleistungsbetriebe ansiedeln können.

Im Gebiet nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, Betriebe mit hohem Lkw-Aufkommen (z.B. Speditionen), Tankstellen sowie luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe, da von diesen direkte Emissionen und indirekte Beeinträchtigungen wie Emissionen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ausgehen können und außerdem die Gefahr von Schleichverkehr durch das Wohngebiet Waid besteht.

Einzelhandel ist nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben zulässig, um ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Kunden und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des benachbarten Wohngebiets zu vermeiden. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben an dieser Stelle des Stadtgebiets wird auch den Vorschlägen des Markt- und Standortgutachtens der GfK Nürnberg vom Juni 1997 gefolgt, das empfiehlt, keine größeren Einzelhandelsvorhaben außerhalb des Stadtzentrums anzusiedeln, um den Einzelhandelsstandort Innenstadt nicht zu schwächen.

Die Zahl ausnahmsweise zulässiger betriebsbedingter Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird auf eine Wohnung je Gewerbegrundstück beschränkt, um die Entwicklung einer „Gemengelage“ durch Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung von vornherein auszuschließen.

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an der bestehenden gewerblichen Bebauung auf dem nördlich angrenzenden Grundstück. Sie liegt unter der Obergrenze nach § 17 BauNVO, um durch Begrünungsmaßnahmen den erforderlichen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft weitestgehend auf den Grundstücken selbst erbringen zu können.

Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, da für Werksgebäude und Hallen eine Unterteilung in Geschosse oft unzweckmäßig, zum Teil gar nicht möglich ist. Statt dessen wird für alle Gebäude im Gebiet, das heißt für Büro- und Verwaltungsgebäude und für Werksgebäude und Hallen, jeweils eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Darüber hinaus wird die Bau-massenzahl festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist damit in ausreichendem Maß bestimmt und darüber hinaus wird eine flexibel auf die Bedürfnisse der Betriebe zugeschnittene Bebauung ermöglicht.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, um die städtebauliche Ordnung in ausreichendem Maß zu gewährleisten. Die spätere Teilung eines Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung. Auf diese Weise können spätere Bodenspekulationen durch Teilung und Weiterverkäufe der Grundstücke verhindert werden.

#### 4.1.3 Bauweise/überbaubare Flächen

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig, um auch den Bau größerer Werkhallen bei entsprechenden Betriebsabläufen zu ermöglichen. Bei Werksgebäuden sind mit Zustimmung der Nachbarn auch Gebäude in einseitiger Grenzbebauung zulässig, um größere zusammenhängende Freibereiche auf den Grundstücken zu ermöglichen.

Die Baugrenzen wurden großzügig festgesetzt, um die Vorgaben für Gewerbebetriebe nicht zu eng zu fassen, so dass eine Nutzung und Bebauung der Grundstücke jeweils abgestimmt auf die individuellen Betriebsabläufe und Ansprüche erfolgen kann.

Von der vorhandenen 20 kV-Freileitung wurde im südwestlichen Teil des Plangebiets mit der Baugrenze ein Abstand von 10 m eingehalten, da eine Unterbauung der Freileitung nur sehr eingeschränkt möglich ist.

#### 4.1.4 Verkehrsflächen

Die Ausbaubreite der Erschließungsstraßen wird mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m festgesetzt (maßgebender Begegnungsfall Lastzug/ Lastzug). Entlang der Straße wird beidseitig ein 1,5 m breiter Gehweg angeordnet. Lediglich im südlichen Teil des Plangebiets wird, da die Straße hier nur einseitig angebaut ist, der Gehweg nur einseitig entlang der Grundstücke geführt.

Bei der Wahl der Kurvenradien und der Dimensionierung der Wendeschleife wurde als Bemessungsfahrzeug ein Lastzug zugrunde gelegt. Die Wahl des größtmöglichen Bemessungsfahrzeugs nach EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) wurde getroffen, weil nicht genau absehbar ist, was für Betriebe sich im Gebiet ansiedeln werden und so die Erschließung für alle Fahrzeugarten gewährleistet ist.

Öffentliche Pkw-Stellplätze werden nicht ausgewiesen, das das Gewerbegebiet relativ klein ist. Die einzelnen Betriebe müssen, falls erforderlich, auf den privaten Grundstücken Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter anlegen.

Die Radfahrer werden innerhalb des Gebiets auf die Fahrbahnflächen verwiesen.

#### 4.1.5 Versorgungsflächen /- leitungen

Im Nordosten des Plangebiets wird eine Fläche für ein Abwasserhebewerk festgesetzt, da die Kapazität des vorhandenen Abwasserhebewerks an der Junkerstraße/Ecke Berliner Straße nicht ausreichend ist.

Eine neue Trafostation für das Plangebiet wird auf dem Grundstück Flurstück Nr. 13716, das östlich an das Bebauungsplangebiet angrenzt, errichtet.

Im Plangebiet verläuft von Norden nach Süden zu einem Rückhaltebecken auf Hirschberger Gemarkung ein Entlastungskanal des verdohnten Mühlbachs mit einem Durchmesser von DN 1400. Der Verlauf der Kanaltrasse wird als „Grasweg“ angelegt. Er dient auch als Zufahrt zu der neuen Trafostation.

#### 4.1.6 Grünordnung, Regenwasserrückhaltung

Das Plangebiet ist aus landschaftspflegerischer und ökologischer Sicht weder als besonders wertvoll noch als schutzwürdig einzustufen (siehe Kapitel 3).

Durch die grünordnerischen Festsetzungen sowie die festgesetzten Maßnahmen zur Brauchwassernutzung und Versiegelung sollen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verringert sowie zumindest teilweise ausgeglichen werden.

Die Bodenversiegelung der unbebauten Flächen im Gebiet ist nur in einem für den jeweiligen Betrieb erforderlichen Umfang zulässig. Die natürliche Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser ist zumindest teilweise zu gewährleisten, um die Grundwasserbilanz nicht über Gebühr zu verschlechtern. Um Versickerung bei Zufahrten, Stellplätzen und offenen Lagerflächen zu ermöglichen, sollen diese wasserdurchlässig angelegt werden. Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, da der Schutz des Grundwassers vor Verschmutzung oberste Priorität hat. Durch rauhere und begrünte Befestigungsflächen wird eine Erhöhung der Temperatur und somit eine negative Beeinträchtigung des Kleinklimas vermieden. Gleichzeitig dient diese Festsetzung auch der Verdunstung und der Verzögerung des Oberflächenabflusses.

Da es in den letzten Jahren in der näheren Region des öfteren Wassernotstände gab und zu den vielfältigen Ursachen der Überschwemmungskatastrophen der letzten Jahre auch die wachsende Versiegelung des Bodens durch Bebauung, die zu einer Vergrößerung und erheblichen Beschleunigung des Niederschlagsabflusses beiträgt, zählt, soll mit der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser ein Beitrag zur Verringerung des Grundwasserverbrauchs und zur Reduzierung des Abflusses von Niederschlagswasser in den Vorfluter geleistet werden. Der Eingriff in den Wasserhaushalt durch die Bebauung und Versiegelung wird so zumindest teilweise ausgeglichen.

Die Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke und Fassaden sind eine Mindestanforderung für die Entwicklung von Natur und Landschaft. Bei der Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher aus der Pflanzenliste zu verwenden, um der im Planungsgebiet lebenden Tierwelt auch weiterhin Lebensraum zu bieten.

Bei der Festsetzung zum Anpflanzen von straßenbegleitenden Bäumen wird jeweils eine Laubbaumart für die neue Erschließungsstraße und die Junkersstraße festgesetzt, um ein einheitliches Erscheinungsbild entlang der Straßen zu erreichen. Für die straßenbegleitenden Bäume sind größere Pflanzqualitäten und be-

reits geschulte Bäume mit durchgehendem Leittrieb notwendig, um bereits nach wenigen Jahren einen Raumeindruck zu erreichen, zumal Eichen und Walnußbäume relativ langsamwüchsig sind. Insbesondere im Gewerbegebiet sind der Bebauung Großbäume zuzuordnen.

Drei besonders erhaltenswerte Walnußbäume im Böschungsbereich der Berliner Straße werden mit einer Erhaltungsbindung belegt.

Für die erhaltenen, wie für die neu anzupflanzenden Bäume und Sträucher gilt gleichermaßen, daß die Bepflanzung dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen ist, damit eine ausreichende Eingrünung auch langfristig erhalten bleibt.

Gebäudefassaden sind zu begrünen, um Reflexionen (Wärmeabstrahlung, Schall) zu verringern und das Mikroklima sowie das Innenklima der Räume zu verbessern.

#### 4.1.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um in den Randbereichen der Grundstücke zusammenhängende Frei- und Grünflächen zu erhalten. Insbesondere die Flächen direkt an der Erschließungsstraße sollen aus gestalterischen Gründen von Stellplätzen freigehalten und begrünt werden.

#### 4.1.8 Immissionsschutz

Durch das Büro Fritz GmbH, Beratende Ingenieure wurde eine „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan“ (Endfassung vom Januar 1999) durchgeführt.

Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen haben zu dem Ergebnis geführt, dass fast im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans der Orientierungswert von 65 DB(A) für Gewerbegebiete nach DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) für den Tagzeitraum eingehalten werden kann. Im Nachtzeitraum dagegen treten im gesamten Plangebiet deutliche Überschreitungen des Orientierungswertes auf.

Der Grund für die Lärmimmissionen ist weder der gewerbliche Verkehr des sich südlich an das Plangebiet anschließenden Gewerbegebiets Hirschberg noch der zu erwartende Gewerbeverkehr im neuen „Gewerbegebiet Speck“, sondern der Zugverkehr auf der östlich verlaufenden Bahnstrecke Heidelberg- Darmstadt. Im westlichen Teil des Plangebiets kann ein Abwägungsspielraum von 5 dB (A) ausge-

schöpft werden. Am östlichen Rand des Plangebiets im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bahnstrecke bewegen sich die Überschreitungen des Orientierungswerts dagegen in einer Größenordnung von 15 dB (A).

Die durchgeführten Berechnungen belegen, dass für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Aufgrund des Abstandes der Plangebietsgrenze zur Bahnstrecke und aufgrund der geringen Erstreckung können durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen) keine adäquaten Schallpegelminderungen erreicht werden.

Der Bau von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber wird im östlichen Teil des Plangebietes, d.h. auf den Grundstücken südlich des vorhandenen Unternehmens aus Immissionsschutzgründen ausgeschlossen, da hier gesunde Wohnbedingungen nachts nicht gegeben sind.

In diesem Teil des Plangebiets werden zur Verringerung der Lärmimmissionen und zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen für Büro- und Aufenthaltsräume passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet werden für schutzbedürftige Nutzungen, wie die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sowie Betriebe des Berghergungsgewerbes passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, da es nachts aufgrund der Bahnstrecke zu Überschreitungen der zulässigen Immissionspegel kommt. Durch die passiven Lärmschutzmaßnahmen wird die erforderliche Schalldämmung gewährleistet.

Um Beeinträchtigungen des Wohngebiets Waid und der Betriebe im Gewerbegebiet selbst durch Arbeitslärm zu vermeiden, sind lärmemittierende Arbeiten im Freien und bei geöffneten Raumabschlüssen nicht zulässig.

Zur Reduzierung von Schallreflexionen sind Fassaden und andere schallreflektierende Flächen reflexionsmindernd zu gestalten.

#### 4.1.9 Bodenschutz

Die Festsetzung Nr. 9 entspricht § 202 BauGB, der den Schutz des Mutterbodens vorschreibt. Durch den Schutz der Böden werden die Wiederaufnahme der Bodenfunktionen nach Abschluss der Bautätigkeiten erleichtert bzw. erst ermöglicht.

## 4.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Errichtung der Einfriedigungen dienen der Gestaltung des Ortsbildes. Auch wenn in diesem Bereich keine allzu hohen Anforderungen gestellt werden müssen, sind doch gewisse Mindestanforderungen erforderlich. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden darf als Material zur Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall ((Kupfer, Zink, Blei etc.) verwendet werden.

Werbeanlagen dienen der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebs. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebiets deutlich verringern, das Ortsbild beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer gefährden und das Auffinden einzelner Betriebe sogar erschweren. Daher ist die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für Werbeanlagen auch im Interesse der Grundstücksnutzer erforderlich.

## 4.3 Nachrichtliche Festsetzungen und Hinweise

Der Schutz archäologischer Funde und wiederentdeckter Flurdenkmale liegt im Interesse des Wohls der Allgemeinheit. Die nachrichtliche Übernahme der Bestimmungen in § 20 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Baden-Württemberg vom 06.12.1983 ist für die Bauleitplanung verbindlich.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Altwassergrabenrinne mit tonreichem Bodenmaterial, z.T. über Torf und Mudde. Mit entsprechend hohen Grundwasserständen ist daher zu rechnen. Der tiefere Untergrund besteht aus Kiesen und Sanden des Rheins (Geologisches Landesamt Baden-Württemberg). Es werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

In Anbetracht der Tatsache, dass aufgrund des im Bebauungsplangebiet vorherrschenden Bodentypus (tonreiches Material, z.T. über Torf und Mudde) teilweise Bodenaustauschtätigkeiten stattfinden werden, wird explizit darauf hingewiesen, dass als Aufschüttungsmaterial kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden darf.

## 5. Planentwicklung und Folgeverfahren

### 5.1 Bodenordnung und Grunderwerb

Da sich die Flächen ausschließlich in Besitz der Stadt Weinheim befinden, ist eine Umlegung des Plangebiets nicht erforderlich, es muss lediglich eine Neuvermessung erfolgen.

Die Begradigung der südlichen Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 13715 kann über einen Flächenankauf oder Flächentausch sowie eine Grenzregelung erfolgen.

## 5.2 Auswirkungen der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan ist im Plangebiet die Ansiedlung von mehreren kleinen und mittleren Gewerbebetrieben möglich.

Da es sich insgesamt nur um ein kleineres Gewerbegebiet handelt, sind negative oder wesentlich belastende Auswirkungen auf die Infrastruktur durch die Planung nicht zu erwarten.

## 5.3 Planungsstatistik

- gewerbliche Grundstücke      rd. 27.500 m<sup>2</sup>
- Maximale Grundfläche        rd. 16.500 m<sup>2</sup>
- Verkehrsflächen                rd. 3900 m<sup>2</sup>
- Verkehrsgrün                    rd. 1300 m<sup>2</sup>
- Flächen für Ver- und  
Entsorgung                        rd. 1100 m<sup>2</sup>
- Geschätzte Kosten für die Erstellung  
der Erschließungsanlagen  
  rd.1.500.000 DM

Stadtplanungs- und Vermessungsamt  
Abteilung Stadtplanung, Januar 1999