

Begründung

zum Bebauungsplan Weinheim Nr. 1/02-07

mit örtlichen Bauvorschriften

für den Bereich "Römerloch Ost"

INHALT

1	RAHMENBEDINGUNGEN	4
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung.....	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
1.3	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.4	Derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse.....	4
1.5	Gebietserschließung und Anbindung an die örtliche Infrastruktur.....	5
1.6	Übergeordnete Planungen	5
1.7	Städtebauliches Konzept.....	5
2	UMWELTBERICHT	5
2.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	5
2.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und Fachplanungen.....	6
2.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose für die Durchführung der Planung	7
2.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	15
2.5	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	15
2.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15
2.7	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	16
2.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	23
2.9	Zusätzliche Angaben	24
2.9.1	Verwendete Verfahren und Methoden.....	24
2.9.2	Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse.....	24
2.9.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)	24
2.10	Zusammenfassung und Fazit	25
3	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	26
3.1	Art der baulichen Nutzung	26
3.2	Maß der baulichen Nutzung	26
3.2.1	Zulässige Grundfläche/ Geschossfläche.....	26
3.2.2	Zahl der Vollgeschosse	27
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen	27
3.3	Bauweise	28
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	29
3.5	Größe der Baugrundstücke	29
3.6	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	29
3.7	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	30
3.8	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	30
3.9	Verkehrsflächen	30
3.10	Gehrecht.....	33
3.11	Grünordnerische Festsetzungen	33
3.12	Immissionsschutz	34
3.13	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	34
4	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	35
4.1	Gestaltung baulicher Anlagen	35
4.2	Werbeanlagen	35
4.3	Freiflächen und Einfriedigungen.....	35
4.4	Freileitungen.....	36
4.5	Stellplatzverpflichtung	36
5	PLANENTWICKLUNG UND FOLGEVERFAHREN	36
5.1	Bodenordnung und Erschließung.....	36
5.2	Planungsstatistik	37

Anhang

Anlage 1: Bestandsplan

Anlage 2: Biotoptypenbewertung im Bestand

Anlage 3: Externe Ausgleichsfläche Flst. Nr. 13884

1 Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Das Gebiet "Römerloch Ost" grenzt unmittelbar östlich an das Neubaugebiet "Römerloch" an. In einer Bautiefe soll hier – im Sinne einer kleinräumigen Arrondierung vorhandener Siedlungsflächen – die bestehende Bebauung ergänzt werden. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und ist derzeit von einer Garten- und Grünlandnutzung geprägt. In Hanglage, direkt am Rande des Odenwalds, soll hier eine qualitätsvolle Wohnnutzung entstehen.

Bereits im Jahr 1988, während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan "Römerloch" hatten einige der Eigentümer eine Einbeziehung ihrer Grundstücke in den Geltungsbereich angeregt. In dem damals geltenden Flächennutzungsplan waren jedoch die Grundstücke nicht als Bauflächen dargestellt. Um das laufende Aufstellungsverfahren nicht zu verzögern, wurde in Aussicht gestellt, die Baugebietsentwicklung "Römerloch Ost" zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens zu betreiben, sobald die Fläche im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung bzw. –neuaufstellung als Wohnbaufläche dargestellt würde.

1997 trat eine geänderte Landschaftsschutzgebietsverordnung in Kraft, mit der die gesamte Fläche Bestandteil des LSG „Bergstraße Nord“ wurde.

Zwischenzeitlich ist der neue Flächennutzungsplan in Kraft getreten, der die Fläche in Abstimmung mit der Regionalplanung nunmehr als Wohnbaufläche darstellt und auch das Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße Nord" wurde in seinen Abgrenzungen zurückgenommen und an die Plangebietsgrenze angepasst. Um die vorgesehene Bebauung der Fläche zu ermöglichen ist nunmehr die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung verfolgt die Stadt Weinheim das Ziel, zusätzliche Wohnbauflächen mit vergleichsweise hoher Lagegunst bereit zu stellen und damit der anhaltenden Nachfrage in diesem Segment gerecht zu werden. Die Erschließungsansätze des angrenzenden Baugebietes „Römerloch“ werden dabei aufgegriffen und weiterentwickelt und die bestehenden Siedlungsflächen nach Osten hin abschließend abgerundet.

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/02-07 befindet sich im Norden der Weinheimer Kernstadt, südöstlich des Friedhofs, östlich angrenzend an das Baugebiet "Römerloch" und westlich angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße Nord". Er hat eine Größe von ca. 0,85 ha und umfasst die nachfolgenden Flurstücke der Gemarkung Weinheim:

3380 (teilweise), 3553 (teilweise), 3788, 3826 (teilweise), 3850-3852, 3910-3912.

Das Plangebiet ist Teil des Bergstraßenhanges und liegt in einer Höhe von etwa 130 bis 140 m ü. N.N.. Die Fläche befindet sich in einer Geländemulde, so dass sie im mittleren Bereich geschützt hinter der Bebauung am Marc-Aurel- und Horazweg liegt. Das Gelände um den Ovidweg weist eine exponiertere Lage auf, so dass insbesondere hier ein verstärktes Augenmerk auf die landschaftsgerechte Einbindung der neu entstehenden Bebauung gelegt werden muss.

1.4 Derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und ist derzeit von einer extensiven Garten- und Grünlandnutzung geprägt.

Die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3380, 3553 und 3852 befinden sich im Eigentum der Stadt Weinheim. Die übrigen Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Der überwiegende Teil der Grundstücke liegt derzeit brach.

1.5 Gebieterschließung und Anbindung an die örtliche Infrastruktur

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch Verlängerung der Hang aufwärts führenden Stichstraßen aus dem westlich angrenzenden Baugebiet "Römerloch" sowie im Süden über die Kriemhildstraße und ist mit durchschnittlichem Aufwand herstellbar. Am Horazweg und am Marc-Aurel-Weg sind Wendeanlagen für Pkw vorgesehen. Zum Wenden des Müllfahrzeugs können die beiden nahe gelegenen vorhandenen Wendeanlagen genutzt werden. Der nördliche Teil des Plangebiets wird über den Ovidweg erschlossen, der entsprechend den anderen Straßen auf 4,75 m verbreitert werden soll.

Die technische Ver- und Entsorgung ist ebenfalls mit durchschnittlichem Aufwand möglich.

Die fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen Bushaltestelle an der B 3 ist zufrieden stellend. Städtischer Kindergarten, Grundschule, diverse Läden sowie die Weinheimer Innenstadt mit ihren zentralen Versorgungseinrichtungen sind mit zumutbarem Aufwand erreichbar.

1.6 Übergeordnete Planungen

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans müssen die übergeordneten Planungen berücksichtigt werden. Wichtigstes Instrument hierbei ist der Flächennutzungsplan (FNP 2004), aus dem der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt wurde. Dieser stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Die grundsätzliche Entscheidung, dass an diesem Standort ein Wohngebiet entstehen soll, wurde folglich bereits auf Ebene des FNP getroffen. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch die Betrachtung von Alternativstandorten zur Deckung des voraussichtlichen Wohnraumbedarfs im Stadtgebiet.

Wesentliche Grundlage für die Erstellung des Umweltberichts ist der Landschaftsplan (2003).

1.7 Städtebauliches Konzept

In dem Gebiet sollen rund 20 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Zwischen der Bebauung am Horazweg und am Marc-Aurel-Weg soll analog zu dem Konzept im Baugebiet Römerloch eine Fläche von jeglicher Bebauung freigehalten werden, um den Abfluss der hangabwärts fließenden Kaltluft weiterhin zu gewährleisten. Der exponiert gelegene Bereich südöstlich des Ovidwegs, der Teile des Biotops 6418-226-0097 enthält, soll von einer Bebauung ebenfalls dauerhaft freigehalten werden.

2 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und Schutzgebieten sowie sonstigen umweltrelevanten Belangen, die von der Planung in erheblichem Umfang berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter und -gebiete geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

2.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die wesentlichen Planungsziele und Inhalte des Bebauungsplans sind in den Kapiteln 1.1 und 1.2 aufgeführt. Sie werden insbesondere durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich bestimmt. Auf die Festsetzungen wird in Kap. 3 im Einzelnen eingegangen.

2.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und Fachplanungen

Nachfolgend wird dargelegt, inwiefern eine potentielle Betroffenheit aufgrund von Fachgesetzen bzw. Fachplanungen ausgewiesener Schutzgebieten oder sonstigen Ausweisungen durch die Planung vorliegt.

Art der Ausweisung	Beschreibung
Naturschutzgebiete	Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich mit dem NSG 6418-302 „Wüsträchstenbach und Haferbuckel“ in einer Entfernung von ca. 700 m nördlich des Plangebiets. Beeinträchtigungen durch die beabsichtigte Planung sind nicht zu erwarten.
FFH-, Vogelschutzgebiete	Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach den Bestimmungen des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ befindet sich mit dem FFH-Gebiet 6417-341 „Sulzbach, Weinheim“ ebenfalls in ca. 700 m Entfernung nördlich des Plangebiets. Es beginnt nördlich der Tunnelzufahrt zum Saukopftunnel. Das Schutzgebiet ist ebenso wie das NSG durch die bestehenden Verkehrsstrassen 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.
Naturdenkmale	nicht im näheren Umfeld vorhanden
Landschaftsschutzgebiete	Das Gebiet grenzt im Osten unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße Nord“. Die Grenze des LSG wurde im Zuge der FNP-Aufstellung zurückgenommen, um hier die Möglichkeit zu schaffen, die Bebauung des Römerlochs abzurunden. Durch den Abschluss der Bebauung in der vorgesehenen Form sind keine erheblichen Auswirkungen auf das LSG zu erwarten.
Geschützte Landschaftsteile	nicht im näheren Umfeld vorhanden
Geschützte Biotop	Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich das nach §32 NatSchG geschützte Biotop mit der Nummer 6418-226-0097. Es handelt sich hierbei um einen Hohlweg mit beiderseitig dichter Vegetation. Der Bereich liegt zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplans, wird aber durch die Planung nicht beeinträchtigt, da er im Bebauungsplan als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt und somit dauerhaft gesichert wird. Zusätzlich wird eine südlich daran angrenzende Fläche von ca. 500 m ² Größe als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.
Wasserschutzgebiete	Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich mit dem WSG „Badische Bergstraße“ (Zone IIIa) in ca. 3,7 km Entfernung. Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes ist durch die Planung nicht zu erwarten.
Überschwemmungsgebiete	nicht im näheren Umfeld vorhanden
Sonstige Schutzausweisungen	nicht im näheren Umfeld vorhanden

Tabelle 1: Schutzgebiete und sonstige Ausweisungen aufgrund von Fachgesetzen bzw. Fachplanungen

2.3 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 schutzgutbezogen für die nachfolgenden Schutzgüter:

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Mensch

Allgemeine Ziele

Erhaltung und Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (einschließlich Erholung), insbesondere Schutz des Wohnbereiches und des Wohnumfeldes sowie der Erholungsräume vor schädlichen Auswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, vor allem

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

Ausgangssituation

Das Plangebiet grenzt unmittelbar östlich an das Baugebiet „Römerloch“ an und liegt damit im Übergangsbereich der bestehenden Siedlungsfläche zu den Freiraumbereichen des Bergstraßenhangs.

Die heutige bzw. frühere Nutzung als Grabeland bzw. Freizeitgärten wird insbesondere in den mit dem Auto anfahrbaren nördlichen und südlichen Randbereichen des Gebietes durch mehrere Hütten bzw. überdachte Sitzplätze dokumentiert, während der mittlere, bereits weitgehend brachgefallene Bereich durch unterschiedliche Sukzessionsstadien gekennzeichnet ist. Das Gebiet ist aus dem Baugebiet „Römerloch“ heraus fußläufig erreichbar und dient mit den beiden Fußwegen am nördlichen und südlichen Rand zur klassischen Feierabenderholung. Über diese beiden Wege erfolgt auch der Zugang zu den weiter östlich liegenden Teilen des Landschaftsschutzgebietes. Innerhalb des Plangebietes gibt es dagegen kein Wegenetz.

In ca. 500 m Entfernung östlich des Plangebiets befindet sich ein Sendeturm des Südwestrundfunks. Es wird davon ausgegangen, dass bei der genannten Entfernung von diesem keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im geplanten Baugebiet ausgehen.

Zum Thema Lärm ist folgendes anzumerken:

Im Rahmen der Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie wurde der Straßenabschnitt der B 38 von der LUBW kartiert. Die Kartierung erfolgte für den Tageszeitraum sowie für einen Gesamt-Tageszeitraum. Das Plangebiet liegt jeweils außerhalb der dargestellten Berechnungsgebiete, woraus als Hinweis abgeleitet werden kann, dass erhebliche Belastungen aus der Quelle nicht bestehen.

Entsprechende Kartierungsergebnisse für Schienenwege, im konkreten Fall für die Bahnstrecke Weinheim-Darmstadt-Frankfurt, liegen ebenfalls vor. Nach diesen Kartierungen ist für den Bereich "Römerloch-Ost" von Werten zwischen 60 und 65 db(A) tags (L_{DEN}) und 55 bis 60 db(A) nachts (L_{night}) auszugehen.

Für die Interpretation dieser Werte ist anzumerken, dass die in den Lärmkarten dargestellten Lärmpegel auf einem europaweit harmonisierten Berechnungsverfahren basieren und ein direkter Vergleich mit in Deutschland vorhandenen Grenz- und Richtwerten nur sehr eingeschränkt möglich ist, da sich deren Berechnungsverfahren zum Teil deutlich unterscheiden. Aufgrund unterschiedlicher Berechnungszeiträume und Abschläge kommt es teilweise zu erheblichen Unterschieden zwischen Lärmpegeln nach Umgebungslärmrichtlinie und nach nationalen Vorschriften.¹ So ist erst bei Lärmpegeln L_{DEN} über 70 dB(A) bzw. L_{night} über 60 dB(A) von einem so genannten Lärmschwerpunkt auszugehen, für den die Aufstellung eines Lärmaktionsplans verpflichtend erforderlich ist. Die Lärmaktionsplanung für Weinheim ist in der so genannten ersten Stufe mit Beschluss des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 18.03.2009 angelaufen.

Vor diesem Hintergrund sind zur Beurteilung der Lärmsituation im Gebiet "Römerloch Ost" neben den Lärmkartierungen nach EU-Umgebungslärmrichtlinie maßgeblich auch die im Jahr 2007 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/04-06 „Bergstraße/ Langmaasweg“ durchgeführte schalltechnische Untersuchung² sowie die 1991 für den Bebauungsplan "Römerloch" erstellte Fachtechnische Stellungnahme des Lärmgutachterbüros Rekowski-Wolff³ heranzuziehen.

Neben den potentiellen Schallemissionen aus dem westlich der B3 geplanten Gewerbegebiet wurde in dem Gutachten für das Gebiet "Bergstraße/Langmaasweg" auch die Immissionssituation in den benachbarten Baugebieten unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrswege betrachtet. Aufgrund der abweichenden Fragestellung bezieht das Lärmgutachten das Plangebiet „Römerloch Ost“ zwar in seine Betrachtung nicht unmittelbar mit ein. Die räumliche Zuordnung zu den betrachteten Lärmquellen lässt dennoch eine Interpretation des Gutachtens für das Gebiet „Römerloch Ost“ zu, das an den Rändern der erstellten Isophonenkarten sichtbar ist.

Für den Tageszeitraum ist ableitbar, dass der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) auch unter Berücksichtigung einer möglichen Verkehrserhöhung mit Herstellung des Gewerbegebietes an der Bergstraße sicher eingehalten wird. Für den Nachtzeitraum kann allein auf Basis des Gutachtens eine Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) noch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Für das unmittelbar südlich des Plangebietes liegende Eckgrundstück Kriemhildstraße 54 sind auf den Isophonenkarten die Grenzlinien von 45 und 50 dB(A) erkennbar. Es erscheint plausibel, diese Werte auf das Plangebiet zu übertragen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet gegenüber den genannten Emissionsquellen zurückversetzt liegt und durch die mittlerweile bestehende Bebauung im Gebiet Römerlochs deutlich abgeschirmt wird, während das für das Gebiet "Bergstraße/Langmaasweg" erstellte Gutachten eine vollkommen freie Schallausbreitung im gesamten Bereich "Römerloch" unterstellt. Unter Berücksichtigung dieser Abschirmwirkung kann für das Gebiet "Römerloch Ost" von einer sicheren Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete auch für

¹ Vgl. LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.): Broschüre "Lärmaktionsplanung - Informationen für die Kommunen in Baden-Württemberg", , 1. Auflage, Januar 2008, S. 12

² Vgl. Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung für die städtebauliche Planung "Bergstraße / Langmaasweg" Bebauungsplan Nr. 1/04-06 der Stadt Weinheim (Bericht Nr. 06182-ASS-1, Datum 26.06.2007

³ Vgl. Erwin von Rekowski – Alfred Wolff, Sachverständige, Beratende Ingenieure VBI: Fachtechnische Stellungnahme – Untersuchung der Geräuschimmission aus Straßen- und Schienenverkehr (S 19052 Weinheim – Römerloch, Datum 28.03.1991)

den Nachtzeitraum ausgegangen werden. Dies deckt sich auch mit den Aussagen des Schallgutachtens, dass seinerzeit für den Bebauungsplan "Römerloch" erstellt wurde.

Was die potentiellen Schallemissionen aus dem Gewerbegebiet "Bergstraße/Langmaasweg" anbelangt, ist folgendes anzumerken:

Im Rahmen der dortigen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass aus dem künftigen Gewerbegebiet keine unzulässigen Lärmimmissionen in den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen auftreten. Das Plangebiet wurde zu diesem Zweck durch so genannte Lärm-Emissionskontingente gegliedert und die maximale Schallabstrahlung so weit reglementiert, dass die schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft entsprechend den einschlägigen Immissionswerten geschützt werden. Die Vorbelastung durch die vorhandenen Verkehrswege war dabei zu berücksichtigen.

Unter Zugrundelegung der ermittelten Kontingente kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner wahrnehmbaren Mehrbelastung gegenüber der Bestandssituation im Gebiet "Römerloch" kommt. Auch für das Gebiet "Römerloch Ost" kann daher die Einhaltung der zulässigen Richt- bzw. Orientierungswerte angenommen werden.

Auswirkungen

Durch die Planung sind aufgrund der vergleichsweise geringen Geltungsbereichgröße von ca. 0,85 ha grundsätzlich keine erheblichen Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit zu erwarten. Aufgrund der geringen Zahl der hier neu entstehenden Wohneinheiten ist insbesondere auch keine deutliche Mehrbelastung der Anlieger im „Römerloch“ durch Verkehr zu erwarten (siehe hierzu auch Kapitel 3.9 der Begründung). Auch sind aufgrund der relativ geschützten, peripheren Lage des Gebietes keine erheblichen Auswirkungen auf das Gebiet bzw. die künftig dort lebenden Menschen durch Lärm, Erschütterungen, Schadstoff- und Staubemissionen oder Gerüche zu erwarten.

Die zur Feierabenderholung nutzbaren Wege und Zugänge zur freien Landschaft am Nord- und Südrand des Gebietes bleiben durch die Planung unberührt. Da ein Großteil der früher als Garten- und Freizeitgrundstücke genutzten Fläche u.a. aufgrund der z.T. schlechten Zugänglichkeit heute brachliegt, kann die Garten- und Freizeitnutzung der Freiflächen durch die Erschließung des Gebietes künftig wieder belebt werden.

Schutzgut 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, Verlärmung, künstliche Lichtquellen oder Störung durch Anwesenheit von Menschen,
- Aufrechterhaltung von Wechselbeziehungen zwischen verschiedenen Teillebensräumen,
- Aufrechterhaltung von Wechselbeziehungen zwischen benachbarten Populationen.

Ausgangssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein von Feldgärten geprägtes Areal mit einer Anzahl auch größerer Bäume. Bei den Bäumen handelt es sich überwiegend um *Prunus avium* (Vogelkirsche) und *Juglans regia* (Walnuss). Das nördliche Areal (Flurstücke 3788 und 3826) ist noch relativ offen. Es gibt nur eine größere Kirsche und einige kleinere Obstbäume. Der Boden zeigt keine

größeren vegetationsarmen Bereiche. Der Vegetationsbestand wurde aufgenommen und ist im Anhang zur Begründung dargestellt. Rote - Liste - Arten konnten nicht nachgewiesen werden.

Als heutige potentielle natürliche Vegetation (h.p.n.V.) ist für das Gebiet ein Hainsimsen-Buchenwald im Wechsel mit Waldmeister- /Perlgras- Buchenwald anzunehmen.⁴ Die h.p.n.V. ist die Vegetationsgesellschaft, die sich bei Ausschaltung anthropogener Einflüsse unter den heute gegebenen Standortfaktoren einstellen würde. Von den kennzeichnenden Gehölzarten der h.p.n.V. wachsen derzeit im Gebiet u.a. Vogelkirsche, Hasel, Schlehe, Hartriegel und Waldrebe.

Was die Fauna im Gebiet anbelangt, so führt die unmittelbare Nähe zur bestehenden Siedlungsfläche bereits heute zu verschiedenen anthropogenen Einflüssen und damit zu einer Beeinträchtigung der im Gebiet lebenden Tierarten. Die bestehende Freizeit- und Erholungsnutzung im Gebiet trägt ebenso zu einer Beeinträchtigung bei.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs "Römerloch Ost" ging mit Schreiben vom 13.01.2009 der Hinweis eines Bürgers auf ein mögliches Vorkommen von Kammolchen im Plangebiet ein.

Um diesem Hinweis nachzugehen, wurde zunächst am 23.03.2009 eine Ortsbegehung mit einem fachkundigen Mitarbeiter des Grünflächen- und Umweltamtes der Stadt Weinheim durchgeführt.

Im Rahmen der Ortsbegehung ergaben sich keine Anhaltspunkte auf das Vorkommen von Kammolchen und/oder sonstiger Amphibien im Plangebiet. Weder im Plangebiet selbst noch in der näheren Umgebung befinden sich geeignete Laichgewässer für diese Art, die in "verkrauteten Teichen, Weihern und Tümpeln der offenen Landschaft sowie der lichten Wälder"⁵ heimisch ist.

Am 22.05.2009 wurde zusätzlich eine arten- und naturschutzfachliche Übersichtsbegehung durch ein entsprechendes Fachbüro durchgeführt, um einen umfassenden Überblick über die Flora und Fauna im Plangebiet zu erlangen.

Auswirkungen

Ergebnis der arten- und naturschutzfachlichen Begehung war, dass es unter Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe A 9 der textlichen Festsetzungen) weder in Bezug auf §§ 42 und 43 BNatSchG noch in Bezug auf § 21a BNatSchG zu Konflikten kommen wird. Der Eingriff ist demzufolge nicht als erheblich für die im Areal vorkommenden Tier- und Pflanzenarten zu werten.⁶

Schutzgut 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.

⁴ Vgl. Landschaftsplan der Stadt Weinheim, 2002

⁵ Vgl. Blab, Josef und Vogel, Hannelore: Amphibien und Reptilien erkennen und schützen, 3. Auflage, München 2002, S. 61

⁶ Vgl. Scheckeler, Ute und H.-J., Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde: Arten- und Naturschutzfachliche Übersichtsbegehung zum Bebauungsplan "Römerloch-Ost" Stadt Weinheim – Gutachterliche Stellungnahme, Stand 03.07.2009, S. 11

Ausgangssituation

Die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet ist durch Lößböden mit (teils sandigem) Lehm und stark lehmigem Sand gekennzeichnet (Zustandsstufen 3 bis 4). Durch das Plangebiet verlaufen unterschiedliche Streifen der Bodengüte. Daher ergibt sich ein Spektrum der Wertzahlen gemäß Reichsbodenschätzung zwischen 50 und 90, also im mittleren bis sehr guten Bereich. Es handelt sich also um vergleichsweise fruchtbare Böden, die insbesondere eine gute Eignung für den Obstanbau aufweisen.

Gleichwohl ist die ursprüngliche obst- und gartenbauliche Nutzung der Flächen in den letzten Jahrzehnten immer mehr zurückgegangen. Die überwiegende Zahl der ehemals für den Obst- und Gemüseanbau genutzten Grundstücke ist mittlerweile brach gefallen. Nicht zuletzt aufgrund der schlechten Zugänglichkeit und der schwierigen topographischen Verhältnisse im Gebiet als auch vor dem Hintergrund einer Vielzahl anderer brach gefallener Flächen am Bergstraßenhang und für den Obst- und Gemüseanbau weitaus attraktiverer und wirtschaftlicher zu betreibender Flächen in der Ebene erscheint eine Wiedernutzbarmachung der Flächen für den Obst- und Gemüseanbau als eher unwahrscheinlich. Die Eignung als landwirtschaftliche Nutzflächen und damit auch die Bedeutung der Flächen als Erwerbsgrundlage ist daher insgesamt sehr gering.

Im Plangebiet und auch in dessen näherem Umfeld sind keine Altlastenvorkommen bekannt. Der Bodenzustandsbericht für den Großraum Mannheim/Heidelberg (1998) weist darauf hin, dass aufgrund einer in der Vergangenheit stattgefundenen Bodendüngung mit Abfallschlämmen aus der Lederindustrie auf Weinheimer Gemarkung Bodenverunreinigungen durch das Schwermetall Chrom nicht auszuschließen sind.⁷ Allerdings weisen die gesamten entlang des Bergstraßenhanges für den Bericht entnommenen Proben gesundheitlich unbedenkliche Werte von < 50 mg/kg für den Chrom-Gesamtgehalt bzw. < 60 µg/kg für Mobiles Chrom auf. Dies trifft, soweit aus den betreffenden Karten ersichtlich, nicht nur für forstlich genutzte Flächen und Grünland zu, sondern auch für Flächen, die vergleichbare Nutzungsstrukturen aufweisen wie das Gebiet "Römerloch Ost" (kleinteilige Wiesen und private Gärten). Schwerpunktmäßig von erhöhten Chromgehalten betroffen sind laut Bodenzustandsbericht landwirtschaftliche Flächen nordwestlich von Weinheim, auf denen nachweislich eine Düngung mit Produkten aus der Lederindustrie stattgefunden hat. Die mobilen Chrom-Gehalte bewegen sich jedoch selbst in diesen Böden, abgesehen von einem ehemaligen Lagerplatz für Lederabfälle, unterhalb der Prüfwerte für die Wasserqualität.

Vor diesem Hintergrund sieht die Stadt keinen weitergehenden Untersuchungsbedarf im Hinblick auf das Schwermetall Chrom für das Plangebiet "Römerloch Ost". Auch hinsichtlich anderer Schwermetallbelastungen/Altlasten besteht im Plangebiet selbst und in dessen Umfeld kein Anfangsverdacht, weshalb auf eine spezielle Bodenuntersuchung durch einen Fachgutachter verzichtet wird.

Auswirkungen

In den Bereichen, in denen eine Überbauung bzw. die Anlage öffentlicher Verkehrsflächen vorgesehen ist, wird ein nahezu vollständiger Verlust der Bodenfunktionen zu erwarten sein. Die überbauten Flächen stehen nicht mehr als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung und können nicht mehr gärtnerisch genutzt werden. Das Abtragen der belebten Bodenschichten führt zum 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 Wohngebiet ist nicht mit einem erheblichen Schadstoffeintrag in die verbleibenden Böden zu rechnen.

⁷ Vgl. Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg (Hrsg.): Bodenzustandsbericht Großraum Mannheim/Heidelberg – Schadstoffgehalte der Böden, aus der Reihe Umweltschutz in Baden-Württemberg, Stuttgart 1998, S. 33 ff.

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

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 gibt es keine Oberflächengewässer, Feuchtgebiete oder Überschwemmungsbereiche und es liegen keine Hinweise auf besondere Gefährdungen des Grundwassers vor. Angrenzend an die nordwestliche Grenze außerhalb des Geltungsbereichs, im Ovidweg, besteht die Möglichkeit, den Böppelbach, alternativ zur unmittelbaren Einleitung in den Kanal, oberirdisch in einer gepflasterten Rinne durch das Baugebiet "Römerloch" zu leiten.

Auswirkungen

Durch die im Plangebiet vorgesehene bauliche Nutzung und die damit verbundene teilweise Versiegelung bisher unversiegelter Flächen wird die Grundwasserneubildung künftig eingeschränkt. Anfallende Niederschlagswasser werden in deutlich stärkerem Maße über die Kanalisation abgeführt und stehen für eine Versickerung nicht mehr zur Verfügung. Da in der Hanglage eine Schichtwasserbildung nicht ausgeschlossen werden kann, werden im Bebauungsplan gleichwohl keine Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung getroffen. Allerdings steht der Bebauungsplan der Anlage von Versickerungsanlagen auch nicht entgegen. Die jeweilige Machbarkeit ist im Rahmen der Objektplanung zu prüfen. Durch die erhöhten Abflussmengen werden Kanalisation und Reinigungskapazitäten zusätzlich belastet und Abflussspitzen in den Vorfluter begünstigt.

Durch die im Plangebiet vorgesehene bauliche Nutzung einschließlich der damit verbundenen Verkehre kann einerseits eine Erhöhung des Schadstoffeintrags in die verbleibenden Böden und damit in das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Andererseits verhindert die Versiegelung der Böden auch den Schadstoffeintrag. Da es sich schwerpunktmäßig um eine Wohnnutzung mit lediglich geringem Verkehrsaufkommen handelt, sind relevante Schadstoffeinträge nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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.

Was die lufthygienische Belastung anbelangt, so liegt Weinheim im Einzugsbereich des Großraums Mannheim/ Ludwigshafen in einem Bereich mit sehr häufig austauscharmen Wetterlagen. Gerade in den Übergangszeiten halten die in diesem Raum häufig auftretenden Inversionswetterlagen oft mehrere Tage an, führen zu starker Nebelbildung und Anreicherung von Emissionen im Rheingraben mit der Folge einer erhöhten lufthygienischen Belastung. Erst oberhalb 400 m ü.NN bessern sich die klimatischen Verhältnisse.⁸

Für das Baugebiet „Römerloch“ wurde im Jahr 1990 vom Büro Ökoplana, Dr. Seitz, Mannheim eine klimaökologische Stellungnahme verfasst. Hiernach kommt es im Bereich des Plangebietes zu seichten Hangabwinden in westlicher Richtung, die maßgeblich zur Belüftung und damit zu einer Abkühlung und Minderung der klimatischen Extreme in den Siedlungsbereichen beiderseits der B 3 beitragen.

"Da der Talabwind des Weschnitz- und Gorbheimer Tals die Hangzone im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Römerloch“ und in dessen Umfeld nur zeitweise abgeschwächt erfaßt, wird das Ventilationsgeschehen im Bereich „Römerloch“ und der westlich angrenzenden Bebauung bei klimaökologisch relevanten Wetterlagen vorrangig durch die Hangabströmung des Nächstenbacher Berges bestimmt. Diese bodennahe Luftströmung hat eine deutlich geringere Strömungsgeschwindigkeit als der in nordwestlicher Richtung ausströmende Talabwind und ist deshalb anfällig gegen parallel zum Hang verlaufende Hindernisse."⁹

Um die Positiveffekte dieser Lokalströmung für das nördliche Stadtgebiet zu erhalten, empfiehlt der Gutachter auf bauliche Erweiterungen des Römerlochs hangaufwärts zu verzichten.

In der Stellungnahme heißt es allerdings weiter "Lockere Bebauung und senkrecht zum Hang ausgerichtete Baukörper begünstigen das Eindringen der bodennahen Hangströmung in die Bebauung, so dass sich innerhalb der Neubebauung ein günstiges Eigenklima ausbilden kann, das aus klimaökologischer Sicht kaum Negativeffekte für die bestehende Bebauung im Umfeld des Bereichs Römerloch zur Folge haben wird."¹⁰

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in den Jahren 1997 bis 2004 wurde die Grundsatzentscheidung getroffen, die bestehende Bebauung im "Römerloch" in einer Tiefe von ca. 40 m zu erweitern. Um die negativen Effekte dieser zusätzlichen Bebauung in klimaökologischer Hinsicht zu minimieren, werden dieselben Planungsgrundsätze angewandt wie seinerzeit bei der Bebauung des Gebietes "Römerloch" (lockere Bebauung und Ausrichtung der Baufenster senkrecht zum Hang).

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.

⁸ Vgl. Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 2004, S. 28

⁹ Dr. Seitz Ökoplana: Stellungnahme zu den Bebauungsplänen "Lützelsachsen-West", "Hohensachsen-West" und "Römerloch" aus klimaökologischer Sicht (Schreiben an die Stadt Weinheim vom 08.01.1990), S. 4

¹⁰ Ebenda

Gleichzeitig wird die Regenerationsfunktion, die das Plangebiet für benachbarte besiedelte Bereiche ausübt, gemindert.

Die bodennahen Luftströmungen der Hangabwinde des Nächstenbacher Berges werden durch die Bebauung reduziert. Dadurch wird der Luftaustausch mit den benachbarten Gebieten beeinträchtigt.

Durch die Bebauung ist mit Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen, die allerdings durch eine aufgelockerte Bebauung und eine Anordnung der Baufenster senkrecht zum Hang reduziert werden können.

Schutzgut Landschaft / 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 Naturraum „Bergstraße“, für den der Weinbau sowie im Hangbereich eine zunehmende Reliefenergie und ein kleinteiliges Nutzungsmosaik kennzeichnend sind.

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird geprägt durch die vorhandene Vegetation sowie bauliche Merkmale einer Garten- und Freizeitnutzung. Der Eindruck eines landschaftlich geprägten Freiraums ist jedoch von der Bergstraße aus nicht mehr wahrnehmbar, da mit der Bebauung des zwischengelagerten Gebiets „Römerloch“ bereits eine klare und deutlich sichtbehindernde Wirkung eingetreten ist. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und des z.T. starken Überwuchses bietet das Plangebiet heute nur eine eingeschränkte Zugänglichkeit und somit eine Erlebbarkeit bzw. Wahrnehmbarkeit des Landschaftsbildes nur von den randlichen öffentlichen Wegen aus.

Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung ist eine generelle Veränderung der Oberflächengestalt durch neue Gebäude verbunden. Das Plangebiet wird zukünftig eindeutig als dem Siedlungsbereich zugehörig 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 werden kann.

Deutliche negative Fernwirkungen des Ortsbildes sind nicht zu erwarten, da das Gebiet nahtlos an das bestehende Siedlungsgebiet anschließt und dabei durch seine Lage in einer leichten Geländemulde durch die bereits bestehende 2-geschossige Bebauung im „Römerloch“ von Westen her weitestgehend verdeckt wird.

Insgesamt sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Allgemeine Ziele

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

Ausgangssituation

Nach Auskunft der Archäologischen Denkmalpflege (Regierungspräsidium Karlsruhe) gibt es im Gewann "Römerloch" Hinweise auf eine römische Siedlungsstelle, die auf Lesefunden (Keramik und Ziegel) beruhen. Im weiter südlich gelegenen Gewann "Lange Ruh" wurden 1909 Baureste entdeckt, die wahrscheinlich zu einem römischen Gutshof gehörten. Die Denkmalpflege vermutet, dass sich diese Anlage möglicherweise bis in das Gewann "Römerloch" erstreckte.

Auswirkungen

Aufgrund der geschilderten Ausgangssituation ist im Zuge der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten im Gebiet die Entdeckung bislang unbekannter archäologischer Funde bzw. Befunde im Erdreich möglich. In einem solchen Fall ist das Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Weinheim als untere Denkmalschutzbehörde umgehend einzuschalten (siehe Hinweis C2 im Bebauungsplan). Dadurch wird sichergestellt, dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter kommt.

2.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die verschiedenen Umweltmedien sind über vielschichtige Wechselwirkungen eng miteinander verknüpft (natürliches Wirkungsgefüge). Bezogen auf die konkrete Planung sind folgende Wechselwirkungen von Relevanz: Der Verlust des Schutzgutes ‚Boden‘ durch Versiegelung führt zu geringerer Niederschlagsversickerung und einer geringeren Grundwasserneubildungsrate. Durch die Neuversiegelung wird die einstrahlende Sonnenenergie reflektiert und die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und die Verdunstungsrate werden gesenkt und die nächtliche Abkühlung verzögert. Der Verlust von Boden bedeutet auch gleichzeitig den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

2.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen mittelfristig weiterhin als Garten- und Freizeitgrundstücke genutzt bzw. dass die bereits brach gefallenen Flächen sukzessive weiter verbuschen werden. Langfristig wäre zu erwarten, dass aufgrund der schlechten Zugänglichkeit/Anfahrbarkeit bzw. aufgrund geänderter Nutzungsinteressen weitere Teilflächen brachfallen. Bei Nutzungsaufgabe ist zu erwarten, dass in den ersten Jahren verstärkt verschiedene Dominanzbestände z.B. mit Goldrute anzutreffen sein werden und in der Folge ein sich sukzessive ausbreitendes Brombeergestrüpp. In den Folgejahren werden sich voraussichtlich erste gebietstypische Sträucher und Bäume ansiedeln (Vorwaldstadium in Teilbereichen nach ca. 15 Jahren). Ein Brachfallen von Grundstücken am Siedlungsrand geht häufig mit illegaler Abfallbeseitigung (von Sperr- bis Sondermüll) einher.

2.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der zuvor dargelegten Auswirkungen der Umweltzustand im Plangebiet insgesamt tendenziell verschlechtert.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft soweit wie möglich zu vermeiden bzw. unvermeidbare Eingriffe in ihren Auswirkungen zu verringern, ist die städtebauliche Planung so konzipiert, dass besonders sensible Teilbereiche (Biotope, exponierte Lagen, zentrale Kaltluftleitbahn) gezielt von einer Bebauung ausgenommen werden. Zudem sollen die bestehenden Bäume im Plangebiet

soweit wie möglich erhalten werden, soweit dadurch die Verwirklichung von Bauvorhaben nicht unzumutbar erschwert wird.

Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden v.a. dadurch minimiert, dass eine aufgelockerte, durch zusammenhängende öffentliche und private Freiflächen gegliederte Bebauung festgesetzt wird. Dadurch wird zum einen eine intensive Verzahnung mit dem angrenzenden Landschaftsraum ermöglicht, ohne dass Straßen oder ähnliche Barrieren zu einer Trennwirkung führen. Eine Verinselung von Lebensräumen wird so weitgehend vermieden und ein Austausch zwischen diesen bspw. in Form der Wanderung von Kleintieren nach wie vor ermöglicht. Gleichzeitig können die zusammenhängenden Freiflächen für gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen genutzt werden. Dabei sollen standortgerechte, einheimische Gehölze Verwendung finden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche, mit der ein originärer Lebensraum innerhalb des Plangebietes erhalten bleibt, übernimmt eine Puffer- bzw. Übergangsfunktion zwischen der neuen Bebauung und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.

Zur Überschattung der Stellplätze, zur Minimierung der Aufheizung im Sommer und aus gestalterischer Sicht sieht der Bebauungsplan im Bereich der Aufweitung des Ovidwegs die Anpflanzung von 2 Einzelbäumen vor. Weitere Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind aufgrund der optimierten Straßenquerschnitte nicht möglich.

Zur Verminderung der Bodenversiegelung wird eine aufgelockerte Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Bei deren Ermittlung werden die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (insbesondere auch von überdachten Freiflächen wie z.B. Terrassen) sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche angerechnet, sofern sie nicht wasserdurchlässig gestaltet sind. Dadurch wird zusätzlich der Einsatz wasserdurchlässiger Materialien begünstigt und so der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert.

Damit sich die klimatische Situation in dem Gebiet selbst und in den hangabwärts liegenden Gebieten durch die Planung nicht erheblich verschlechtert, wird im Bebauungsplan eine Freihaltezone für die zentral durch das Gebiet verlaufende Kaltluftleitbahn festgesetzt. Durch eine sinnvolle Anordnung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen (keine riegelartige Bebauung quer zum Hang möglich) und eine insgesamt lockere Bebauung (GRZ 0,3) sind die negativen Effekte weitergehend reduzierbar.

Um darüber hinaus die anthropogen verursachten Beeinträchtigungen des lokalen Klimas so gering wie möglich zu halten, wird für das Baugebiet ein Verbot von flüssigen und festen Brennstoffen festgesetzt, die häufig höhere Emissionswerte aufweisen als gasförmige Brennstoffe. Die getroffene Ausnahmeregelung trägt dabei jedoch modernen, umweltfreundlichen Alternativen der Heizungstechnik Rechnung.

2.7 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung der Biotoptypen im Bestand und in der Planung erfolgt nach dem Schlüssel der "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung".¹¹

Für die übrigen betroffenen Schutzgüter erfolgt die Bewertung von Eingriff und Ausgleich verbalargumentativ unter Einordnung in Wertstufen nach den "Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung".¹²

¹¹ Vgl. Institut für Botanik und Landschaftskunde, i.A. der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Karlsruhe August 2005

¹² Vgl. StadtLandFluss, i.A. der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Karlsruhe Oktober 2005

Bewertung der Biotoptypen

Entsprechend der Bestandserhebung zeigt sich heute folgende Verteilung der unterschiedlichen Biotoptypen im Gebiet (siehe Anlagen 1 und 2):

Typ Nr.	Biotopt-/ Nutzungstyp	Fläche (m ²)	Biotoptwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	2.022	28.064
35.30	Dominanzbestand	2.233	16.165
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	359	2.872
42.24	Brombeer-Schlehen-Gebüsch mittlerer Standorte	260	4.940
43.10	Gestrüpp	100	1100
43.11	Brombeer-Gestrüpp	3.134	31.325
44.12	Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten (Zierstrauchpflanzung)	64	384
44.20	Naturraum- oder standortfremde Hecke	60	360
45.10 – 45.30a	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen	-	450
45.10 – 45.30b	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	-	12.030
45.40a	Streuobstbestand auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen	1.430	8.290
45.40b	Streuobstbestand auf mittleren Biotoptypen	100	500
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	78	78
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	170	170
60.23	Wege oder Plätze mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	83	166
60.25	Grasweg	30	180
		Summe:	105.249

Tabelle 2: Biotoptypen nach ihrer Fläche und Wertigkeit vor dem Eingriff

Nach Durchführung der Planung werden sich die Biotoptypen nach ihrer Fläche und Wertigkeit unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wie folgt darstellen:

Bezeichnung	Fläche m ² oder Stk	Biotoptyp/ Planungsmodul	Wert	Punkte
maximal überbaubare Fläche (einschließl. Garagen, vollversiegelter Stellplätze, Nebenanlagen etc.)	2.371	60.10 von Bauwerken bestandene Fläche 60.22 gepflasterte Straße oder Platz	1	2.371
Verkehrsflächen	676	60.21 völlig versiegelte Straße oder Platz	1	676
Flächen mit wassergebundener Decke Hohlweg	303	60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	606
Dachbegrünung	120	35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	1.320

Öffentliche Grünfläche (Erhaltung von Vegetation)	579	Sukzessionsfläche mit sporadischen Jungwuchs und einigen Bäumen: 43.11, 42.24, 35.30 Wert über die Fläche gemittelt	14,5	8.396
Öffentliche Grünfläche an den Stellplätzen	20	2 kleine Grünflächen mit 2 Laubbäumen: 60.50 & 45.10-45.30a (80+ 2x 6 x 80= 1040)	4	1.040
Grasweg	58	60.25 Grasweg	6	348
Gärten/ Rasenflächen ca. 75% des Gartens	3.470	33.80 Zierrasen mit intensiver Pflege	4	13.880
Gärten/ Gehölzflächen mit einheimischen Sträuchern ca. 25% des Gartens	1.156	41.20 Feldgehölz	15	17.340
pro 300 m ² Grundstücksfläche 1 einheimischer standorttypischer Laubbaum (abzüglich der anrechenbaren erhaltenen Bäume, s.u.)	12	45.10-45.30 Alleeen, Baumgruppen und Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen bei einem angenommenen Stammumfang von 80 cm in 25 Jahren	480	5.760
Erhaltung von Bäumen	8 Stück	2 Apfelhochst. U25= 250 1 Walnuss U30= 90 1 Walnuss U 105= 315 1 Walnuss U 150= 450 1 Walnuss U 225= 675 1 Vogelkirsche U 45= 225 1 Vogelkirsche U 90= 450		2.455
Biotopwert nach dem Eingriff	8.533 m²			54.192
Biotopwert vor dem Eingriff	8.533 m²			105.249
Verbleibender Biotopwertdefizit nach dem Eingriff				51.057

Tabelle 3: Biotoptypen und Biotopwert nach Durchführung der Planung

Bei der Ermittlung der Flächen mit Dachbegrünung besteht die Problematik, dass aufgrund der textlichen Festsetzung A 9.6, nach der Garagen sowie unterirdische Bauwerke oder Bauteile zu begrünen sind, nicht genau quantifiziert werden kann, in welchem Umfang derartige Flächen im Baugebiet künftig vorhanden sein werden, da dies sehr stark der individuellen Entscheidung des einzelnen Bauherren unterliegt.

Anders als bei den versiegelten Flächen, deren Umfang zwar letztlich ebenfalls der individuellen Entscheidung der einzelnen Bauherren unterliegt, bei denen aber im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung größtmögliche Umfang an versiegelten Flächen angenommen wird, ist dieses Vorgehen bei den Flächen mit Dachbegrünung nicht praktikabel, weil die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sich dadurch möglicherweise positiver darstellen könnte als die spätere tatsächliche Situation vor Ort. Aus diesem Grund muss hierzu im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung eine plausible Annahme getroffen werden.

Es wird daher angenommen, dass weniger als 5 % der nach der textlichen Festsetzung A 2.1 versiegelbaren Grundstücksflächen auf Basis der textlichen Festsetzung A 9.6 zu begrünen sein

werden. Dies sind ca. 120 m², was bei angenommenen 20 Baugrundstücken im Gebiet einer durchschnittlichen Fläche von 6 m² je Grundstück entspricht. Dies würde umgekehrt der Annahme entsprechen, dass auf jedem dritten Baugrundstück eine freistehende und dementsprechend zu begrünende Garage entstehen wird bzw. in entsprechendem Umfang unterirdische Bauwerke oder Bauteile. Dies entspricht in etwa auch der gebauten Realität im benachbarten Baugebiet "Römerloch", wobei dort allerdings keine Dachbegrünung festgesetzt ist. Im Interesse einer möglichst landschaftsgerechten Einbindung der Bebauung wird diese jedoch, zumindest dort wo sie umsetzbar ist, nämlich z.B. auf Garagendächern, für sinnvoll gehalten und daher im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

Für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurden also 120 m² dachbegrünte Flächen angenommen. Unter dieser Prämisse kann wie nachfolgend dargestellt gemeinsam mit den festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen ein ca. 99%iger Ausgleich erzielt werden. Selbst wenn in der Realität der ungünstige Fall eintreten würde, dass überhaupt keine Flächen im Gebiet dachbegrünt würden, weil keine Garagen und keine unterirdischen Bauwerke entstehen, auf die die textliche Festsetzung A 9.6 anzuwenden wäre, würde rechnerisch immer noch ein rund 98%iger Ausgleich für das Gesamtgebiet erreicht werden. Diese möglicherweise im ungünstigsten Fall entstehende Diskrepanz von 1 Prozentpunkt wird im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit als vertretbar im Rahmen der Gesamtabwägung in Kauf genommen.

Bereitstellung von planexternen Ausgleichsmaßnahmen

Die tabellarische Übersicht zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass die durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe mit den vorgesehenen Maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden können.

Da das Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht in seinem Ausgangszustand als vergleichsweise hochwertig einzuschätzen ist, kann unter Anrechnung der genannten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst nur ein ca. 52%iger Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe erreicht werden. Zielsetzung ist jedoch, die Eingriffe zu annähernd 100 % zu kompensieren. Aus diesem Grund wird folgende externe Ausgleichsmaßnahme dem Plangebiet zusätzlich zugeordnet:

Anlage einer Streuobstwiese mit ca. 55 Obsthochstämmen (Pflanzabstand = 8 x 8 m) auf dem Grundstück Flst.Nr. 13884, Gemarkung Weinheim, mit einer Fläche von 3.742 m² (Siehe Anl. 3).

Bestand m ²	Planung m ² /Stk.	Schlüsselnr.	Biotoptyp	Biotopwert/m ²	Faktor	Biotopwert
3742	-	37.10	Acker	-4	1	-14968
-	3742	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	1,1	53511
-	3742	45.40b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen	3	-	11226
						49769

Tabelle 4: Bewertung des Aufwertungspotenzials auf dem Grundstück Flst. Nr. 13884

Durch die Maßnahme lässt sich eine Aufwertung von knapp 50.000 Punkten erzielen und damit insgesamt ein knapp 99 %iger Ausgleich für das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Das Grundstück für die externe Ausgleichsmaßnahme unterliegt derzeit als Ackerfläche einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Es liegt im so genannten "Grünen Ring", der Schwerpunkträume für die Durchführung von Ökokontomaßnahmen definiert. Das Grundstück wurde im August 2007 durch die Stadt gekauft, um dort Ende 2009/Anfang 2010 Maßnahmen für das Ökokonto durchzuführen. Da als externe Ausgleichsfläche für das Baugebiet "Römerloch-Ost" derzeit keine anderen geeigneten Flächen im Stadtgebiet verfügbar sind und auch keine „angesparten“ Ökokontomaßnahmen zur Verfügung stehen, wird das Grundstück außerhalb des

Ökokontos dem Bebauungsplan "Römerloch-Ost" direkt zugeordnet. Die Maßnahme kann dort wie ursprünglich geplant Ende 2009/Anfang 2010 durchgeführt werden.

Es ist vorgesehen, die Kosten für die Ausgleichsmaßnahme anteilig (entsprechend der Größe der künftigen Baugrundstücke) auf die Eigentümer umzulegen.

Schutzgut ‚Boden‘

Der Bewertung werden die verfügbaren Daten der Reichsbodenschätzung zugrunde gelegt. Im Plangebiet herrschen Lößböden mit (teils sandigem) Lehm und stark lehmigem Sand in den Zustandsstufen 3- 4 vor. Die Wertzahlen bewegen sich zwischen 50 und 90, also im mittleren bis sehr guten Bereich.

Die Einstufung in Bewertungsklassen sowie die Ermittlung des rechnerischen Kompensationsbedarfs erfolgt auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung"¹³ sowie des Leitfadens „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“.¹⁴ Grundsätzlich steht es den Städten und Gemeinden im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit frei, in welcher Form sie die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung behandeln. Insoweit enthalten die genannten Arbeitshilfen keine bindenden Vorgaben.

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 eine mittlere Bedeutung. Die hohe Fruchtbarkeit ist seit der Reichsbodenschätzung im Bereich der gärtnerischen Nutzung durch Humusanreicherung vermutlich eher noch erhöht worden.

Bewertung Bestand

- mit Vegetation bestandene Flächen (0,8202 ha)	<u>Bewertungsklasse</u>
- natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB):	5 (sehr hoch)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AW):	4 (hoch)
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FP):	4 (hoch)
- Flächen mit sickerfähigen Belägen (0,0083 ha)	
- natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB):	2 (gering)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AW):	2 (gering)
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FP):	2 (gering)
- voll versiegelte Flächen (0,0248 ha)	
- natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB):	1 (ohne Bodenfunktion)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AW):	1 (ohne Bodenfunktion)
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FP):	1 (ohne Bodenfunktion).

Bewertung Planung

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

- mit Vegetation bestandene Flächen (0,5112 ha)	<u>Bewertungsklasse</u>
- natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB):	5 (sehr hoch)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AW):	4 (hoch)
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FP):	4 (hoch)

¹³ Vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg (Hrsg.): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, 1. Auflage, Stuttgart Juni 2006,

¹⁴ Vgl. Umweltministerium Baden – Württemberg (Hrsg.): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit (Heft 31 aus der Reihe "Luft, Boden, Abfall"), , 1995

- Flächen mit sickerfähigen Belägen und Dachbegrünung (0,0420 ha)
 - natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB): 2 (gering)
 - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AW): 2 (gering)
 - Filter und Puffer für Schadstoffe (FP): 2 (gering)
- voll versiegelte Flächen (0,3001 ha)
 - natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB): 1 (ohne Bodenfunktion)
 - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AW): 1 (ohne Bodenfunktion)
 - Filter und Puffer für Schadstoffe (FP): 1 (ohne Bodenfunktion).

Der rechnerische Kompensationsbedarf wird nach folgender Formel ermittelt:

$$KB [\text{haWe}] = F [\text{ha}] \times (BvE - BnE)$$

Für die Funktion „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ ergibt sich als Kompensationsbedarf

für die neu versiegelte Fläche: $0,2753 \text{ ha} \times (5 - 1) = 1,1012 \text{ haWe}$

für die neue sickerfähige Fläche: $0,0337 \text{ ha} \times (5 - 2) = 0,1011 \text{ haWe}$

ergibt zusammen 1,2023 haWe

Für die Funktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer“ ergibt sich jeweils als Kompensationsbedarf

für die neu versiegelte Fläche: $0,2753 \text{ ha} \times (4 - 1) = 0,8259 \text{ haWe}$

für die neue sickerfähige Fläche: $0,0337 \text{ ha} \times (4 - 2) = 0,0674 \text{ haWe}$

ergibt zusammen 0,8933 haWe

Die Eingriffe ergeben somit für die Funktion "natürliche Bodenfruchtbarkeit" einen Kompensationsbedarf von 1,2023 haWe, für die Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ 0,8933 haWe und ebenfalls 0,8933 haWe für die Funktion "Filter und Puffer".

Flächenhaft ausgedrückt hat die Planung den endgültigen Verlust von rund 3100 m² bislang unversiegelter Bodenfläche zur Folge. Hieraus ergeben sich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden. Diese Fläche fehlt künftig als Versickerungsfläche, Filter und Puffer und als Voraussetzung für die Vegetation und damit für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Eine gewisse Minderung der Beeinträchtigungen kann durch die Festsetzung von Dachbegrünungsflächen erreicht werden, aber ein vollständiger Ausgleich wäre letztendlich nur durch Entsiegelung an anderer Stelle möglich. Es stehen derzeit aber im gesamten Stadtgebiet keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung.

Da im gesamten Stadtgebiet Weinheim sehr hochwertige Böden vorliegen, kommen auch andere bodenverbessernde Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs nicht in Betracht, da immense Flächen für entsprechende Maßnahmen in Anspruch genommen werden müssten, die ebenfalls nicht verfügbar sind.

Durch die dem Bebauungsplan zugeordnete externe Ausgleichsmaßnahme auf rund 3.750 m² Ackerfläche können jedoch neben dem primären Ziel, einen Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu schaffen, auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erzielt werden. Zwar handelt es sich auch hierbei um eine bereits unversiegelte Fläche, allerdings kann durch die dauerhafte Herausnahme der Fläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung die Bodenregeneration, Bodenruhe und die Bodenbildung gefördert werden. Auf der Fläche wird künftig kein Eintrag von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden mehr stattfinden und die bestehende Bodenfruchtbarkeit wird erhalten. Zusätzlich wird durch die Wiesenansaat eine dauerhafte Begrünung der Fläche und damit eine Verbesserung der Rückhaltefähigkeit für Niederschlagswasser erreicht.

Die verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden müssen nach weitestgehender Vermeidung und Minderung sowie nach Umsetzung auch dem Boden zu Gute kommender Ausgleichsmaßnahmen gegenüber den Zielen der Planung abgewogen werden.

Schutzgut ‚Luft und Klima‘

Bewertung Bestand

Das Gebiet verfügt über siedlungsrelevante Kaltluftleitbahnen. Außerdem ist es für die unmittelbar angrenzenden Siedlungsgebiete durch den vorhandenen Baumbestand lufthygienisch und bioklimatisch von Bedeutung. Die bestehende Bebauung "Römerloch" vermindert das Abströmen der Kaltluft allerdings bereits. Das Plangebiet ist bezüglich seiner Bedeutung für das Schutzgut "Luft / Klima" in **Stufe B (hoch)** einzustufen.

Bewertung Planung

Das Gebiet bleibt nach Umsetzung des Bebauungsplans aufgrund der Fortführung und weitest möglichen Erhaltung der siedlungsrelevanten Kaltluftleitbahnen weiterhin klimatisch bedeutsam. Durch die Verminderung des Baumbestandes büßt es als lufthygienisch aktives Gebiet an Bedeutung ein. Es wird daher nach Umsetzung der Planung in **Stufe C (mittel)** eingeordnet.

Durch die gezielte Festsetzung einer Freihaltezone für den Abfluss der hangabwärts strömenden Kaltluft, die Anordnung der Baufenster senkrecht zum Hang und den Erhalt des Baumbestandes außerhalb der Baufenster können die negativen Effekte auf das Schutzgut Luft und Klima reduziert werden.

Die verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen müssen gegenüber den Zielen der Planung abgewogen werden.

Schutzgut ‚Landschaftsbild und Erholung‘

Bewertung Bestand

- Vielfalt Stufe B-C (hoch bis mittel)
Strukturreich mit mäßiger bis hoher Nutzungs- und Artenvielfalt
- Eigenart Stufe C-D (mittel bis gering)
Wenige Elemente mit landschaftstypischem und –prägendem Charakter, störende anthropogene Überformungen
- Harmonie Stufe C (mittel)
Die natürlichen Elemente korrespondieren noch mit den anthropogenen
- Einsehbarkeit Stufe C-D (mittel bis gering)
Das Gebiet ist vorrangig von Westen her einsehbar. Ansonsten verhindern die Lage in einer Geländemulde und der dichte Bewuchs eine weitergehende Einsehbarkeit
- Natürlichkeit Stufe C (mittel)
mittlere Naturnähe (größtenteils Brachflächen)
- Zugänglichkeit Stufe E (sehr gering)
Keine bis geringe Zugänglichkeit aufgrund fehlender Wege
- Geruch Stufe C (mittel)
Angenehme und störende Gerüche halten sich die Waage.
- Geräusche Stufe C (mittel)
Angenehme und störende Geräusche halten sich die Waage.
- Erreichbarkeit Stufe B (hoch)
siedlungsnah, aber in Randlage

- Nutzungsmuster Stufe D-E (gering bis sehr gering)
Raum ist schwach bis nicht frequentiert, kaum bis keine verschiedenen Nutzungsmuster beobachtbar.

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

Bewertung Planung

- Vielfalt Stufe C (mittel)
Einige Strukturen mit mäßiger Nutzungs- und Artenvielfalt
- Eigenart Stufe D (gering)
Wenige Elemente mit landschaftstypischem und prägendem Charakter, anthropogene Überformungen deutlich spürbar
- Harmonie Stufe D (gering)
Die natürlichen Elemente korrespondieren nur schwach mit den anthropogenen
- Einsehbarkeit Stufe C-D (mittel bis gering)
Das Gebiet wird auch künftig vorrangig von Westen her einsehbar sein.
- Natürlichkeit Stufe D-E (gering bis sehr gering)
Naturnähe nur partiell
- Zugänglichkeit Stufe C (mittel)
Die Zugänglichkeit wird über die Fortführung der bestehenden Erschließungsstraßen gegenüber dem Ist-Zustand verbessert.
- Geruch Stufe C (mittel)
Angenehme und störende Gerüche werden sich die Waage halten.
- Geräusche Stufe D (gering)
Durch die Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstraßen wird das Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Geräusche leicht erhöht. Aufgrund der geringen Zahl der Wohneinheiten ist aber eine deutliche Verschlechterung des Zustands nicht zu erwarten.
- Erreichbarkeit Stufe B (hoch)
siedlungsnah, aber in Randlage
- Nutzungsmuster Stufe C (mittel)
Es ist eine mäßige Frequentierung des Raumes zu erwarten mit unterschiedlichen Nutzungsmustern.

Insgesamt wird das Gebiet (Planung) nach wie vor in **Stufe C-D (mittel bis gering)** eingestuft. Es tritt somit keine wesentliche Verschlechterung für das Schutzgut 'Landschaftsbild und Erholung' ein.

2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Art der baulichen Nutzung und die Dichte der Bebauung ergibt sich aus der Zielstellung dieses Bebauungsplans, nämlich zusätzliche Wohnbauflächen mit vergleichsweise hoher Lagegunst bereit zustellen. Daher gibt es diesbezüglich keine alternativen Ansätze. Es verbleibt damit lediglich die Prüfung von Standort- und Konzeptvarianten.

Standortvarianten:

Die Prüfung möglicher Standortvarianten für Wohnbauflächen im Stadtgebiet erfolgte bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung. Die Fläche "Römerloch Ost" (WM 20) ist dabei dem Pool A der künftigen Flächenentwicklungen zugeordnet (Innenentwicklung und Arrondierung in den einzelnen Ortsteilen mit Schwerpunkt auf der Kernstadt).

Die Fläche "Römerloch Ost" ist die einzige Fläche im Segment der gehobenen Wohnlage, die der Flächennutzungsplan im nördlichen Stadtgebiet darstellt. Zudem zeichnet sich der Standort durch seine gegenüber potentiellen Lärmquellen wie der B 3 und der Bahnlinie geschützte Lage, zurückversetzt hinter dem Baugebiet "Römerloch", und die Möglichkeit aus, hier mit geringem Aufwand an mehrere vorhandene Erschließungsansätze anzuschließen.

Konzeptvarianten:

Das Erschließungskonzept mit seinen Stichstraßen wird durch die bestehenden Anknüpfungspunkte im Baugebiet „Römerloch“ vorgegeben. Die Möglichkeit einer verkehrlichen Durchbindung vom Marc-Aurel-Weg zur Kriemhildstraße durch das Plangebiet hindurch wurde im Zuge der Planungsüberlegungen geprüft, jedoch aufgrund der schwierigen topografischen Gegebenheiten in diesem Bereich wieder verworfen. Der beträchtliche Höhenunterschied zwischen Marc-Aurel-Weg und Kriemhildstraße würde zu einer erforderlichen Steigung der Straße von ca. 12 % führen. Ein solch starkes Gefälle brächte diverse Probleme mit sich (hinsichtlich der generellen Befahrbarkeit, Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge, Winterdienst, Anschlüsse an die angrenzenden Straßen etc.). Zudem ist der vorhandene Anschluss an die Kriemhildstraße an der schmalsten Stelle nur 3,30 m breit. Eine Aufweitung ist aufgrund der Bestandssituation nicht möglich. Insofern ist zwar die Anbindung von 3 Baugrundstücken über diesen Erschließungsast möglich, nicht jedoch die Anbindung des gesamten Baugebietes.

Andere Erschließungsmöglichkeiten für das Gebiet bestehen aufgrund der topografischen und baulichen Gegebenheiten im Umfeld sowie der Eigentumsverhältnisse nach eingehender Prüfung nicht.

Auch ist aufgrund der geringen Tiefe des Baugebiets und aufgrund der Prämisse, eine Kaltluftleitbahn in der Mitte des Gebietes freizuhalten eine Ringerschließung nicht sinnvoll. Insofern eröffnen sich auch keine grundsätzlich alternativen Bebauungsmöglichkeiten.

2.9 Zusätzliche Angaben

2.9.1 Verwendete Verfahren und Methoden

Es wurden fachlich anerkannte Verfahren und Methoden zur Ermittlung der Umweltauswirkungen angewandt. Auf die jeweiligen fachlichen Grundlagen wird an den entsprechenden Stellen im Umweltbericht verwiesen.

2.9.2 Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern umfassend erfasst, beschrieben und beurteilt werden können.

2.9.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Die Stadt Weinheim hat gemäß § 4c BauGB die Verpflichtung, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Behörden sind dabei verpflichtet, die Stadt Weinheim in Bezug auf Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen zu informieren.

Nach derzeitigem Kenntnistand verbleiben bei Umsetzung der genannten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen außer dem dargestellten Verlust freier Bodenfläche und der Reduzierung der klimatischen Funktionsfähigkeit des Gebietes.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind qualitativ und quantitativ nach Umsetzung der Planung zu überprüfen. Spätestens 10 Jahre nach der Umsetzung werden die Pflanzungen auf abgehende Bäume und Sträucher durch die Stadtverwaltung kontrolliert.

Der Verlust von freier Bodenfläche / von Bodenfunktionen wirkt sich auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Gesamtnaturhaushalts aus. Je nach Sensibilität bzw. Vorbelastung

einzelner Teilräume haben diese eine unterschiedliche Toleranz gegenüber Verlusten an freier Bodenfläche. So lange die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden, ist jedoch davon auszugehen, dass es im Mittel nicht zu unerwarteten nachteiligen Auswirkungen kommen wird. Die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan wird durch das Baurechtsamt sichergestellt.

Hinsichtlich der zu erwartenden Reduzierung der klimatischen Funktionsfähigkeit des Gebietes ist zu prüfen, ob es zu unvorhergesehenen Beeinträchtigungen kommt, die über das in Kapitel 2.7 dargelegte Ausmaß hinausgehen. Dabei reichen potentielle Auswirkungen auf das Klima weit über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus. Im Rahmen einer Fortschreibung des Landschaftsplans, die spätestens alle 15 Jahre angestrebt wird, können Veränderungen der Klimasituation erkannt werden.

Sonstige überwachungsbedürftige Umweltauswirkungen des Bebauungsplans sind nicht erkennbar.

2.10 Zusammenfassung und Fazit

Planungsziel ist es, unter Nutzung der vorhandenen Erschließungsansätze aus dem Baugebiet „Römerloch“ die bestehenden Siedlungsflächen nach Osten hin mit einer Gesamtfläche von ca. 0,85 ha kleinräumig abschließend abzurunden.

Mit Umsetzung der Planung wird ein heute stadtnah gelegener Freiraum verloren gehen. 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 Beeinträchtigungen 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.

3 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem angrenzenden Baugebiet "Römerloch" und den in Kapitel 1 formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet wird ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da in diesem Bereich die Wohnnutzung Vorrang hat bzw. die bestehende Wohnnutzung gesichert und ergänzt werden soll. Im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ sollen jedoch auch eine wohnungsnaher Versorgung sowie die Ansiedlung von Arbeitsplätzen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, daher sind neben der Wohnnutzung auch die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 aufgeführten Nutzungen zulässig (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Beherbergungsbetriebe, nicht störendes Gewerbe, Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig, da die Grundstücke bewusst kleinteilig gehalten sind und diese Anlagen den nachbarschaftlichen Frieden gefährden könnten.

Das Allgemeine Wohngebiet wird unterteilt in die Bereiche WA 1, WA 2 und WA 3 gemäß Planeintrag. Diese Unterscheidung ermöglicht eine differenzierte Festsetzung der Bauweise (siehe hierzu Kap. 3.3)

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Zulässige Grundfläche/ Geschossfläche

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden dem intendierten Charakter des Baugebietes entsprechend und analog zu den Festsetzungen im angrenzenden Baugebiet „Römerloch“ mit 0,3 bzw. 0,6 festgesetzt.

Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche lediglich um 5 % überschritten werden. Damit soll die absolut zulässige Bodenversiegelung auf ein an die spezifische Situation des Baugebietes angepasstes Maß beschränkt und eine übermäßige Überbauung der Grundstücke durch zusätzliche bauliche Anlagen neben den Hauptgebäuden vermieden werden. Gleichwohl soll aber auch bewusst ein gewisser, über die eigentliche GRZ

hinausgehender Spielraum für Garagen, Nebenanlagen etc. eingeräumt werden, um eine sinnvolle bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke sicherzustellen.

Mit wassergebundenen und wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Splittfugenpflaster) befestigte Flächen werden wie auch im Bebauungsplan "Römerloch" bei der Ermittlung der Grundfläche nicht angerechnet, da diese deutlich geringere negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima haben als dies bei vollversiegelten Flächen der Fall ist (Niederschlagswasserversickerung, weniger thermisch wirksame Fläche, Evaporationseffekte durch Ritzenvegetation). Durch diese Festsetzung soll die Verwendung wassergebundener und wasserdurchlässiger Materialien beispielsweise bei der Herstellung der privaten Stellplätze auf dem Baugrundstück begünstigt werden.

Erläuternd sei erwähnt, dass unter die Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch Wintergärten fallen, sofern es sich hierbei um einen gewächshausartig ausgebildeten dem Hauptgebäude gegenüber baulich untergeordneten Vorbau ohne eigene Heizvorrichtung handelt, der vom Hauptgebäude durch eine Wand getrennt ist. Ein Wintergarten, der in offener Verbindung mit dem Hauptgebäude steht, wird im Allgemeinen ein Aufenthaltsraum sein und somit der Erweiterung des Hauptgebäudes dienen. Derartige Wintergärten fallen nicht unter die Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.¹⁵

Die Geschossflächenzahl richtet sich nach der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse; auf die Anrechnung von Flächen von Aufenthaltsräumen im Nichtvollgeschoss des Daches wurde verzichtet, um einen Ausbau zu ermöglichen - allerdings immer unter Beachtung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Wohneinheiten. Auf die Anrechnung von Flächen von Aufenthaltsräumen im Nichtvollgeschoss des Kellers wurde bewusst nicht verzichtet, um der kleinklimatischen Situation (Hangabwinde) besser gerecht zu werden. So können die Gebäudehöhen insgesamt über die Festlegung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe verringert und der Ausbau des Kellers zu Wohnzwecken erschwert werden.

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Analog zum Bebauungsplan "Römerloch" wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 begrenzt, um ein einheitliches Gestaltungsbild in den beiden aneinander angrenzenden Baugebieten zu wahren und auch gegenüber dem unmittelbar angrenzenden Siedlungsrand und Landschaftsschutzgebiet eine angepasste und der Lage gerecht werdende Bebauung sicherzustellen.

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um die Gebäudekubatur zu regulieren werden zusätzlich die maximale Sockelhöhe sowie die hierzu in Bezug stehenden Trauf- und Gebäudehöhen der Bebauung festgesetzt.

Die Höhenbegrenzungen wurden unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten, der vorhandenen Bebauung in der Umgebung sowie des Landschaftsbildes getroffen.

Um für Gebäude mit Pultdächern eine vergleichbare Ausnutzbarkeit wie für Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern zu ermöglichen, wird für diese festgesetzt, dass die höhere Wand 9 m hoch sein darf. Nur so kann gewährleistet werden, dass auch dieser Gebäudetyp in zweigeschossiger Bauweise mit der Möglichkeit für ein Nichtvollgeschoss im Dachgeschoss errichtet werden kann, wie dies bei anderen Haustypen möglich ist. Die seitliche Ansichtsfläche, die unter dieser Festsetzung entstehen kann, ist dabei vergleichbar groß wie bei einem Gebäude mit Satteldach (Siehe Abbildung 1). Um sicherzustellen, dass bei Gebäuden mit Pultdächern keine größere sichtbare Wand zur Straßenfront, also zum öffentlichen Raum hin, entsteht als bei Gebäuden mit anderen Dachformen, wird die Festsetzung dahingehend beschränkt, dass die höhere Wand lediglich an einer von der Straße abgewandten Gebäudeseite errichtet werden darf.

¹⁵ Vgl. H.C. Fickert, H. Fieseler, D. Determann, U. Stühler: Baunutzungsverordnung – Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 11. Auflage, Stuttgart 2008, S. 951 f.

Um zu verhindern, dass die Gebäude mit Pultdach insgesamt von ihrer äußeren Kubatur her wesentlich massiver werden als Gebäude mit anderen Dachformen, wurde hier die höhere Wandhöhe bewusst auf 9 m beschränkt und nicht die ansonsten zulässige Gebäudehöhe von 10,5 m über Sockelhöhe ausgeschöpft. Die Festsetzung bildet so einen vertretbaren Ausgleich zwischen individueller Gestaltungsfreiheit, Ausnutzbarkeit und Einfluss auf das Ortsbild.

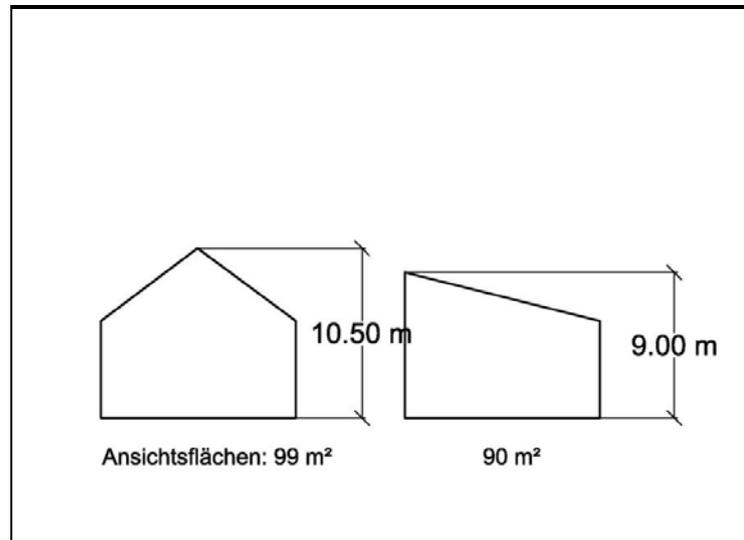


Abbildung 1: Schemaskizze Seitenansichten von Gebäuden mit Sattel- und Pultdächern

3.3 Bauweise

Die Bebauung des Gebietes ist in offener Bauweise als aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern geplant. Die seitlichen Grenzabstände gemäß Landesbauordnung sind einzuhalten, wobei Doppelhaushälften per Definition in einseitiger Grenzbebauung zu errichten sind und lediglich an den übrigen Grundstücksgrenzen die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten sind.

Das Allgemeine Wohngebiet wird unterteilt in die Bereiche WA 1, WA 2 und WA 3. In den einzelnen Teilbereichen werden folgende Bauweisen festgesetzt:

WA 1: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

WA 2: nur Doppelhäuser zulässig

WA 3: nur Einzelhäuser zulässig.

Durch diese Differenzierung soll gewährleistet werden, dass im zentralen Bereich des Plangebietes, wo auf den aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche (und deren Tiefe) voraussichtlich vergleichsweise schmalen Grundstücken zweckmäßigerweise nur Doppelhäuser errichtet werden sollten, auch nur diese Bauform zum Tragen kommt, damit keine unbebaubaren (da zu schmalen) "Restgrundstücke" im Gebiet entstehen. In diesem zentralen Bereich erscheint eine etwas verdichtete Bebauung in Fortsetzung der Bestandsbebauung auch aus städtebaulicher Sicht angemessen, wohingegen in den Randbereichen des Plangebietes, wo dem Charakter der angrenzenden Bebauung entsprechend im Sinne einer Auflockerung zum angrenzenden Landschaftsraum hin bewusst auch Einzelhäuser zugelassen werden sollen.

Die Festsetzung WA 3 (nur Einzelhäuser) wird lediglich für einen kleinen Bereich am Ende des verlängerten Horazweges getroffen, da dort angrenzend ein Bereich WA 2 festgesetzt ist, auf dem zwingend Doppelhäuser zu errichten sind und die verbleibende Fläche zweckmäßigerweise nur einer Einzelhausbebauung zugeführt werden kann.

Im Bereich WA 1 sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig, da es in diesen Bereichen aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich ist, eine weitergehende Reglementierung der

Haustypen vorzunehmen. An dieser Stelle sind Grundstücksgrößen und –zuschnitte realisierbar, die problemlos beide Haustypen ermöglichen. Es obliegt somit der individuellen Entscheidung des einzelnen Bauherrn, welchen Haustyp er wählt. Hausgruppen bzw. Reihenhäuser sollen jedoch auch in diesen Bereichen ausgeschlossen werden, um der Charakteristik der Bestandsbebauung im angrenzenden Gebiet "Römerloch" gerecht zu werden.

Eine lockere, senkrecht zum Hang ausgerichtete Bebauung begünstigt den Durchfluss bodennaher Hangströmungen, so dass sich innerhalb der Neubebauung ein günstiges Eigenklima ausbilden kann. Aus klimaökologischer Sicht werden die nachteiligen Auswirkungen auf die bestehende Bebauung im Gebiet „Römerloch“ so minimiert. Zusätzlich wird in der vorhandenen Geländemulde eine von Bebauung freizuhalten Fläche analog zum Bebauungsplan „Römerloch“ festgesetzt, um dort den Abfluss der hangabwärts strömenden Kaltluft auch weiterhin sicherzustellen (siehe hierzu Kapitel 3.8).

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so begrenzt, dass zur Wahrung der notwendigen sozialen Distanz möglichst große Hausabstände im rückwärtigen Bereich gewährleistet sind. Die Baufenster sind dennoch ausreichend groß, um dem Bauherrn einen individuellen Gestaltungsspielraum zu eröffnen. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten werden zugelassen, da es nicht gerechtfertigt erscheint, dass wegen solcher auch stadtgestalterisch untergeordnet in Erscheinung tretender Elemente der gesamte Hauptbaukörper von der festgesetzten Baugrenze zurückversetzt werden muss.

Durch die Teilung der Baufenster an der Verlängerung des Marc-Aurel- und Horazweges soll gewährleistet werden, dass nicht im mittleren Bereich 2 Doppelhaushälften errichtet werden. Dies würde nämlich zwangsläufig dazu führen, dass auf den verbleibenden Restflächen aufgrund des schmalen Zuschnitts keine sinnvolle Bebauung mehr möglich wäre.

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen sind die nach Landesrecht einzuhaltenden Grenzabstände zu beachten. Zum Teil wurden die Baufenster dennoch bis an die Grundstücksgrenzen heran festgesetzt, um innerhalb der Abstandsflächen die Errichtung von Garagen zu ermöglichen.

3.5 Größe der Baugrundstücke

Die Anzahl der Baugrundstücke wird über die Festsetzung von Mindest- und Maximalgrößen gesteuert. Die gewählten Ober- bzw. Untergrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Bauweise sollen Grundstücksteilungen oder –zusammenlegungen verhindern, so dass eine nachträgliche Verdichtung ausgeschlossen ist.

Die Festsetzung der Untergrenzen ist dabei identisch mit den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans "Römerloch". Während dieser Plan auf die Festsetzung von Obergrenzen allerdings verzichtet hat, werden diese im vorliegenden Plan festgesetzt, zum einen aus dem oben dargelegten Grund, zum anderen, um den Flächenverbrauch je Grundstück im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu begrenzen.

3.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Baufenster sind ausreichend bemessen für eine Integration von Garagen in den Baukörper bzw. in direktem Anschluss daran. Darüber hinaus können Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in eigens hierfür vorgesehenen Flächen errichtet werden. Die jeweils am Ende des Marc-Aurel-Wegs und Horazweges hierfür bestimmten Flächen ermöglichen es den Grundstückseigentümern der jeweils letzten Grundstücke, ihre Garage bzw. ihren Carport wahlweise auch in der jeweiligen Flucht der Erschließungsstraße zu errichten. Die Anfahrbarkeit der Garagen bzw. Carports wird so gegenüber einer 90° abgewinkelten Zufahrt wesentlich erleichtert. Die zwischen den geteilten Baufenstern am Marc-Aurel-Weg und Horazweg festgesetzten Flächen für Garagen und Carports ermöglichen es, die Garagen bzw. Carports

innerhalb der nach Landesbauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen direkt an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Nicht überdachte Stellplätze sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig und können somit beispielsweise innerhalb der 5-m-Abstandsfläche vor Garagen oder Carports hergestellt werden. Nicht zulässig sind sie jedoch innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen.

3.7 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Aufgrund der durch den Bebauungsplan vorgegebenen Dimensionierung der Erschließungsanlagen, die in Fortführung der vorhandenen Erschließungsansätze erfolgt, ist es erforderlich, die Zahl der Wohneinheiten entsprechend der Tragfähigkeit des Erschließungssystems zu begrenzen. Eine unbegrenzte Wohnungszahl könnte zu einer Überlastung des Erschließungssystems führen, indem die hierfür nachzuweisenden Stellplätze nicht auf den privaten Grundstücken untergebracht werden könnten und in der Folge unzulässigerweise im öffentlichen Straßenraum geparkt werden würde.

Die maximale Zahl der Wohneinheiten wurde in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße festgesetzt, um zu verhindern, dass auf den kleineren Grundstücken mehr als 1 Wohneinheit entsteht.

3.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Festsetzung dient der Freihaltung einer hangabwärtsgerichteten Kaltluftleitbahn und folgt damit den Empfehlungen der klimaökologischen Stellungnahme von Dr. Seitz/ ÖKOPLANA aus dem Jahre 1990, die im Bebauungsplan „Römerloch“ ihren Niederschlag gefunden haben. Bauliche Anlagen werden auf dieser Fläche generell ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Einfriedigungen, die einen ungehinderten Luftdurchfluss ermöglichen, wie etwa Maschendrahtzäune.

3.9 Verkehrsflächen

Zur Erschließung der künftigen Bauflächen sind knapp 700 m² Verkehrsflächen erforderlich, die als verkehrsberuhigter Bereich im Mischverkehrssystem ausgebaut werden sollen, um die Verkehrsflächen gleichzeitig als Flächen für Aufenthalt und Kinderspiel nutzen zu können und damit ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen.

Die beiden Stichstraßen in Verlängerung des Horaz- und des Marc-Aurel-Weges werden analog zu den bestehenden Straßen mit einem Querschnitt von 4,75 m geplant, was nach der dem Erschließungskonzept des Bebauungsplans "Römerloch" zugrunde liegenden Richtlinie EAE 85/95¹⁶ den Begegnungsfall Pkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit ermöglicht. Nach der Richtlinie RAST 06, die die EAE 85/95 zwischenzeitlich ersetzt hat, wird für den genannten Begegnungsfall eine Straßenbreite von 5,00 m empfohlen.¹⁷ Da es im konkreten Fall jedoch lediglich um die geringfügige Verlängerung bereits vorhandener Erschließungsstraßen geht, soll aus gestalterischen, baulichen und fahrtechnischen Gründen auf diesen jeweils letzten Straßenabschnitten ein einheitlicher Straßenquerschnitt beibehalten werden. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass es sich bei der RAST lediglich um eine Richtlinie handelt, die keine rechtsverbindlichen Vorgaben für den Straßenentwurf macht. So heißt es in der RAST selbst "Bei der Anwendung der Richtlinien ist wegen der vielfältigen Anforderungen an Stadtstraßen und der Besonderheiten des Einzelfalles kein starrer Maßstab anzulegen."

¹⁶ Vgl. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf: Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95), Ausgabe 1985 – Ergänzte Fassung 1995, S. 29

¹⁷ Vgl. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – R1 (RASt 06), Ausgabe 2006, S. 27

In beiden Stichstraßen wurde eine Wendemöglichkeit vorgesehen, der als Bemessungsfahrzeug ein Pkw mit „langsamer Fahrweise“ zugrunde gelegt wurde. Innerhalb der Wendeanlagen können die zur elektrischen Versorgung des Gebietes erforderlichen Schaltschränke untergebracht werden.

Für den sich nach Osten verjüngenden Ovidweg ist ebenfalls ein Ausbau auf eine einheitliche Breite von 4,75 m vorgesehen, um den verkehrlichen Belangen einer künftig beidseitigen Bebauung gerecht zu werden. Des Weiteren sieht die Planung am Ovidweg eine platzartige Aufweitung mit öffentlicher Stellplatzanlage (4 Parkbuchten) vor, um den durch die Baugebietserweiterung zusätzlich zu erwartenden Stellplatzbedarf im öffentlichen Straßenraum zu decken. Damit ergäbe sich bei angenommenen 1,25 Wohneinheiten je Grundstück im Gebiet "Römerloch Ost"¹⁸ ein Verteilungsschlüssel von 1 Besucherstellplatz je rund 6 Wohneinheiten. Dieser Wert entspricht den Empfehlungen der Richtlinie EAE 85/95, die bei Neuplanungen 1 Besucherstellplatz je 3 – 6 Wohneinheiten empfiehlt.¹⁹

Betrachtet man das gesamte Gebiet "Römerloch" einschließlich der Erweiterung so kommt sogar 1 Besucherstellplatz auf rund 4 Wohneinheiten. Die vorhandenen Parkmöglichkeiten im Straßenraum in den Straßen mit größeren Querschnitten sind dabei noch nicht einmal mit berücksichtigt (nur die explizit ausgewiesenen und abmarkierten Parkbuchten). Insofern kann davon ausgegangen werden, dass ausreichend öffentliche Stellplätze im Gebiet vorhanden sind. Gleichwohl wird nicht verkannt, dass diese im Gesamtgebiet "Römerloch" räumlich ungleich verteilt sind. Während es im Nächstenbacher Weg 14 öffentliche Stellplätze gibt, sind im Bereich Marc-Aurel-Weg, Senecaweg, Horazweg und Ovidweg insgesamt nur 8 öffentliche Stellplätze vorhanden. Besuchern dieses Bereichs kann es jedoch im Fall, dass keine öffentlichen Stellplätze in unmittelbarer Nähe verfügbar sind, zugemutet werden, auch die in der näheren Umgebung gelegenen Besucherstellplätze zu nutzen und den verbleibenden Weg zu Fuß zurückzulegen.

Der geplante Stichweg im Süden in Verlängerung der Kriemhildstraße weist einen geringeren Querschnitt auf, der sich an den bestehenden Parzellengrenzen orientiert und eine Breite zwischen 3,30 m und 4,60 m hat. Ein breiterer Erschließungsweg wird bei der geringen Anzahl der über diesen Weg zu erschließenden Wohneinheiten nicht für erforderlich gehalten ebenso wie eine separate Wendemöglichkeit. Dementsprechend muss die Müllentsorgung für diese Baugrundstücke an der Einmündung Kriemhildstraße/Langgassenweg erfolgen. Dort ist ausreichender Platz für das Aufstellen der Abfallbehälter vorhanden.

Die Erschließungsanlagen sind für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert.

Bei einer Verkehrszählung, die für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1/04-06 für den Bereich „Bergstraße/Langmaasweg“ im Jahr 2006 durchgeführt wurde, ergab sich für die Straße „Römerloch“ eine Verkehrsbelastung im Querschnitt in der vormittäglichen Spitzenstunde von 173 Fahrzeugen. Die nachmittägliche Spitzenstunde lag mit 146 unter diesem Wert

Für die Verkehrsbelastung des Baugebietes "Römerlochs" ist zu berücksichtigen, dass sich der Verkehr des östlichen Asts unmittelbar hinter dem Knotenpunkt „Römerloch“/B3 aufsplittet in den Verkehr, der tatsächlich dem Bereich Römerloch zuzuordnen ist und den Verkehren, die über den Nächstenbacher Weg Richtung Nächstenbacher Berg und Weiler Nächstenbach abfließen bzw. von dort kommen.

Zum Zeitpunkt der Zählung entfielen der Anzahl der durch die jeweiligen Äste erschlossenen bestehenden Wohngebäude nach zu urteilen ca. 57% (entspräche 99 Fahrzeugen) auf die

¹⁸ Auf Basis des städtebaulichen Entwurfs, der bislang die Grundlage für den Umlegungsplan und den darin enthaltenen Zuschnitt der Grundstücke bildet, wird angenommen, dass im Gebiet 10 Grundstücke mit je 1 Doppelhaushälfte entstehen werden, in denen jeweils 1 Wohneinheit realisiert wird. Des Weiteren wird angenommen, dass auf den übrigen 10 Grundstücken Einzelhäuser entstehen, von diesen 50 % mit 1 Wohneinheit und die übrigen 50 % mit 2 Wohneinheiten.

¹⁹ Vgl. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Arbeitsgruppe Straßenentwurf: Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95), Ausgabe 1985 – ergänzte Fassung 1995, S. 43

Verkehre in das bzw. aus dem Römerloch und 43 % (entspräche 74 Fahrzeugen) auf Nächstenbach.

Von den Verkehren, die auf das Römerloch insgesamt entfielen, waren zum Zeitpunkt der Messung allerdings wiederum nur 42 % dem Bereich des Römerlochs zuzuordnen, der über den Marc-Aurel-Weg erschlossen wird, also dem Bereich, der maßgeblich durch den Mehrverkehr resultierend aus der Baugebietserweiterung "Römerloch Ost" betroffen ist. Dies entspricht 42 Fahrzeugen im unteren Bereich des Marc-Aurel-Wegs in der Spitzenstunde für beide Richtungen zum Zeitpunkt der Verkehrszählung.

Zum Zeitpunkt der Verkehrserhebung betrug der Aufsiedlungsgrad in diesem Bereich des Römerlochs mindestens 54 %. Dieser Wert ergibt sich aus einer Luftbildauswertung von März 2004. Da bis zur Verkehrszählung im Dezember 2006 weitere 2 3/4 Jahre vergangen sind, ist davon auszugehen, dass der Aufsiedlungsgrad zu diesem Zeitpunkt bereits deutlich höher war. Da sich dies jedoch nicht konkret beziffern lässt, bleibt es an dieser Stelle unberücksichtigt.

Unterstellt man perspektivisch eine vollständig abgeschlossene Besiedelung des "Römerlochs", wäre gegenüber der Zählung Ende 2006 von einer Steigerung der Verkehrszahlen um 85 % und damit von einer zukünftigen Belastung im unteren Bereich des Marc-Aurel-Wegs von 78 Fahrzeugen für beide Richtungen in der Spitzenstunde auszugehen.

Berücksichtigt man zusätzlich die geplante Erweiterung "Römerloch Ost", so ergibt sich nach dem Abschluss der Besiedelung auch dieses Bereichs eine schlussendlich zu erwartende Gesamtbelastung im unteren Bereich des Marc-Aurel-Wegs von 97 Fahrzeugen.²⁰

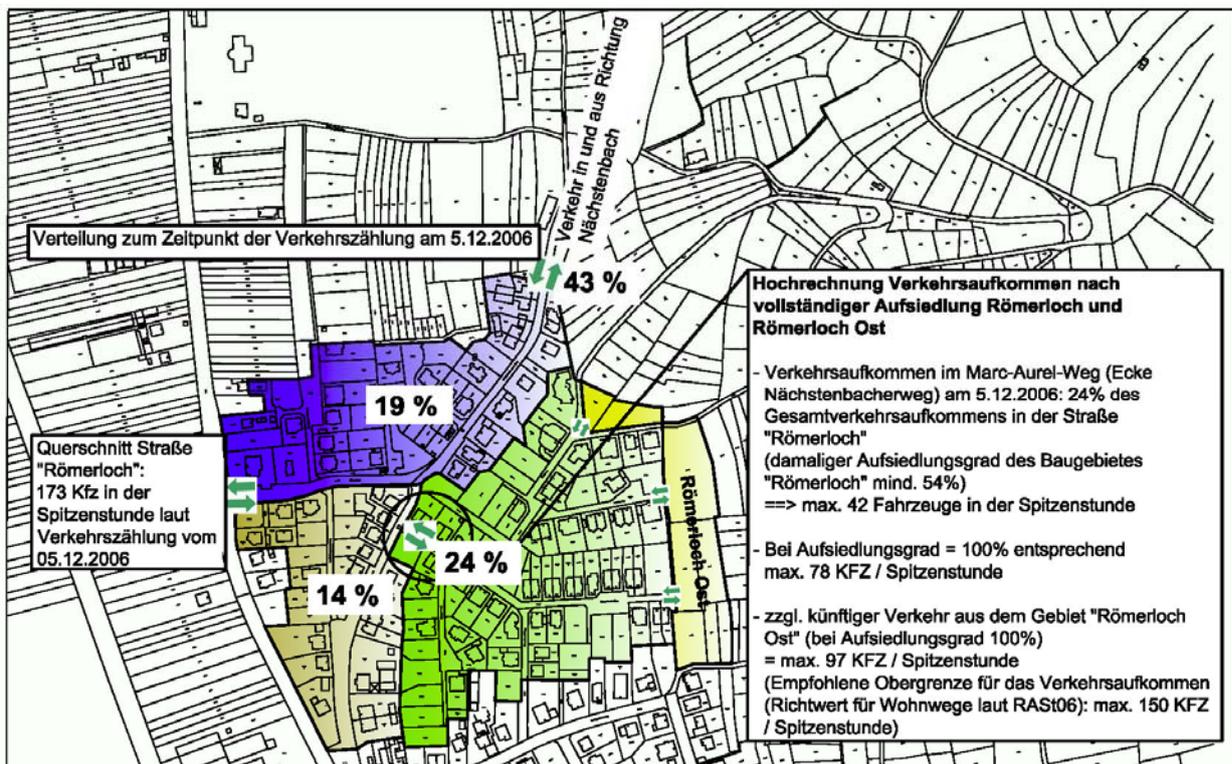


Abbildung 2: Verteilung des Verkehrsaufkommens im Bereich "Römerloch"

Selbst dieser zu erwartende Maximalwert liegt noch deutlich unter dem in der RAS 06 genannten Richtwert für Wohnwege, der kleinsten in der Richtlinie genannten Kategorie der

²⁰ Von den 20 geplanten Grundstücken haben nur 17 Einfluss auf das Verkehrsaufkommen im Römerloch, da 3 Grundstücke direkt an den Langgassenweg angeschlossen sind.

Erschließungsstraßen, von 150 Kfz/h²¹, womit die Tragfähigkeit des vorhandenen Erschließungssystems folglich auch durch die Erweiterung „Römerloch Ost“ nicht überschritten wird.

Für alle Verkehrsflächen ist entsprechend der bestehenden Regelung im oberen Bereich des Gebietes "Römerloch" eine Widmung als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen, was bedeutet, dass dort Schrittgeschwindigkeit gefahren werden muss und nicht außerhalb gekennzeichneter Flächen im Straßenraum geparkt werden darf. Dieser Zielstellung entsprechend erfolgt die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich". Wenn diese Vorgaben von allen Verkehrsteilnehmern konsequent beachtet werden, können Gefährdungen der Anwohner bzw. spielender Kinder quasi ausgeschlossen werden.

3.10 Gehrecht

Innerhalb der privaten Baufläche auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 3826 wird ein Gehrecht zugunsten der nördlich gelegenen Grundstücke festgesetzt, das den bereits vorhandenen privaten Fußweg in seinem Bestand sichert. Andernfalls wären diese Grundstücke künftig gefangen.

3.11 Grünordnerische Festsetzungen

Der nördliche Teil des Grundstücks Flst.nr. 3852 wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Norden der Fläche liegt ein Teilbereich des Biotops 6418-226-0097, das durch die Festsetzung „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in seinem Bestand gesichert werden soll. Der bestehende Hohlweg in Verlängerung des Ovidweges bleibt dabei in seiner heutigen Form erhalten, so dass an dieser Stelle der Zugang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und dessen Wanderwegenetz auch weiterhin gesichert ist.

Auch der an das Biotop unmittelbar südlich angrenzende Bereich ist durch einen starken Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern geprägt. Eine bauliche Inanspruchnahme dieser Fläche würde daher einen vergleichsweise hohen Ausgleichsbedarf erfordern. Vor dem Hintergrund, dass die Fläche außerdem aufgrund der Topographie einerseits problematisch zu erschließen und andererseits aufgrund der Kuppenlage exponiert ist und damit eine besondere Bedeutung im Hinblick auf das Landschaftsbild besitzt, soll von einer baulichen Inanspruchnahme abgesehen werden.

Gleichzeitig erfüllt die Grünfläche eine Pufferfunktion zwischen der geplanten Bebauung und dem Biotop sowie der sich daran anschließenden freien Landschaft. Der bestehende Bewuchs soll in seiner heutigen Form erhalten werden. Um die Zugänglichkeit der Fläche zu Pflegezwecken dauerhaft zu gewährleisten, wird eine 2 m breite Zuwegung vom Horazweg aus ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier soll ein unbefestigter Grasweg angelegt werden.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert und das Baugebiet in die umgebende freie Landschaft eingebunden werden. Details sind in Kapitel 2 der Begründung dargelegt.

Die Pflanzliste mit den zu verwendenden einheimischen und standortgerechten Arten besitzt für alle getroffenen Festsetzungen Gültigkeit. Durch die vorgegebenen Baumarten und die Pflanzdichte soll erreicht werden, dass das Gebiet ausreichend beschattet, die Verdunstung reduziert und ein Beitrag zur Erhaltung des Bestandseindrucks geleistet wird.

Vorhandene Bäume sollen soweit wie möglich erhalten werden, da sie durch ihr Alter und ihre Größe dem Gebiet einen gewachsenen Charakter verleihen und eine bessere und zeitnähere Verzahnung mit der angrenzenden Landschaft ermöglichen als dies bei ausschließlichen Neupflanzungen der Fall wäre.

²¹ Vgl. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – R1 (RASt 06), Ausgabe 2006, S. 36

Die festgesetzte Dachbegrünung für Garagen und unterirdische Bauwerke oder Bauteile dient der Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Klima und Luft. So bietet die Substratschicht neuen Lebensraum für Pflanzen und Tiere und leistet gleichzeitig einen Beitrag zur Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser und damit zu dessen verzögerter Einleitung in das Kanalnetz bzw. direkter Rückführung in den Wasserkreislauf. Dachbegrünungen leisten einen Beitrag zum Temperatenausgleich und zur Luftbefeuchtung. Hinweise für eine fachgerechte Dachbegrünung finden sich in der Richtlinie der FLL.²²

Die im Plan festgesetzten Baumpflanzungen dienen als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die festgesetzte planexterne Ausgleichsmaßnahme trägt maßgeblich zum Erreichen eines fast vollständigen Ausgleichs für die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere bei und leistet zudem auch einen Beitrag zum Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden, indem auf der bislang landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche Bodenruhe und die Möglichkeit zur Bodenregeneration eintritt.

3.12 Immissionsschutz

Wegen der insgesamt sehr ungünstigen bioklimatischen und lufthygienischen Situation in der Rhein-Neckar-Region und der oft über Tage andauernden Inversionswetterlagen ist die Vermeidung unnötiger Luftbelastungen anzustreben. Das aus diesem Grund festgesetzte Verbot fester und flüssiger Brennstoffe richtet sich hauptsächlich gegen Stickoxid, Kohlenwasserstoff und Kohlenmonoxid. Heizöl und Steinkohle als Energieträger sind daher besonders zu vermeiden.

Ausnahmen von dem Verbrennungsverbot können zugelassen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und mit klimatologischen Belangen vereinbar ist. Voraussetzung für eine Ausnahme ist, dass die Primärheizung mit alternativen Brennstoffen keine größeren Emissionen verursacht als dies bei Gas der Fall wäre.

Der Einsatz von regenerativen Energien ist grundsätzlich erwünscht. Solare Nutzung soll aber im Bebauungsplan nicht bindend vorgeschrieben werden, da aufgrund der unterschiedlichen möglichen Gebäudestellungen nicht immer eine optimale Nutzung möglich ist. Die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich zulässig, muss jedoch im Einzelfall geprüft werden.

3.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Im Zuge der detaillierten Straßenausbauplanung können zur Herstellung des Straßenkörpers unter- bzw. oberirdische Stützbauwerke, Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich werden. Durch die Festsetzung, dass diese Eingriffe auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden sind, werden diese Maßnahmen rechtlich abgesichert. In welchen Bereichen, in welcher Form und welchem Umfang tatsächlich in die privaten Grundstücke eingegriffen werden muss, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend definiert werden. Hier müssen die umfassende Gebietsvermessung sowie die tiefbautechnischen Detailplanungen abgewartet werden.

²² Vgl. Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.: Dachbegrünungsrichtlinie 2008 – Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen, 2008

4 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Um einen der Lage im Weinheimer Stadtgebiet und dem angrenzenden Landschaftsraum gerecht werdenden Siedlungscharakter zu erreichen und zur gestalterischen Anpassung an den Gebäudebestand im angrenzenden Gebiet "Römerloch" wurden örtliche Bauvorschriften auf Grundlage von § 74 (1) LBO zum Bebauungsplan getroffen.

Wie im benachbarten Baugebiet "Römerloch" sind im Plangebiet alle Dachformen zulässig. Während im Gebiet "Römerloch" allerdings ausschließlich vergleichsweise steil geneigte Dächer mit 34 – 50° zulässig sind, sollen im Gebiet "Römerloch Ost" nun auch flache bzw. flach geneigte Dächer zugelassen werden. Extrem steil geneigte Dächer mit mehr als 45° Neigung sollen dagegen aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen werden. Daher wird die Dachneigung mit einer möglichen Bandbreite von 0 – 45° festgesetzt.

Mit dieser flexibleren Vorschrift als im benachbarten Baugebiet soll auch die Errichtung von Gebäuden mit Pult- oder Flachdächern ermöglicht werden, da viele moderne energieoptimierte Haustypen heutzutage diese Bauformen haben und nicht mehr das klassische Satteldach. Dem Interesse künftiger Bauherren an einer Verwirklichung ihrer persönlichen Gestaltungsideen soll an dieser Stelle soweit Rechnung getragen werden, wie dies auch unter Beachtung von stadtgestalterischen und sonstigen Gesichtspunkten vertretbar erscheint.

Die Material- bzw. Farbvorschriften bei der Dachgestaltung entsprechen den in der Stadt Weinheim üblichen und typischen Farben und Materialien. Durch die Vorschrift soll gewährleistet werden, dass im Sinne einer einheitlichen Gestaltung nur nicht glänzende Materialien aus zwei begrenzten ortstypischen Farbspektren zur Dacheindeckung verwendet werden dürfen. Anders als bei der Frage der Dachneigung sind hiervon rein gestalterische Fragen berührt und die Vorschrift ist nicht gegenüber beispielsweise energetischen Aspekten abzuwägen. Insofern erscheint die Einschränkung des individuellen Gestaltungsspielraums an dieser Stelle aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten geboten und auch vertretbar. Die Nutzung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen bleibt hiervon grundsätzlich unberührt, da diese nicht genehmigungspflichtig sind.

Mit der Festsetzung zu Dachaufbauten und –einschnitten soll einerseits eine Gliederung der Dachflächen ermöglicht werden. Andererseits sollen großflächige Dachaufbauten, die das Ortsbild massiv prägen, verhindert werden.

4.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung des einzelnen Betriebs dienen. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen dagegen verringert die städtebauliche Qualität des Gebietes, beeinträchtigt die Landschaft, gefährdet Verkehrsteilnehmer und erschwert das Auffinden einzelner Betriebe. Daher ist die Vorgabe eines Gestaltungsrahmens erforderlich.

4.3 Freiflächen und Einfriedigungen

Die Vorgärten sollen, um das einheitliche Straßenbild nicht zu stören, von Abgrabungen freigehalten und gärtnerisch gestaltet werden. Zur Gewährleistung des Luftaustausches sollen Einfriedigungen grundsätzlich nicht geschlossen gestaltet sein. Um zudem eine einheitliche städtebauliche Gestaltung zu gewährleisten, werden sie hinsichtlich ihrer Höhe und Ausführung beschränkt. Anstelle von Zäunen können auch Hecken aus einheimischen Laubgehölzen als Grundstückseinfriedigung dienen. Diese Beschränkung hinsichtlich der Pflanzenauswahl erscheint mit Blick auf einen sensiblen Umgang mit dem unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum und unter der Prämisse, hier einen möglichst harmonischen Übergang zwischen Hausgärten und freier Landschaft zu schaffen, geboten.

Die Abstände von Einfriedigungen zur Straßengrenze dienen der Wahrung eines Sicherheitsabstands zur Verkehrsfläche und sollen verhindern, dass Einfriedigungen durch Fahrzeuge beschädigt werden. Für Pflanzenstandorte sind allgemein größere Abstände einzuhalten, da die Bepflanzung nicht in den Straßenraum hineinragen soll. Auf Straßenbanketten und Baumscheiben soll soweit wie möglich spontane Vegetation zugelassen werden.

Mit der Vorschrift zur Gestaltung von Standorten für Abfallbehälter soll erreicht werden, dass bereits bei der Gebäudeplanung auch Flächen für Abfallbehälter rechtzeitig in die Planung integriert werden. Aufgrund der Mülltrennung gibt es in Weinheim derzeit drei verschiedene Mülltonnen, deren Häufung durchaus eine Störung des Ortsbildes darstellen kann.

4.4 Freileitungen

Die Verlegung der Versorgungsleitungen als Erdkabel ist unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten geboten.

4.5 Stellplatzverpflichtung

Die Verpflichtung zur Herstellung von Pkw-Stellplätzen auf den privaten Grundstücken soll verhindern, dass der öffentliche Straßenraum mit Fahrzeugen der Anlieger zugeparkt wird. Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden auf das für das zu erwartende Verkehrsaufkommen erforderliche Maß beschränkt und bieten daher keinen Raum für parkende Fahrzeuge. Insbesondere sollen die Wendeanlagen nicht zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden. Für den Besuchsverkehr sind die hierfür ausgewiesenen öffentlichen Stellplätze im Straßenraum zu nutzen.

5 Planentwicklung und Folgeverfahren

5.1 Bodenordnung und Erschließung

Im Rahmen eines amtlichen Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45 ff des Baugesetzbuchs werden die zur Erschließung sowie für die Anlage öffentlicher Grünflächen und zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Flächen in öffentliches Eigentum überführt und die verbleibenden Flächen für die Bebauung gemäß Bebauungsplan neu geordnet. Die Stadt nimmt als Eigentümerin der Grundstücke Fl. 3380, 3553 und 3852 selbst als Umlegungsbeteiligte an diesem Verfahren teil und wird in gleichem Maße wie die privaten Grundstückseigentümer zur Zahlung der anfallenden Beiträge bzw. Kosten herangezogen.

Da bei der Erschließung ein unmittelbarer Anschluss an die bestehende Erschließung mit der darin bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Baugebiet „Römerloch“ erfolgen kann, ist diese mit vergleichsweise geringem Aufwand herzustellen. Auf Basis einer ersten Grobkostenschätzung ist von Gesamtkosten in Höhe von ca. 210.000 € für Straßenbau und Eingriffsausgleich auszugehen. Zur Refinanzierung der Erschließungskosten sowie der Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden mit den Grundstückseigentümern entsprechende Kostentragungsvereinbarungen abgeschlossen.

Die von den Eigentümern zu zahlenden Abwasserbeiträge sollen gemäß Abwassersatzung der Stadt Weinheim erhoben werden.

5.2 Planungsstatistik

Fläche	ca. m²	%
Gesamtfläche	8.533	100
Nettobaufläche	7.117	83
Verkehrsfläche	676	8
Öffentliche Grünflächen	740	9
Durchschnittl. Grundstücksgröße	356 m ²	
Anzahl der Bauplätze	20	

Anhang



Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Grundstücksgrenze
-  Hütte oder Überdachung
-  befestigte Wegefläche, vollversiegelt
-  Wegefläche mit wassergebundener Decke
-  Wiese
-  Dominanzbestand
-  Brombeergestrüpp
-  Sträucher/Hecken
-  Acker
-  Einzelbaum

Baumarten

- | | | |
|-----|--------------------------|------------------------|
| Ap | Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Ch | Chamaecyparis lawsoniana | Lawsons Scheinzypresse |
| Cy | Cydonia oblonga | Quitte |
| Jr | Juglans regia | Walnuss |
| MaH | Malus domestica | Kulturapfelbaum |
| | MaHa=Malus Halbstamm | |
| Pi | Picea excelsior | Rottfichte |
| Pa | Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sc | Salix caprea | Salweide |

- Gst = Anzahl der Grundstämme wenn > 1
- U = Stammumfang in cm, gemessen in 1 m Höhe
- ⊙ = Vitalität schlecht (Erhaltung nicht empfehlenswert)



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

Bestandsplan

Stand: 07.04.2009

Maßstab: 1:1000

Biotoptypenbewertung im Bestand

(flurstücksweise)

Stand: 07.04.2009

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte nach dem Schlüssel der Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.¹

Erläuterungen:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aegopodium podagraria	Giersch
Chamaecyparis lawsoniana	Lawsons Scheinzypresse
Clematis vitalba	Echte Waldrebe
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Cydonia oblonga	Quitte
Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Kulturapfelbaum
Picea excelsior	Roffichte
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Solidago canadensis	Kanadische Goldrute

Gst Anzahl der Grundstämme wenn > 1

StU Stammumfang in cm, gemessen in 1 m Höhe

FistNr. 3788 (544 m²)

Ehemalige Wiese mit nur noch einem Obstbaum. Durch fortschreitende Sukzession und fehlende Pflege hat sich auf der Fläche *Solidago canadensis* mit einem Anteil von mindestens 80% etabliert.

Bewertung:

35.30 Neophyten-Dominanzbestand und 45.10- 45.30a Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen 544 x 8 x 0,8 = 3.482

Baum: 1 *Prunus avium* (StU 75 cm) 6 x 75 = 450

Biotoptypenbewertung der gesamten FistNr. 3788: **3.932 Punkte**

FistNr. 3826 (799 m² von gesamt 1.201 m²)

ca. 21 m² Gartenhäuser

Bewertung:

60.10 von Bauwerken bestandene Fläche

21 x 1 = 21

64 m² Ackerfläche mit Erdbeeren

Bewertung:

37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation

64 x 8 = 512

30 m² Grasweg im Westen des Grundstückes

Bewertung:

60.25 Grasweg

30 x 6 = 180

684 m² mäßig artenreiche Wiese, die man jedoch aufgrund des sehr lückigen Bestandes (insgesamt nur 5 Obstbäume) an Obstbäumen nicht als Streuobstwiese bewerten kann.

Bewertung:

33,41 Fettwiese mittlerer Standorte in einer mäßig artenreichen Ausbildung und 45.10- 45.30b Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen

684 x 13 x 1,2 = 10.670

Bäume:

1 *Juglans regia* (StU 90 cm) 5 x 90 x 0,6 = 270

1 *Juglans regia* (StU 30 cm) 5 x 30 x 0,6 = 90

2 *Malus domestica* (StU 25 cm) 2 x 5 x 25 = 250

1 *Prunus avium* StU 180 cm – Vitalität schlecht) 5 x 180 = 900

Biotoptypenbewertung der gesamten FistNr. 3826: **12.893 Punkte**

FistNr. 3850 (1.253 m²)

102 m² Sukzessionsfläche mit nahezu 100% *Rubus fruticosus* (Brombeere) nur sporadisch Jungwuchs.

Bewertung:

43.11 Brombeer-Gestrüpp

102 x 11 = 1.122

¹ Institut für Botanik und Landschaftskunde, i.A. der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, August 2005

ca. 20 m² Gartenhütte

Bewertung:

60.10 von Bauwerken bestandene Fläche

20 x 1 = 20

64 m² Fliedergebüsch

Bewertung:

44.12 Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten (Zierstrauchpflanzung)

64 x 6 = 384

1.067 m² Fettwiese (Mulchmahd) mit vereinzelt Obstbäumen bestanden

Bewertung:

33.41 + 45.10-45-30b Fettwiese mittlerer Standorte + Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen)

1067 x 13 = 13.871

Bäume:

Cydonia oblonga: 5 x 30 x 0,6 = 90

Malus domestica: 3 x 5 x 60 x 0,6 = 540

Biotoptypenbewertung der gesamten FistNr. 3850: **16.027 Punkte**

FistNr. 3851 (1.195 m²)

220 m² Sukzessionsfläche mit nahezu 100% *Rubus fruticosus* (Brombeere) nur sporadisch Jungwuchs.

Bewertung:

43.11 Brombeer-Gestrüpp

220 x 11 = 2.420

100 m² lichte, junge Strauchfläche unter Baumkronen mit *Corylus avellana*, *Cornus sanguinea* und *Prunus spinosa*.

Bewertung:

43.10 + 45.40b (Gestrüpp und Streuobstbestand + Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen)

100 x (11 + 5) = 1.600

875 m² Dominanzbestand (fast 100% *Aegopodium podagraria*, Giersch) mit nahezu flächiger Überkronung durch Laubbäume (Walnuss und Kirsche)

Bewertung:

35.30 + 45.40a (Dominanzbestand + Streuobstbestand auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen)

875 x (8 + 6) = 12.225

Bäume:

1 *Juglans regia* StU 30

1 *Juglans regia* StU 75

1 *Juglans regia* StU 90

6 *Juglans regia* StU 105

1 *Juglans regia* StU 135

1 *Juglans regia* 4 GSt StU 225

1 *Prunus avium* StU 45

5 *Prunus avium* StU 60

1 *Prunus avium* StU 75

4 *Prunus avium* StU 90

2 *Prunus avium* 2 GSt StU 120

2 *Prunus avium* StU 45 (Vitalität schlecht)

5 *Prunus avium* StU 60 (Vitalität schlecht)

1 *Prunus avium* StU 75 (Vitalität schlecht)

1 *Prunus avium* StU 90 (Vitalität schlecht)

1 *Prunus avium* 2 GSt StU 135 (Vitalität schlecht)

1 *Salix caprea* 3 GSt StU 285

Biotoptypenbewertung der gesamten FistNr. 3851: **16.245 Punkte**

FistNr. 3852 (2.593 m²)

2.074 m² Sukzessionsfläche mit nahezu 100% *Rubus fruticosus* (Brombeere) nur sporadisch Jungwuchs -> *Sambucus nigra*, *Prunus spinosa*, *Corylus avellana*, *Cornus sanguinea*

Vereinzelte Obstbäume und einige Nadelgehölze
Dazwischen Trampelpfade

Bewertung:

43.11 Brombeer-Gestrüpp und 45.10-45.30b Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen

2.074 x 9 = 18.666

Juglans regia: 2 x 5 x 180 x 0,8 = 1.380

Picea excelsior: 3 x 5 x 75 x 0,8 = 900

Prunus avium: 5 x 120 + 4 x 5 x 180 = 4.200

260 m² Flächen mit jungen Sträuchern mit *Sambucus nigra*, *Prunus spinosa*, *Corylus avellana*, *Cornus sanguinea*, *Clematis vitalba*, *Rubus fruticosus* und Jungwuchs von einigen *Prunus avium* und *Juglans regia*

Bewertung:

42.24 Brombeer-Schlehen-Gebüsch mittlerer Standorte
260 x 19 = 4.940

259 m² Brachfläche mit > 80% *Solidago canadensis*

Bewertung:

35.30 lückiger Dominanzbestand
259 x 6 x 0,8 (Neophyten-Dominanzbestand) = 1.243

Bäume:

1 *Juglans regia* StU 180 cm
1 *Juglans regia* 2 GSt StU 180 cm

3 *Picea excelsior* StU 75

1 *Prunus avium* StU 120 cm
2 *Prunus avium* StU 180 cm
1 *Prunus avium* StU 180 cm (Vitalität schlecht)
1 *Prunus avium* 2 GSt StU 180 cm

Biotoptypenbewertung der gesamten FlstNr. 3852: **31.329 Punkte**

FlstNr. 3910 (454 m²)

454 m² undurchdringliches Brombeergestrüpp mitinigem Holunder und Baumjungwuchs (Bergahorn, Walnuss, Vogelkirsche). Die Obstbäume auf dem Grundstück sind abgestorben. Lediglich an der Südgrenze stehen 4 etwas größere Bergahorn.

Bewertung:

43.11 Brombeergestrüpp (artenreicher Bestand) und
45.10-45.30b Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf
mittelwertigen Biotoptypen

454 x 11 x 1,2 = 5.993

Bäume:

4 x 5 x 40 = 800

Bäume:

4 *Acer pseudoplatanus* StU 40

Biotoptypenbewertung der gesamten FlstNr. 3910: **6.793 Punkte**

FlstNr. 3911 (457 m²)

60 m² Fettwiese (Mulchmäh) mit einem Obstbaum bestanden

Bewertung:

33.41 + 45.10-45.30b Fettwiese mittlerer Standorte + Alleen, Baumreihen,
Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen)
60 x 13 = 780

Baum:

Prunus avium: 5 x 90 = 450

130 m² dichtes undurchdringliches Brombeergestrüpp mitinigem wenigen
Bergahorn-Jungwuchs

Bewertung:

43.11 Brombeergestrüpp
130 x 11 = 1.430

37 m² Hütte und Sitzplatz (überdacht)

Bewertung:

60.10 von Bauwerken bestandene Fläche

37 x 1 = 37

290 m² ehemalige Streuobstwiese mit einem Apfel, einer Süßkirsche und einer ca. 12
m hohen dominanten und beschattenden Scheinzypresse an der östlichen Grenze
des Grundstückes. Der Boden ist nur schütter mit überwiegend Giersch und
aufkommender Brombeere bewachsen.

Bewertung:

35.30 + 45.40a (Dominanzbestand + Streuobstbestand auf sehr gering- bis
geringwertigen Biotoptypen). Abschlag in der Bewertung des Bestandes wegen
Chamaecyparis lawsoniana (Faktor 5 statt 6)

290 x (8 + 5) = 3.770

Bäume:

2 *Malus domestica* (Hochstamm) StU 120
1 *Chamaecyparis lawsoniana* StU 180
1 *Prunus avium* (Süßkirsche) StU 90

Biotoptypenbewertung der gesamten FlstNr. 3911: **6.467 Punkte**

FlstNr. 3912 (985 m²)

295 m² mit Holzzaun eingefriedete Ackerfläche

Bewertung:

37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation

295 x 8 = 2.360

265 m² waldartig mit 3 Walnussbäumen, Unterwuchs mit krautigen Pflanzen, zu fast
100% *Aegopodium podagraria* (Giersch).

Bewertung:
35.30 + 45.40a (Dominanzbestand + Streuobstbestand auf sehr gering- bis geringwertigen Biotypen)
 $265 \times (8 + 6) = 3.710$

211 m² Fettwiese (Mulchmahd) mit einem Walnussbaum bestanden

Bewertung:
33.41 + 45.10-45-30b Fettwiese mittlerer Standorte + Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotypen)
 $211 \times 13 = 2.743$

Bäume:
Juglans regia: $5 \times 120 \times 0,6 = 360$

60 m² Thujahecke

Bewertung:
44.20 Naturraum- oder standortfremde Hecke
 $60 \times 6 = 360$

154 m² dichtes, undurchdringliches Brombergestrüpp mit einigem wenigen Bergahorn-Jungwuchs

Bewertung:
43.11 Brombergestrüpp
 $154 \times 11 = 1.694$

Bäume:
1 Juglans regia StU 120
2 Juglans regia StU 180
1 Juglans regia 2 GSt StU 150

Biotypenbewertung der gesamten FlistNr. 3910: **11.227 Punkte**

Feldweg im Süden des geplanten Baugebietes, Teilfläche von FlistNr.3553 (170 m²)

170 m² nach 60.21 völlig versiegelte Straße oder Platz
 $1 \times 170 = 170$ Punkte

Biotypenbewertung des Teil-FlistNr. 3553: **170 Punkte**

Hohweg im Norden des Gebietes, Teilfläche von Flist Nr. 3380 (83 m²)

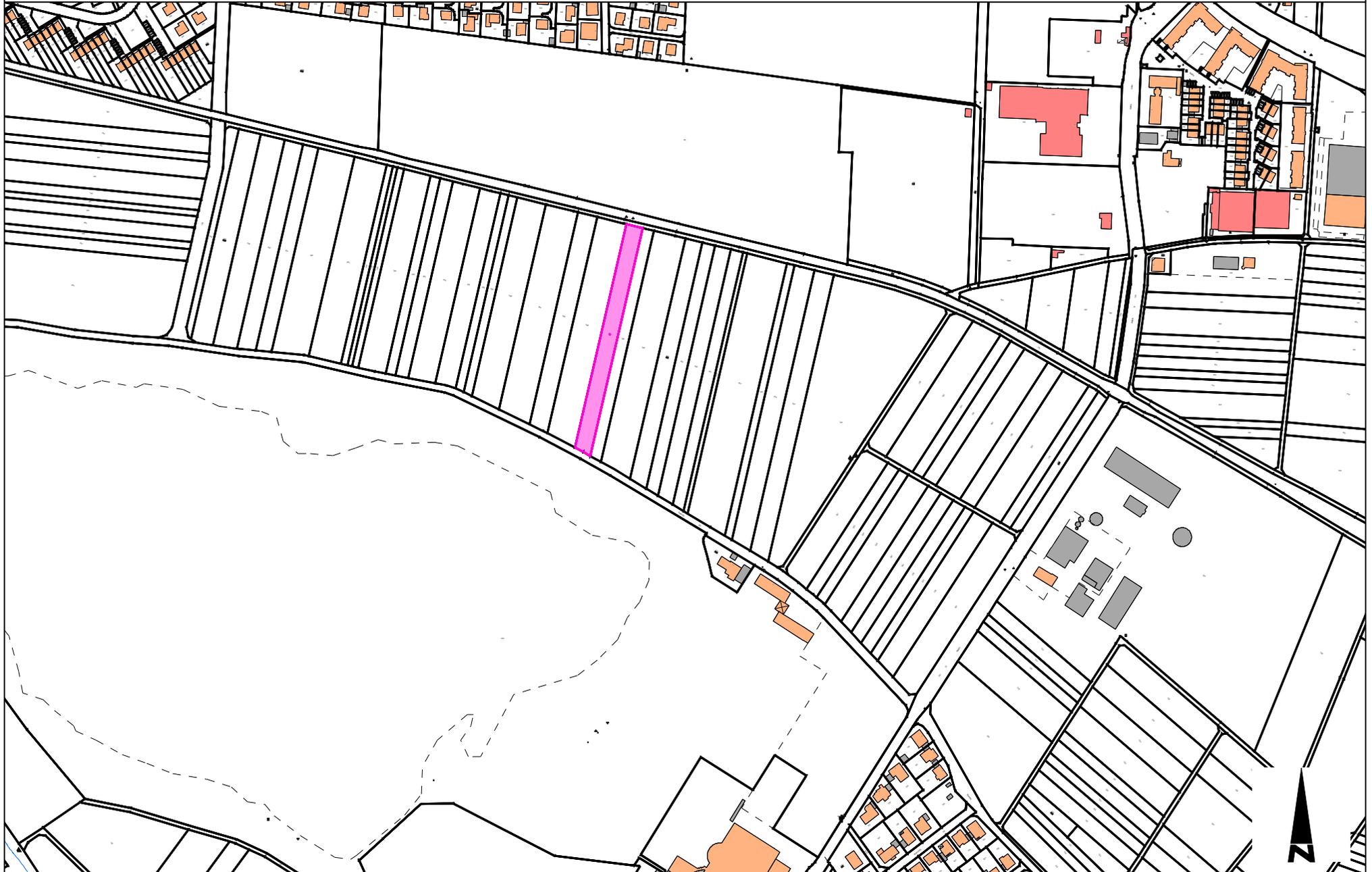
83 m² nach 60.23 Wege oder Plätze mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter

$2 \times 83 = 166$ Punkte
Biotypenbewertung des Teil-FlistNr. 3380: **166 Punkte**

Biotopwert der Gesamtfläche vor dem Eingriff: 105.249 Punkte

Kein amtlicher Lageplan
Vervielfältigung verboten

GIS-Auskunft



1:5000

Externe Ausgleichsfläche, Flst. Nr. 13884, Gemarkung Weinheim, 3.742 m²

2.09.2008