

Bebauungsplan Nr. 1/04-06
mit örtlichen Bauvorschriften
für den Bereich „Bergstraße/ Langmaasweg“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Art und Weise, wie die Umweltbelange im Bebauungsplan berücksichtigt wurden

Der Bebauungsplan 1/04-06 „Bergstraße/ Langmaasweg“ hat zum Ziel, eine Fläche am nördlichen Stadtausgang zwischen der Bergstraße und der Bahntrasse als Gewerbegebiet zu entwickeln. Er greift damit Planungen auf, die bereits früher aufgenommen wurden, aufgrund verschiedener Hemmnisse jedoch nicht bis zu Ende geführt wurden.

Das von allen Seiten von Verkehrswegen eingegrenzte Gebiet bietet sich für eine andere Nutzung, z.B. Wohnen, nicht an, da bereits heute erhebliche Lärmimmissionen auf das Gebiet einwirken.

Zur angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange konnte sowohl auf frühere gutachterliche Aussagen als auch auf eigens erstellte Fachgutachten zurückgegriffen werden. Für die Stadt Weinheim wurde 1992 ein gesamtstädtisches Klimagutachten erstellt, das u.a. die klimatologischen Funktionen einzelner Teilräume beschreibt. Mit einer konkreten Bebauung des Plangebietes befasst sich die 1999 erstellte Vertiefende klimatologische Analyse, auf deren Ergebnisse zurückgegriffen werden konnte. Die dort festgestellten Kaltluftbahnen entlang der Bahntrasse und entlang der Bergstraße werden durch die Planung nicht zerstört. Vielmehr werden die überbaubaren Flächen entlang dieser Bahnen deutlicher begrenzt, als dies in anderen Gebieten der Fall ist.

Um schädliche Umwelteinwirkungen der zukünftigen gewerblichen Nutzung auf die benachbarte Wohnbebauung auszuschließen, werden im Bebauungsplan die Lärmkontingente begrenzt. Basis für die Begrenzung stellt ein Lärmgutachten dar, welches auch die mögliche Erhöhung des Verkehrslärms betrachtet, soweit diese Erhöhung aus dem Bebauungsplan abgeleitet werden kann. Zusätzliche Verkehrslärmimmissionen sind dabei – bei hohen Ausgangswerten – zu vernachlässigen.

Für das Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der den Ausgangszustand beschreibt und bilanziert und Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen abgibt. Das Gebiet weist in Teilen eine hohe Bedeutung auf, in Teilen ist der Ausgangszustand sehr gering. Soweit der erhaltenswerte Baumbestand nicht planungsrechtlich gesichert wurde, erfolgte eine Berücksichtigung in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz.

Empfehlungen zu Fassaden- oder Dachbegrünung wurden nicht als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Erfahrungen zeigen, dass solche Maßnahmen von den Grundstückseigentümern als Belastung empfunden und demgemäß nach einer – wenn überhaupt stattfindenden – Ersterstellung nur stief-

mütterlich gepflegt werden. Stattdessen werden zum Eingriffsausgleich Ökokonto-Maßnahmen herangezogen, die bereits vorher umgesetzt worden sind.

Die durchgeführte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstreckt sich nicht auf das gesamte Gebiet, sondern beginnt erst nördlich der früheren Stuhlfabrik. Die Fabrik sowie die südlich anschließenden Teile sind bereits heute als Innenbereich zu qualifizieren und daher der E-/A-Bilanzierung nicht zugänglich.

Vorliegende Geologische Berichte weisen auf eine geringe Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes hin. Die Versickerung von Niederschlagswasser wird daher nicht bindend vorgeschrieben, weil dazu u.U. erheblicher Bodenaustausch vorgenommen werden müsste. Um dem Boden dennoch NSW zuzuführen sieht der Bebauungsplan vor, dass anfallendes und gesammeltes NSW auf dem Grundstück genutzt wird. Dies verringert zudem den Frischwasserverbrauch.

Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen

Im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen sind keine Anregungen eingegangen, die eine umfassende Änderung der Planung hervorgerufen hätten. Mit den Stellungnahmen der Verkehrsbehörden wurde die äußere Erschließung des Plangebietes durch einen Kreislauf im Verfahren detailliert.

Während der Beteiligungsphasen wurden die im Plangebiet bestehenden Nutzerinnen und Nutzer separat angeschrieben, um eine möglichst konfliktfreie Planung zu sichern. Dabei lagen aber die z.T. bestehenden Wohnnutzungen und die gewerbliche Entwicklungsabsichten auseinander. Eine weitere Zulassung von Wohnnutzungen scheidet aufgrund der hohen Lärmimmissionen aus. Für bestehende Wohnnutzungen wird im Bebauungsplan über passive Lärmschutzmaßnahmen gesichert, dass diese Nutzungen keinen unzulässigen Umweltbelastungen ausgesetzt sind.

Von der Planung betroffen ist die bestehende Gärtnerei, durch deren Betriebsflächen zukünftig die Planstraße verlaufen soll. Um hier im Einklang mit den Eigentümern eine für alle Seiten verträgliche Lösung zu finden, die auch die Existenz des Betriebes sichert, hat die Verwaltung verschiedene Gespräche geführt. Im Ergebnis konnte eine Lösung gefunden werden, die eine Fortführung des Betriebes auf zukünftig anderen Flächen innerhalb des Plangebietes sicherstellt. Die erforderlichen Regelungen werden im Rahmen des Umlegungsverfahrens getroffen.

Aufgrund der Stellungnahme des VRRN wurde während des Verfahrens eine weitere Grünfläche in Ost-West-Richtung in die Planung integriert. Diese Grünfläche B verbessert nochmals den Luftaustausch in Ost-West-Richtung und trägt so dazu bei, dass die Klimafunktionen des Gebietes gestärkt werden. Das Gesamtverhältnis zwischen Grünflächen und gewerblichen Bauflächen verbesserte sich so zu Gunsten der Grünflächen.

Nicht aufgegriffen wurden Forderungen aus der Öffentlichkeit, entlang der Bahntrasse einen Lärmschutzwall zu errichten. Die Wohngebiete am Römerloch und am Nächstenbacher Weg sind durch den Lärm aus den Verkehrswegen vorbelastet. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes hat auf diese Situation keinen Einfluss. Mit Herstellung eines Lärmschutzwalles würden stattdessen erhebliche Flächenanteile für andere Zwecke entfallen. Eine Lärmschutzwand könnte auf dem Grundstück der Bahntrasse untergebracht werden. Zudem wäre der Kaltluftstrom von Ost nach West

durch solche Anlagen beeinträchtigt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist dennoch mit einer Verbesserung der Lärmsituation zu rechnen, da die Gewerbebauten lärmabschirmend gegenüber der benachbarten Wohnbebauung wirken werden.

Ergebnis der Abwägung

Ziel des Bebauungsplans ist die Bereitstellung geeigneter Grundstücke für eher kleinere Gewerbebetriebe. Bei dieser Entwicklung sind gerade die klimatischen Bedingungen zu beachten. Gegenüber einer vollständigen Gebietsausnutzung war daher die Freihaltung von Klimatrassen in Nord-Süd wie in Ost-West-Richtung von Bedeutung. Die GRZ schöpft das Höchstmaß nach BauNVO nicht aus.

Verschiedene Varianten der Anbindung des Plangebietes an die B3 wurden im Verfahren untersucht. Im Ergebnis wird an einer einseitigen Anbindung auf Höhe des Friedhofs festgehalten, weil die gutachterlichen Aussagen bestätigen, dass über diesen Kreisel die Verkehre abgewickelt werden können. Mit einer zusätzlichen Grünfläche, die auch nicht zum Eingriffs-Ausgleich beiträgt, besteht aber weiterhin die Möglichkeit auch einer zweiten Anbindung auf Höhe des Römerlochs.

Das in Teilen durchaus noch bedeutende Grünvolumen im Plangebiet wird zu Gunsten der gewerblichen Entwicklung nicht geschützt. Bereits heute kann der Freiraumbereich nicht mehr als Ganzes so wahrgenommen werden. Während sich im Süden der Innenbereich gemäß § 34 BauGB auszubreiten droht, befinden sich auch im Mittelteil größere Gebäudegruppen, die insgesamt bereits den Eindruck einer Baubrauche vermitteln.

Ein geordnetes Straßenbild von der B3 wird hier dafür sorgen, dass zukünftig ein harmonisch gestalteter Eingang zur Kernstadt Weinheim entsteht.

Zum Schutz der benachbarten Wohnbevölkerung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen. Einfluss auf die Bahntrasse hat der Bebauungsplan dagegen nicht. Wünschenswerte Verbesserungen müssen sich auf ein anderes, geeigneteres Instrument stützen, da allein schon die Umsetzung nicht innerhalb des Plangebietes stattfinden kann.

Weinheim, den 04.02.2008

Amt für Stadtentwicklung

Mollerus